

# **Eindverslag inspraak en vooroverleg**

**Voorontwerp bestemmingsplan  
"Rijnbandijk 8-16 Opheusden"**

**November 2016**

**Versie: 3 november 2016**

# Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan “Rijnbandijk 8-16 Opheusden”

## **1. Inleiding**

Het bestemmingsplan “Rijnbandijk 8-16 Opheusden” is een bestemmingsplan dat een herontwikkeling mogelijk maakt ter plaatse van de voormalige meubelzaak Van Dam in Opheusden. De herontwikkeling omvat de realisatie van een appartementencomplex en 3 vrijstaande woningen aan de Rijnbandijk in Opheusden. Tevens wordt 1 bestaande woning ingepast in het plan.

## **2. Procedure**

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan “Rijnbandijk 8-16 Opheusden” heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de “Participatie- en Inspraakverordening Neder-Betuwe 2015”. Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 31 maart 2016 tot en met 11 mei 2016 ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws van 30 maart 2016, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie omtrent het voorontwerp binnen de termijn kenbaar te maken. Daarnaast zijn omwonenden van het plangebied uitgenodigd voor de inloopavond, die heeft plaatsgevonden op 21 april 2016 in de hal van het gemeentehuis te Opheusden.

## **3. Inspraakreacties en ontvankelijkheid**

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke inspraakreactie is gebruik gemaakt, door:

1. J.C.M.de Leeuwen, Dorpsstraat 18, 4043 KK Opheusden
2. G.A. Klaassen, Rijnbandijk 43, 4043 JH Opheusden
3. J. Vermeer, Dorpsstraat 20, 4043 KK Opheusden

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ontvangen.

### **Ontvankelijkheid**

Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van 31 maart 2016 tot en met 11 mei 2016. De schriftelijke inspraakreactie zijn binnen deze termijn ingediend. De inspraakreactie zijn inhoudelijk gemotiveerd en derhalve ontvankelijk.

## **4. Behandeling inspraakreacties**

De schriftelijk inspraakreacties worden hieronder behandeld. De desbetreffende brief is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie ten aanzien van de inspraakreactie.

### **1. J.C.M.de Leeuwen, Dorpsstraat 18, 4043 KK Opheusden**

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte vorm weergegeven:

- a. Indiener geeft aan dat met de toevoeging van de binnendijkse parkeerplaats het kruispunt Dorpsstraat/Rijnbandijk onveiliger wordt.
- b. De vrees bestaat bij de indiener dat de nieuwe parkeerplaats gaat dienen als hangplek voor jongeren met overlast en ordeverstoring
- c. Tevens wordt aangegeven dat de nieuwe parkeerplaats gebruikt zou kunnen worden voor verlaten voertuigen, campers, aanhangwagens of als overnachtingsplaats voor vrachtwagens.
- d. Indiener geeft aan dat het nieuwe plan met horizonvervuiling niet bijdraagt aan het woongenot/leefbaarheid/ruimte/welzijn en het landelijk aanzicht van Opheusden.
- e. Indiener draagt ook enkele alternatieve locaties aan voor een parkeeroplossing.

- f. Indiener geeft aan dat het bouwplan aangepast zou kunnen worden waardoor er ook minder parkeerplaatsen nodig zijn.

**Oordeel college:**

**Ad a**

Naar aanleiding van de dijkverzwaring en dijkverlegging wordt het kruispunt Dorpsstraat/Rijnbandijk opnieuw ingericht. Hierbij is er aandacht voor een adequate verkeersveiligheid. De nieuwe inrit naar het appartementencomplex maakt hiervan onderdeel uit. Het exacte wegontwerp zal in een later stadium worden uitgewerkt, dat maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplanprocedure.

**Ad b**

Naar aanleiding van gewijzigde inzichten zal de parkeeroplossingen anders worden ingericht en zal de door de indiener bedoelde parkeerplaats (in het VO BP ter plaatse van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) op de verbeelding worden verwijderd. Hiermee wordt mede tegemoet gekomen aan de reactie van de indiener.

**Ad c**

Zie oordeel onder ad b.

**Ad d**

Het stedenbouwkundig plan evenals de architectonische uitwerking zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij kan zich (met enkele kleine aanpassingen) vinden in de voorgestelde hoogten van het plan. Het college is van mening dat het realiseren van het plan zoals voorgesteld bijdraagt aan een herkenbaar punt in Opheusden. Tevens wordt door de planontwikkeling de sloop van de oude panden van het voormalige winkel mogelijk gemaakt. Het college is van mening dat ten opzichte van de oude situatie er een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Wel is ervoor gekozen om de maximale goothoogte van de vrijstaande woningen te verlagen naar 5 meter. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de reactie van indiener.

**Ad e**

De alternatieve locaties zijn naar de mening van het college ongeschikt om te dienen als parkeerruimte. Inmiddels is er een andere oplossing gevonden en zal de beoogde parkeerplaats (in het VO BP ter plaatse van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) op de verbeelding worden verwijderd.

**Ad f**

Zie oordeel onder ad b.

**Conclusie:**

Op enkele onderdelen deelt het college de visie van de indiener niet. De parkeerplaats aan de zuidzijde van de dijk zal worden verwijderd op de verbeelding. Hiermee wordt, voor dit onderdeel, tegemoet gekomen aan de inspraakreactie van de indiener.

**2. G.A. Klaassen, Rijnbandijk 43, 4043 JH Opheusden**

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte vorm weergegeven:

- a. Indiener is van mening dat er geen reden is om buitendijks te bouwen en dat er te veel en te grote woningen worden mogelijk gemaakt die niet alle ter compensatie van gesloopte dijkwoningen dienen.
- b. Indiener geeft aan het plan moeilijk te realiseren is gezien het voorstel om de voorgevels minimaal 13 meter uit het hart van het nieuwe wegdek te bouwen.
- c. Er wordt aangegeven dat het appartementencomplex te hoog is en een woonlaag teveel bevat en daardoor te kolossaal oogt.
- d. Indiener geeft aan dat het plan gevolgen heeft voor de financiële waarde van zijn perceel en dat het qua belevingskwaliteit en woongenot een achteruitgang betekent.

**Oordeel college:**

**Ad a**

Het college is van mening dat met de uitvoering van het plan ten opzichte van de oude situatie er een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Het klopt dat de woningen ter compensatie dienen voor eerder gesloopte en/of te slopen dijkwoningen. Dit geldt echter niet voor alle woningen, een aantal woningen worden ook mogelijk gemaakt om de sloop en realisatie van het plan mogelijk te maken.

#### **Ad b**

De eis dat de voorgevels op minimaal 13 meter uit het hart van het nieuwe wegdek worden gerealiseerd is een geen juiste conclusie (deze conclusie is getrokken uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Deze fout is hersteld in het onderzoek en bij de ontwerpfase zal het correcte onderzoek worden ingevoegd). Er worden verder in het plan geen vaste afstanden ten opzichte van het nieuwe wegdek genoemd, wel moeten de woningen binnen de bouwvlakken worden gerealiseerd.

#### **Ad c**

Voor wat betreft de hoogte van het appartementencomplex geldt dat 4 lagen minimaal zijn om het project exploitabel te maken. Het stedenbouwkundig plan evenals de architectonische uitwerking zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij kan zich vinden in de voorgestelde hoogten van het plan. Het college is van mening dat het realiseren van het plan zoals voorgesteld bijdraagt aan een herkenbaar punt in Opheusden. Tevens wordt door de planontwikkeling de sloop van de oude panden van het voormalige winkel mogelijk gemaakt. Het college is van mening dat ten opzichte van de oude situatie er een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

#### **Ad d**

Het college begrijpt dat uitvoering van het plan impact heeft op het woonadres van de indiener. Echter, gezien de huidige mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt (in principe zou er weer een nieuwe meubelzaak met 2 woningen gevestigd kunnen worden) achten wij de kans klein dat er sprake is van waardevermindering van de betreffende woning. Het appartementencomplex wordt gerealiseerd aan de westzijde van het plan, op relatief grote afstand van indiener. Wel is ervoor gekozen om de maximale goothoogte van de vrijstaande woningen te verlagen naar 5 meter. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan indiener.

#### **Conclusie:**

Op enkele onderdelen deelt het college de visie van de indiener niet. Mede naar aanleiding van het overleg met welstand zal de maximale goothoogte van de vrijstaande woningen worden verlaagd naar 5 meter. Hiermee zal, voor dit onderdeel, worden tegemoet gekomen aan de inspraakreactie van de indiener.

### **3. J. Vermeer, Dorpsstraat 20, 4043 KK Opheusden**

De inhoud van de inspraakreactie is hieronder in verkorte vorm weergegeven:

- a. Indiener stelt de vraag waarom een appartementencomplex met 18 appartementen wel past en een drietal appartemententorens niet.
- b. Indiener stelt ook de vraag waarom er 4 woningen teruggebouwd worden en niet de eerder genoemde 3.
- c. De vraag wordt gesteld waarom het appartementencomplex niet recht voor de oprit van de dijk kan liggen.
- d. Indiener stelt voor een smaller gebouw met minder wooneenheden te realiseren.
- e. Indiener geeft tevens dat er door het aantal woningen er een extra parkeerplaats onder aan de dijk gerealiseerd moet worden en dat dit niet gewenst is.
- f. Indiener geeft tevens aan dat wordt aangegeven in de plannen dat parkeren langs de dijk niet gewenst is, maar vraagt zich af waarom een parkeerplaats onder aan de dijk zoveel beter is.
- g. De vraag wordt gesteld waarom er 3 woningen worden gerealiseerd in plaats van de eerder geplande 2 woningen.
- h. Er wordt gevraagd wordt hoe omgegaan wordt met hemelwater bij de nieuwe parkeerplaats onder aan de dijk.

#### **Oordeel college:**

#### **Ad a**

In mei 2012 is een eerste plan ingediend dat uitging van sloop van de locatie Van Dam en één dijkwoning en vervangende nieuwbouw van 18 appartementen in drie appartementengebouwen. In juni 2012 is de notitie "Bouwen bij de dijk in Opheusden" opgesteld door Waterschap Rivierenland. Deze notitie omvatte naast de locatie Van Dam en de twee naastgelegen woningen ook de sloop van 3 nabijgelegen dijkwoningen. Het programma uit de notitie van het waterschap vormde in november 2012 de basis voor de Principebeslissing SNIP 3 (vastgesteld door de Programmadiirectie Ruimte voor de Rivier van Rijkswaterstaat en de minister van I&M). Dit programma bestond uit nieuwbouw van 3

appartementengebouwen en 3 vrijstaande woningen. Naar aanleiding van dit plan heeft de gemeente Neder-Betuwe ingestemd met de bouw van 2 dijkwoningen op het westelijk deel van het buitendijks gebied. Vervolgens is door de initiatiefnemer voor het oostelijk deel van het plangebied een separaat plan ingediend voor de bouw van drie appartementengebouwen met respectievelijk 6, 16 en 6 appartementen. Dit plan was conform het programma in de notitie van het Waterschap.

Het belangrijkste bezwaar tegen het ingediende plan was dat dit te veel afweek van het gewenste stedenbouwkundig principe: het accentueren van de dorpsentree met appartementen in een compacte bebouwingwijze. De gezamenlijke massa van de appartementengebouwen in rij was te fors, samen vormden zij één stedelijke wand langs de dijk. Wandvorming door een reeks van appartementenbouwblokken en/of dijkwoningen is niet gewenst.

Naar aanleiding van deze beoordeling zijn afspraken gemaakt over aanpassing van het plan binnen de volgende uitgangspunten:

**Programma**

- Westelijk plangebied (derden): 2 dijkwoningen (reeds gebouwd)
- Oostelijk plangebied (Grebbezicht): maximaal 18 appartementen, 3 nieuwe dijkwoningen en 1 bestaande dijkwoning;

Dit alles gerealiseerd volgens het volgende stedenbouwkundig principe:

- Accentueren dorpsentree met appartementen in één compacte bouwmassa;
- Naast het appartementengebouw liggen dijkwoningen verspreid langs de Rijnbandijk;
- Wandvorming door een reeks van appartementenbouwblokken is niet gewenst.

Dit heeft geresulteerd in het plan zoals dat door de initiatiefnemer is ingedeeld. Het college is van mening dat het plan goed past in de uitgangspunten zoals die zijn gesteld. Dit wordt ook onderschreven door de welstandscommissie. Het voorkomen van wandvorming is het belangrijkste argument om te kiezen voor één appartementencomplex in plaats van 3 appartementencomplexen op een rij.

**Ad b**

In de hiervoor beschreven uitgangspunten voor de ontwikkeling is opgenomen dat er 3 nieuwe woningen en 1 bestaande woning in het plan worden opgenomen. Dat deze woningen worden toegestaan heeft er mee te maken dat het aantal toegestane appartementen sterk is teruggebracht. In plaats van 3 appartemententorens kunnen nu 1 appartemententoren en 3 vrijstaande woningen worden gebouwd. Het college is van mening dat dit beter past in de stedenbouwkundige structuur van de locatie. Dit wordt ook onderschreven door de welstandscommissie.

**Ad c**

Wanneer het appartementengebouw meer richting de kruising Dorpsstraat-Rijnbandijk zou worden geplaatst, komt het gebouw ruimtelijk gezien te dicht bij de reeds gerealiseerde vrijstaande woningen te staan. Tevens dient rekening te worden gehouden met de reeds bestaande woning Rijnbandijk 12 waar vanuit ruimtelijke perspectief ook voldoende afstand tot moet worden gehouden. Bovendien ontstaat er door de lagere ligging van de parkeer ruimte bij het appartementengebouw een doorkijk richting de achterliggende uiterwaarden.

**Ad d**

Het stedenbouwkundig plan evenals de architectonische uitwerking zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij kan zich vinden in de voorgestelde bouwmassa van het plan. Het college is van mening dat het realiseren van het plan zoals voorgesteld bijdraagt aan een herkenbaar punt in Opheusden. Tevens wordt door de planontwikkeling de sloop van de oude panden van het voormalige winkel mogelijk gemaakt. Om het plan financieel uitvoerbaar te maken, dient ten minste het aangegeven aantal woningen verkocht te worden. Het college is van mening dat ten opzichte van de oude situatie er een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

**Ad e**

Naar aanleiding van gewijzigde inzichten zal de bedoelde parkeerplaats (in het VO BP ter plaatse van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) op de verbeelding worden verwijderd. Hiermee wordt mede tegemoet gekomen aan de reactie van de indiener.

**Ad f**

Naar aanleiding van gewijzigde inzichten zal de bedoelde parkeerplaats (in het VO BP ter plaatse van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) op de verbeelding worden verwijderd. Hiermee wordt mede tegemoet gekomen aan de reactie van de indiener.

**Ad g**

Het stedenbouwkundig plan evenals de architectonische uitwerking zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij kan zich vinden in de voorgestelde opzet van het plan. Het college is van mening dat het realiseren van het plan zoals voorgesteld bijdraagt aan een herkenbaar punt in Opheusden. Tevens wordt door de planontwikkeling de sloop van de oude panden van het voormalige winkel mogelijk gemaakt. Om het plan financieel uitvoerbaar te maken, dient ten minste het aangegeven aantal

woningen verkocht te worden. Het college is van mening dat ten opzichte van de oude situatie er een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

**Ad h**

Naar aanleiding van gewijzigde inzichten zal de bedoelde parkeerplaats (in het VO BP ter plaatse van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) op de verbeelding worden verwijderd. Hiermee wordt mede tegemoet gekomen aan de reactie van de indiener.

**Conclusie:**

Op enkele onderdelen deelt het college de visie van de indiener niet. De parkeerplaats aan de zuidzijde van de dijk zal worden verwijderd op de verbeelding. Hiermee wordt, voor dit onderdeel, tegemoet gekomen van de reactie van de indiener.

**5. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Ter uitvoering van die verplichting is het voorontwerp ter beoordeling aangeboden aan:

- het Waterschap Rivierenland
- de Provincie Gelderland
- de Welstandscommissie

met het verzoek om eventuele op- of aanmerkingen binnen 6 weken kenbaar te maken.

**Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland**

Het Voorontwerp Bestemmingsplan is toegestuurd aan het Waterschap Rivierenland. In haar brief van 31 mei 2016 adviseert het waterschap ten aanzien van de watertoetsprocedure. De inhoud van deze brief is hieronder in verkorte vorm weergegeven:

Waterschap Rivierenland voert op dit moment een grootschalige dijkverbetering uit op het traject van Hagestein tot Opheusden om de waterkering zowel nu als in de toekomst aan de gewenste veiligheidseisen te laten voldoen. Over de geplande ontwikkelingen die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en de in uitvoering zijnde dijkversterking heeft intensief overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap maakt echter bezwaar tegen de locatie van het blok bestemd voor parkeren (verkeer verblijfsgebied), geprojecteerd aan de zuidzijde van de dijk (kernzone van de waterkering). Deze kernzone is eigendom van het waterschap en de geprojecteerde parkeervakken zijn op deze locatie niet mogelijk. Het waterschap verzoekt daarom deze bestemming uit het plan te verwijderen.

Tevens heeft Waterschap Rivierenland een opmerking gemaakt over de plangrens van het bestemmingsplan. De plangrens van het bestemmingsplan sluit niet aan op de plangrens van de "Partiële herziening van het Rijksinpassingsplan Dijkverbetering Hagestein – Opheusden" (planstatus: vastgesteld 2015-06-12, identificatie: NL.IMRO.0000.IMrp14DijkverbHOP-3000). Het nieuwe plan overlapt voor een deel dit Rijksinpassingsplan.

**Reactie college**

Naar aanleiding van gewijzigde inzichten zal de bedoelde parkeerplaats (in het VO BP ter plaatse van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied) op de verbeelding worden verwijderd. Hiermee wordt mede tegemoet gekomen aan het verzoek van het Waterschap Rivierenland.

Naar aanleiding van de opmerking over de plangrens zal de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan worden aangepast op die van het Rijksinpassingsplan, zodat hier geen overlap meer aanwezig is (dit veroorzaakt wel een wat 'vreemde' vorm van het plangebied)

**Conclusie:**

De teksten en regeling ten aanzien van de parkeeroplossing zullen worden aangepast en de parkeerplaats ter plaatse van kernzone waterkering zal worden verwijderd.

### **Vooroverlegreactie provincie Gelderland**

Het Voorontwerp Bestemmingsplan is toegestuurd aan de Provincie Gelderland. In haar brief van 17 juni 2016 adviseert de provincie ten aanzien van de onderstaande provinciale belangen.

1. Woningbouwaantallen: in juli 2015 hebben GS de Kwantitatieve opgave wonen voor Rivierenland voorlopig vastgesteld op 8.600 woningen voor de jaren 2013-2025. Definitieve vaststelling volgt nadat het traject van regionaal programmeren is doorlopen. De provincie vraagt dan ook om met de vaststelling te wachten totdat in regionaal verband overeenstemming is. Als een uitstel niet mogelijk is, dan is het wenselijk dat dat onderbouwd wordt en dat dit plan in regioverband wordt afgestemd.
2. Ladder voor duurzame verstedelijking: in de toelichting wordt nog verwezen naar KWP-3. Met het voorlopig vaststellen van de kwantitatieve opgave wonen in juli 2015 is het KWP-3 niet meer actueel. Nu wordt er in Rivierenland gewerkt met de methodiek met drie categorieën. We adviseren om ter onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking gebruik te maken van de nieuwe methodiek, om zo duidelijk te maken hoe er ruimte is in de programmering voor dit plan. Omdat dit voor iedere gemeente een nieuwe methode is, is het wellicht wenselijk om nieuwe inzichten hierover te delen met elkaar.
3. Natura 2000: De provincie concludeert dat het project waarschijnlijk niet zal leiden tot negatieve effecten. Zij adviseert wel om nog na te gaan of maatregelen in het kader van het project Stroomlijn effect kunnen hebben op de uitkomsten van de natuurtoets, omdat in de nabije toekomst in de buurt van het plangebied veel vegetatie verwijderd gaat worden.
4. Gelders natuurbeleid: het plangebied is gelegen in GO. De afdelingen concluderen dat geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten. Uit de toelichting van het plan blijkt niet overtuigend genoeg dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de doorzichten naar de Rijn behouden blijven. De provincie adviseert het plan hierop aan te vullen.

### **Reactie college:**

#### **Ad 1**

Naar aanleiding van de reactie vindt er regionale afstemming plaats. De betreffende tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast.

#### **Ad 2**

Naar aanleiding van de reactie vindt er regionale afstemming plaats. De betreffende tekst in de toelichting zal hierop worden aangepast.

#### **Ad 3**

Het project Stroomlijn ziet toe op het (incidenteel) verwijderen van beplanting in de uiterwaarden om de doorstroming van het water te verbeteren. Naar aanleiding van de reactie is contact opgenomen met het onderzoeksbureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd. Het verwijderen van groen in en rond het plangebied is niet van invloed op de uitkomsten van het natuuronderzoek. Er zijn namelijk geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten gevonden in het plangebied. En voor broedvogels zonder vaste rustplaats is dit onderwerp niet relevant, mits rekening wordt gehouden met de broedtijd. Het verwijderen van groen in de uiterwaarden kan uiteraard wel effect hebben op de daar aanwezige soorten, maar dit is reeds onderzocht in het kader van het project Stroomlijn.

#### **Ad 4**

Het college is van mening dat het plan goed past in de stedenbouwkundige structuur van de locatie. Dit wordt ook onderschreven door de welstandscommissie. Door de regeling met beperkte bouwvlakken worden de doorzichten richting de Rijn in voldoende mate gewaarborgd. Dit is in de toelichting onderbouwd.

### **Conclusie:**

De teksten in toelichting over woningaantallen en ladder voor duurzame verstedelijking zullen worden geactualiseerd. Tevens wordt de conclusie ten aanzien van natuurbescherming aangepast.

### **Vooroverlegreactie Welstandscommissie**

Het Voorontwerp Bestemmingsplan is eveneens toegestuurd aan de Welstandscommissie. Naar aanleiding hiervan is door mevr. Stahlie van het Gelders Genootschap een reactie ingediend. Hierover is op 23 juni 2016 een gesprek geweest met de projectleider van de ontwikkelende partij en de

stedenbouwkundige. Naar aanleiding van dit advies worden de volgende aandachtspunten en adviezen meegegeven:

1. Voor het appartementengebouw wordt het beeld beoogd van 'gekoppelde dijkhuizen', in drie bouwlagen met kap. Dit beeld vormt op zich een goed uitgangspunt. Geadviseerd wordt in de paragraaf over architectuur en beeldkwaliteit dit concept duidelijk te benoemen.
2. De bestemmingsplanbepalingen sluiten niet geheel aan bij dit beoogde beeld, omdat door de goothoogte van 13 m. een vierde bouwlaag mogelijk is. Een vierde, plat afgedekte bouwlaag is op zich wel denkbaar, maar dan duidelijk terug liggend ten opzichte van de kappen en de randen. Aan de randen zou een goothoogte van 9 m. uitgangspunt moeten zijn. Om dit beeld (dat ook beoogd wordt) te verkrijgen, wordt geadviseerd alleen voor het middengebied een (beperkt) percentage met een goothoogte van 13 m. mogelijk te maken.
3. Verder is gesproken over de relatief beperkte afstand tussen het appartementengebouw en de bestaande woning aan de rechterzijde. Met het plan zal het bebouwingsvlak zoals aangegeven in het bestemmingsplan niet volledig gebruikt worden, waardoor de afstand groter kan zijn. Geadviseerd wordt daarom het bouwvlak voor het appartementengebouw te verkleinen en de afstand tot de rechterwoning zoveel mogelijk te vergroten.
4. In de paragraaf over architectuur en beeldkwaliteit wordt gesproken over een 'alzijdige uitstraling'. Door de woning aan de rechterzijde zal de uitstraling van de rechterzijgevel minder open zijn dan die van de andere gevels. Geadviseerd wordt daarom in de paragraaf over architectuur en beeldkwaliteit aandacht te vragen voor deze gevel, zodat een al te grootschalig en 'massief' beeld voorkomen wordt.
5. De bestaande bebouwing heeft wisselende hoogtes van 1 tot 2 bouwlagen met kap. De wens is om deze variatie ook te verkrijgen bij de nieuwbouw. Daarbij zou de woning die aan het appartementengebouw grenst hoger kunnen zijn dan de andere bebouwing. Geadviseerd wordt om dit in de regeling aan te passen. Tevens wordt geadviseerd om in verband met de peilhoogte t.o.v. de dijk de maximaal toegestane goot- en nokhoogte te verlagen (bijvoorbeeld 1 m. lager).
6. Verder is gesproken over voldoende afstand tussen de bouwvlakken, zodat er voldoende (onbebouwde) ruimte en doorzichten zullen ontstaan.

#### **Reactie college:**

##### **Ad 1**

Naar aanleiding van de reactie is de toelichting (paragraaf 3.3.1) aangepast. Opgenomen is de volgende zin:

*"Het appartementencomplex verwijst door de vormgeving met samengestelde zadelkappen naar het beeld van gekoppelde dijkhuizen en heeft hierdoor een vriendelijke uitstraling."*

##### **Ad 2**

Naar aanleiding van de reactie is de verbeelding aangepast, hierop is een maatvoeringsaanduiding voor een terugliggende laag aangebracht.

##### **Ad 3**

Naar aanleiding van de reactie is de verbeelding aangepast, het bouwvlak van het appartementengebouw is aan de oostzijde verkleind.

##### **Ad 4**

Naar aanleiding van de reactie is de toelichting (paragraaf 3.3.1) aangepast. Opgenomen is de volgende zin:

*"Aan de oostelijke gevel zijn geen balkons gesitueerd, vanwege de nabije ligging van de bestaande woning Rijnbandijk 12 (die onderdeel is van dit bestemmingsplan). Wel moet hier voldoende aandacht zijn voor de geleiding van de gevel, zodat een te massief beeld voorkomen wordt."*

##### **Ad 5**

Naar aanleiding van de reactie is de verbeelding aangepast, de maximale goot- en bouwhoogte zijn verlaagd. Besloten is om in verband met overige inspraakreacties de maximale goot- en bouwhoogte van de woning nabij het appartementencomplex niet te verhogen.

##### **Ad 6**

Het college is van mening dat door de beperkte grootte van de bouwvlakken de doorzichten tussen de woningen voldoende zijn gewaarborgd.

#### **Conclusie:**

De teksten over beeldkwaliteit in de toelichting worden aangepast. Tevens worden de regeling en de verbeelding aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen.



## **6. Conclusie**

Gelet op de ingekomen inspraakreacties komen wij tot de conclusie, dat er ten gevolge van het vooroverleg aanleiding bestaat om het voorontwerp van bestemmingsplan "Rijnbandijk 8-16 Opheusden" aan te passen.

Opheusden, 3 november 2016.