



Gemeente **Geldermalsen**

Inspraakdocument Rhenoy Noord

Registratienummer: 14.001246

Vastgesteld door het college van burgemeester en
wethouders d.d. 4 februari 2014



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Vooroverleg	7
3.	Inspraak.....	11
3.1	<i>Informatieavond</i>	11
3.2	<i>Inspraakreacties</i>	11
4.	Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg	33



1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan "Rhenoy Noord".

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (provincie en waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van 25 oktober 2013 tot en met 5 december 2013. Binnen deze periode (op 4 november 2013) is tevens een informatieavond georganiseerd. Over de ter inzage legging en de informatieavond heeft op 24 oktober 2013 een publicatie gestaan in het Nieuwsblad Geldermalsen. Bovendien zijn direct omwonenden en de Communicatiecommissie Rhenoy per brief geïnformeerd.

Gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan heeft het beeldkwaliteitplan ter inzage gelegen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal het beeldkwaliteitplan als aanvulling op de welstandsnota ter vaststelling worden aangeboden. Het beeldkwaliteitplan fungeert daarmee als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. In het ter inzage gelegde ontwerp waren overigens al enkele aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit d.d. 9 september 2013. Omdat enkele inspraakreacties betrekking hebben op zowel het beeldkwaliteitplan als het bestemmingsplan (of het snijvlak van deze documenten), zijn de reacties gezamenlijk verwerkt in dit document.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties die in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn ontvangen. In de linkerkolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechterkolom bevat de gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de reacties die naar aanleiding van de inspraakmogelijkheid zijn ontvangen. In de eerste paragraaf is een beknopt verslag van de informatieavond weergegeven. In de tweede paragraaf wordt ingegaan op de schriftelijk ontvangen reacties. In de linker kolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechter kolom bevat de gemeentelijke reactie. In verband met het wettelijke verbod om persoonsgegevens in insprekers via internet te publiceren, zijn de reacties anoniem verwerkt. Bij de gedrukte exemplaren van het inspraakdocument wordt een lijst gevoegd waarmee NAW-gegevens aan de genummerde inspraakreacties worden gekoppeld.

In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van wijzigingen welke naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

Gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerp beeldkwaliteitplan ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitplan zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan als aanvulling op de welstandsnota worden vastgesteld. Reacties die betrekking hebben op het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn dusdanig verweven in de reacties op het bestemmingsplan dat deze gezamenlijk worden behandeld in de hoofdstukken 2 en 3.



2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 22 oktober 2013 aan de onderstaande instanties een digitaal exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan 'Rhenoy Noord' toegestuurd met het verzoek voor 5 december 2013 te reageren:

- Provincie Gelderland, team R&B Ruimte
- Waterschap Rivierenland

Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties van de provincie en het waterschap.

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
A	Provincie Gelderland (brief d.d. 3 december 2013, zaaknr. 2013-015534)	
A1	Opgemerkt wordt dat 55 woningen passen in het Kwalitatief Woningbouw Programma dat de provincie met gemeenten heeft afgesproken. Geadviseerd wordt in de regels (artikel 4.5) vast te leggen dat tegen de tijd dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt ook aan de alsdan geldende regionale afspraken voor woningbouw moet worden getoetst.	Het Kwalitatief Woningbouwprogramma betreft afspraken over woningaantallen tot 2020. Het bestemmingsplan is gericht op de komende tien jaar en geldt daarmee tot 2024. Tegen de tijd dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik moet / mag worden gemaakt, zal uiteraard rekening gehouden moeten worden met de dan geldende marktomstandigheden en regionale afspraken omtrent de woningbouw-programmering. Er zal immers aangetoond moeten worden dat er niet voor leegstand wordt gebouwd. Dit is reeds ondervangen door de wijzigingsbevoegdheid te koppelen aan de voortgang van de realisatie van de eerste fase van 55 woningen. Voorts zal uiteraard op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moeten worden getoetst aan de alsdan geldende planologische inzichten en beleid. Het opnemen van een specifieke regel in artikel 4.5 van de regels van het bestemmingsplan achten wij daartoe niet noodzakelijk.
A2	In relatie tot de nieuwe Hollandse Waterlinie wordt aandacht gevraagd voor de (open) inrichting van het groengebied aan de noordzijde van het plangebied en doet hiervoor een aantal inrichtingssuggesties.	De groene zone aan de noordzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. De bouwregels waarborgen hier dat er nauwelijks bebouwing wordt toegestaan. Voor de exacte groene (en blauwe) inrichting zal door de

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
	Ook wordt geadviseerd een collectief (in plaats van individueel) groenplan op te stellen voor de rand van het plangebied aan de noord-westrand.	ontwikkelaar nog een inrichtingsplan ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. De gedane suggesties worden aan de ontwikkelaar meegegeven met het verzoek deze serieus te overwegen bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Voor wat betreft de noord-westrand is een collectief groenplan voorstelbaar. Vooralsnog achten wij het niet gewenst dit op voorhand op te stellen en middels het bestemmingsplan juridisch vast te leggen zonder input van de toekomstige eigenaren van deze kavels.
A3	Aandacht wordt gevraagd voor de beeldkwaliteit van de woningen die grenzen aan de Lingedijk. De voorkeur gaat uit naar een afwijkend karakter (dijkwoningen) ten opzichte van de overige woningtypen langs de randen van het plan.	Afhankelijk van de exacte situering van de toekomstige woningen, zijn er slechts 1 of 2 woningen die daadwerkelijk aan de teen van de dijk kunnen grenzen. Dit is de reden dat er geen specifieke paragraaf in het beeldkwaliteitplan is opgenomen voor 'dijkwoningen'. Bij de beoordeling van concrete bouwplannen wordt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uiteraard worden bekeken in hoeverre een (verwijzing naar) een dijkwoning inpasbaar is. Op voorhand is echter al geconstateerd dat het 'bouwen in de dijk' niet wenselijk is vanwege de aanwezige drukriolering van het waterschap. Vandaar dat het bouwvlak op enige afstand van het dijklichaam is geprojecteerd.
A4	Opgemerkt wordt dat de beeldkwaliteit voor de bebouwing als juridisch bindend wordt beschouwd, terwijl de inrichting van het landschappelijk kader meer als sfeer- en streefbeeld zijn opgenomen. Geadviseerd wordt de landschappelijke inrichting ook juridisch bindend op te nemen in het bestemmingsplan.	Via het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen nieuwe (vergunningplichtige) bouwwerken worden getoetst aan het beeldkwaliteitskader. Inrichting van achtertuinen is over het algemeen niet vergunningplichtig, vandaar dat het beeldkwaliteitplan hier vooral richtinggevende uitspraken over doet.



	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
B	Waterschap Rivierenland (brief d.d. 12 november 2013, kenmerk 201318052/250084)	
B1	Aandacht wordt gevraagd voor het feit dat de aanlegsteiger (genoemd op pagina 28 van de toelichting) zal moeten voldoen aan de Keur voor waterkeringen en dat op grond van het ligplaatsenbeleid van het waterschap het niet is toegestaan boten af te meren. In het kader van de watervergunningsprocedure wordt getoetst of, en onder welke voorwaarden een steiger kan worden toegestaan.	Het Waterschap is zelfstandig bevoegd tot het afgeven of weigeren van een watervergunning. De Keur en het ligplaatsenbeleid van het Waterschap zullen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt wat inperken, dit zal – zoals het Waterschap constateert- blijken bij de watervergunningsprocedure. Overigens heeft voortschrijdend inzicht ertoe geleid dat gestreefd wordt naar de aanleg van een of meerdere vlonder(s) waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van het waterschap. De tekst in de toelichting, regels en op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.
B2	Verzocht wordt op pagina 31 van de toelichting de juiste vuistregel voor compenserende waterberging te benoemen (436m3/hectare verharding).	Deze fout zal worden hersteld in het ontwerp bestemmingsplan.
B3	Geconstateerd wordt dat de ondergrond van de verbeelding van het bestemmingsplan afwijkt van de ondergrond van de legger van het waterschap waardoor onduidelijkheid ontstaat over het al dan niet bestemmen van A-watgangen met de bestemming 'Water'.	De digitale gegevens van de legger van het waterschap zijn ontvangen en zullen worden verwerkt op de plankaart. De bestaande A-watgang en beschermingszone worden opgenomen op de plankaart. Voorts blijft geanticipeerd worden op de mogelijke statuswijziging van de watgang aan de zuidwestzijde van het plangebied.
B4	De regels voor de waterkering komen niet overeen met het vigerend beleid van het waterschap. Verzocht wordt de waterkering conform de nieuwe systematiek te bestemmen: - de kernzone van de dijk met een dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering';	Hoewel wij van mening zijn dat de modelregels op onderdelen geen recht doen aan de autonome bevoegdheid van gemeente en waterschap om regels vast te leggen in respectievelijk bestemmingsplannen en de Keur, zijn wij van mening dat de feitelijke impact op het plangebied (de bestemmingen

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
	- de beschermingszone met een 'vrijwaringszone' op de verbeelding.	betreffen slechts een zeer beperkt deel van het plangebied) nihil is. Voor dit bestemmingsplan wordt het verzoek gehonoreerd; wij blijven in algemene zin echter graag in gesprek over de wijze waarop waterbelangen geborgd moeten worden in Keur en/of bestemmingsplan.



3. Inspraak

3.1 Informatieavond

Op 4 november 2013 is door de gemeente Geldermalsen in samenwerking met Story Beheer BV een informatieavond over het project Rhenoy Noord georganiseerd. Na een plenaire presentatie door de wethouder, stedenbouwkundige, ontwikkelaar en behandelend ambtenaar was er gelegenheid om nadere informatie in te winnen bij de opgestelde informatieborden.

Van de circa 100 aanwezigen hebben de meeste voornamelijk informatie ingewonnen bij de inhoudelijke informatie over het project welke door Story Beheer werd aangeboden. Enkele tientallen geïnteresseerden hebben hun gegevens achtergelaten bij de aanwezige makelaars.

Bij het informatiebord van de gemeente over het bestemmingsplan en de procedure hebben zich 10 tot 15 geïnteresseerden gemeld. Aandacht werd vooral gevraagd voor het aantal woningen, de situering van de rijwoningen, routing van bouwverkeer en civieltechnische aspecten. Met deze geïnteresseerden is besproken dat zij hun reactie middels een brief of inspraakformulier vast zouden leggen, zodat verwerking in dit inspraakdocument kan plaatsvinden. Op de informatieavond zelf zijn slechts twee inspraakformulieren achtergelaten. Deze formulieren betroffen het verzoek om een afspraak en een vraag over een perceel buiten het plangebied. Afhandeling hiervan heeft reeds plaatsgevonden voorafgaand aan het opstellen van dit inspraakdocument.

3.2 Inspraakreacties

Gedurende de inspraaktermijn zijn 14 unieke inspraakreacties ingekomen. Er is een aantal identieke inspraakreacties ingediend; deze reacties (8 stuks) zijn in één keer behandeld onder punt I. Verder is de reactie onder punt H door 13 personen (7 adressen) ingediend.

Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Een aantal reacties is weliswaar samengevat weergegeven, bij de standpuntbepaling is rekening gehouden met de volledige tekst van de ingediende reacties.

	Inhoud inspraak reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
C		
C1	Verzocht wordt aan te geven of er wel of geen ruimte komt voor bezoekers-parkeren.	In de regels van het bestemmingsplan is per woningtype een aantal te realiseren parkeerplaatsen vastgelegd. De gehanteerde norm sluit aan bij de landelijk gehanteerde CROW-normen waarin rekening wordt gehouden met parkeren van bezoekers. Hoewel het de bedoeling is zoveel mogelijk op eigen terrein of in 'parkeerkoffers' te parkeren, biedt de verkeersbestemming voldoende ruimte om parkeerplaatsen voor bezoekers te realiseren.

C2	Gevraagd wordt of er wel of geen richtlijn wordt gesteld ten aanzien van de gevels (uitsluitend metselwerk, of ook pleisterwerk?), waarbij wordt opgemerkt dat metselwerk duurzamer is en goedkoper in onderhoud.	In het beeldkwaliteitplan zijn de kaders opgenomen waaraan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) de aanvragen om omgevingsvergunningen voor woningen zal toetsen. Aan het plein wordt metselwerk als hoofdmateriaal voorgeschreven; in de andere gebieden is daarnaast ook pleisterwerk toegestaan. Voor vrije kavels geldt dat de keuze van de toekomstige bewoner hierin een belangrijke rol speelt.
D		
D1	Verzocht wordt geschikte woningen voor (alleenstaande) 50-plussers op te nemen in het plan. Gedacht wordt aan kleinere woningen, eventueel met bad- en slaapkamer op de begane grond.	Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om voor de gevraagde doelgroep woningen te bouwen. Vooral de kavels die niet aan het centrale plein grenzen bieden hiervoor voldoende ruimte. Het is aan de ontwikkelende partij en de potentiële afnemers de vastgoedontwikkeling hier verder op af te stemmen.
E		
E1	Gevraagd wordt de locatie van sociale woningbouw (grenzend aan achtertuinen van bestaande woningen) te heroverwegen. In een eerder plan waren hier vrijstaande woningen voorzien, deze worden uit sociaal-economisch oogpunt positiever beoordeeld door de inspreker.	Het 'groene plein' is een belangrijke structuurdrager van het door de ontwikkelende partij aangedragen stedenbouwkundig plan dat nu ter beoordeling voor ligt. De rijwoningen vormen gezamenlijk de wanden die noodzakelijk zijn om een plein te creëren. De achtertuinen van de nieuwe rijwoningen zullen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen. Mede door de vergroting van de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Dorpsstraat ten tijde van de start van de planontwikkeling ontstaat een afstand tussen bestaande woningen en nieuwe hoofdgebouwen van circa 35 a 40 meter. In combinatie met de maximale goot- en nokhoogten van 7, respectievelijk 10 meter zijn wij van mening dat er sprake is van een verantwoorde inrichting van de ruimte waarbij belangen van bestaande bewoners niet onevenredig worden geschaad.



		Eerdere plannen hebben om verschillende redenen niet tot daadwerkelijke woningbouw geleid en vormen geen formeel toetsingskader voor de gemeente. Vrijstaande woningen en bijbehorende tuinen kunnen bovendien een vergelijkbare impact hebben op aspecten als privacy en uitzicht vanuit de tuin of woning. Omwille van de verdeling van sociale woningen tussen de eerste en tweede fase is echter overwogen het rijtje woningen dat niet direct aan het verblijfsplein grenst te verplaatsen naar de tweede fase. Hiermee wordt voor een klein deel tevens tegemoet gekomen aan de wens om minder sociale woningbouw direct achter de bestaande woningen te situeren. In het bestemmingsplan zal de aanduiding 'aaneengebouwd' voor het meest zuidelijke rijtje woningen worden verwijderd, zodat hier geen verplichting meer bestaat om rijwoningen te realiseren.
E2	Om schade en overlast als gevolg van bouwverkeer te voorkomen, wordt gesuggereerd de in- en uitgang aan de noordzijde van het terrein tijdens de bouwperiode af te sluiten voor alle verkeer.	Het bestemmingsplan regelt niet de routing van bouwverkeer of ander zwaar verkeer. Ook is het tijdelijk afsluiten van wegen niet iets dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hierover moeten nadere afspraken (eventueel gevolgd door verkeersbesluiten) gemaakt worden. De suggestie wordt in ieder geval meegegeven aan de ontwikkelaar, die is verantwoordelijk voor het aanleveren van een routeplan voor het bouwverkeer, zodat deze bij het opstellen van het routeplan kan worden meegewogen.
F		
F1	Verzocht wordt bij de werkzaamheden schade aan bestaande woningen te voorkomen door zwaar vrachtverkeer via de Breezij te leiden en heipalen voor nieuwe woningen te boren.	Het uitgangspunt is dat schade zoveel als redelijkerwijs mogelijk is moet worden voorkomen. Hieraan zal de nodige aandacht worden besteed bij het routeplan voor bouwverkeer dat de ontwikkelaar er goedkeuring aan de gemeente zal toezenden. Eventuele schade die toch ontstaat zal door de ontwikkelende / bouwende partij moeten worden hersteld. Bij de

		verlening van omgevingsvergunningen kunnen zo nodig nadere eisen worden gesteld aan de wijze waarop fundering van nieuwe woningen wordt gerealiseerd.
F2	Inspreker is ontevreden over de huidige inrichting van de Dorpsstraat en verzoekt de herinrichting als 30-km zone op te nemen in de plannen voor de woningbouw.	De exacte inrichting van de wegen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De ontwikkelaar zal een nadere uitwerking van de openbare ruimte in de vorm van een inrichtingsplan ter goedkeuring moeten voorleggen aan de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe aansluitingen op de Dorpsstraat / Lingedijk in de vorm van een kruispuntplateau worden gerealiseerd. Het overige deel van de Dorpsstraat ligt buiten het plangebied. Omdat de huidige inrichting van de Dorpsstraat enkele jaren geleden na uitgebreid overleg met vertegenwoordigers uit het dorp tot stand is gekomen, worden hier geen wijzigingen meer in aangebracht.
G.		
G1	Inspreker geeft aan vanuit Acquoy naar Rhenoy (terug) te willen verhuizen. Het voorliggende plan wordt positief beoordeeld op grond van de diversiteit aan woningen en de verwachting dat de toekomstige bewoners kunnen bijdragen aan voorzieningen als de basisschool. Verzocht wordt in te stemmen met de bouw van het project.	Zoals blijkt uit eerdere besluitvorming en de beantwoording van kritische reacties in dit inspraakdocument, blijft het college van burgemeester en wethouders zich inzetten om woningbouw op het voormalige terrein van het autodemontagebedrijf op een ruimtelijk verantwoorde wijze mogelijk te maken.
H.		
H1	Inspreker merkt op dat het bestemmingsplan een ander plan mogelijk maakt dan hetgeen in het Groeimodel Lange Termijn Kern Rhenoy (2005) is vastgesteld. Afgevraagd wordt in hoeverre nog wordt teruggegrepen op deze visie en waarom ingrijpend van deze visie wordt afgeweken.	Het Groeimodel Lange Termijn Kern Rhenoy dat in 2005 is vastgesteld, ging –zoals vermeld op pagina 21 en 22 van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan- uit van drie verschillende locaties voor woningbouw welke met elkaar werden verbonden door een nieuwe weg. Inmiddels is gebleken dat de ontwikkeling op gemeentegrond ten noorden van de Wethouder



		Van Gamerastraat als gevolg van aanwezige boomgaarden met spuitzones en archeologische resten geen doorgang kan vinden. Dit heeft direct effect op de mogelijkheid (en noodzaak) om de nieuwe Achterweg te realiseren. Bovendien is de programmering van het gestrande plan gedeeltelijk toegevoegd aan het bouwprogramma voor de locatie van het autodemontagebedrijf. Als gevolg van het bovenstaande is de uitwerking van het bouwplan anders dan in 2005 in de voorbeeldverkaveling was voorzien. In het groeimodel is echter al aangegeven dat de voorbeeldverkavelingen slechts een illustratie van de mogelijke uitwerking vormden. Hieraan zal in de toelichting van het bestemmingsplan nog een extra zinsnede worden besteed.
H2	Inspreker merkt op dat het aantal woningen in het bestemmingsplan hoger is dan voor het hele dorp in 2005 in het Groeimodel was opgenomen.	Uitgangspunt van het Groeimodel was een uitbreiding van het dorp Rhenoy tot 2015 met een aantal woningen op verschillende locaties: 25 a 30 ten noorden van de Van Gamerastraat 4 extra woningen (appartementen) door herstructurering aan de Van Wijnenstraat 55 woningen op het autodemontagebedrijf Het nu voorliggende bestemmingsplan (dat in woningbouw voor de komende 10 jaar voorziet) maakt maximaal 80 woningen mogelijk. Dit aantal is gelijk aan het aantal woningen dat in het Groeimodel was voorzien op de locaties aan de Van Gamerastraat en het autodemontagebedrijf.
H3	Inspreker merkt op dat er nauwelijks sprake is van fasering, in ieder geval anders dan voorzien in het Groeimodel uit 2005.	Het Groeimodel voorzag in een gemiddeld groeitempo van 5 à 6 woningen per jaar tot 2015. Het voorliggende bestemmingsplan dat in principe 10 jaar geldig is, maakt 5 ½ tot 8 woningen per jaar mogelijk tot en met 2024. In het bestemmingsplan wordt slechts een tweedeling in twee fases gemaakt. In de huidige marktomstandigheden achten wij het ongewenst om in het bestemmingsplan een nadere detaillering in de fasering aan te brengen. Indien er in de eerste jaren

		sprake is van een inhaalslag omdat er de laatste jaren geen geschikte woningen aan de Rhenoyse voorraad zijn toegevoegd sluit het bestemmingsplan niet uit dat de wijk sneller wordt gerealiseerd.
H4	Inspreker merkt op dat de verkeersafwikkeling via de Dorpsstraat moet verlopen, terwijl in 2005 een nieuwe Achterstraat ter ontsluiting was voorzien.	De visie welke omschreven is in het Groeimodel ging uit van woningbouw op meerdere locaties. Doordat een tweede grotere bouwlocatie langs de nieuwe 'Achterstraat' niet gerealiseerd kan worden, is de mogelijkheid (en de noodzaak) om de Achterweg te realiseren vanuit de verschillende projecten komen te vervallen. Het stedenbouwkundig plan is overigens wel zodanig opgezet dat aansluiting op een nieuwe Achterstraat in de verre toekomst alsnog mogelijk gemaakt kan worden. De verkeersintensiteit op de Dorpsstraat kan op grond van de huidige bedrijfsbestemming al toenemen ten opzichte van de feitelijke situatie van de afgelopen jaren waar de bewoners inmiddels aan gewend zijn geraakt. Op basis van vuistregels worden per toekomstige woning circa 7,4 verkeersbewegingen per dag verwacht; ofwel circa 600 bewegingen per etmaal voor de hele wijk. De bestaande intensiteit op de Dorpsstraat (ter hoogte van de aansluiting met de N327) is in april 2013 vastgesteld op circa 1.650 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien intensiteiten tot 2.500 mtv/etmaal probleemloos op een regulier ingerichte 30km-weg kunnen worden afgewikkeld, is de Achterstraat ook niet noodzakelijk om het verkeer op een verantwoorde wijze af te wikkelen. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal hierover nadere informatie worden opgenomen.



H5	Inspreker merkt op dat het nieuwe plan op gespannen voet staat met hetgeen in 2005 is opgenomen over de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Verwezen wordt naar: - de langgerekte vorm van Rhenoy - geen repeterende rijtjes - geen planmatige uitstraling - zoveel mogelijk individueel te onderscheiden gebouwen - veel variatie in bebouwing - mozaïekverkaveling - korte rijtjes ondergeschikt in het straatbeeld	Ook hier geldt dat de werkelijkheid de visie uit 2005 inmiddels gedeeltelijk heeft achterhaald. Geconstateerd hebbende dat sinds 2005 de andere grotere bouwlocatie in Rhenoy niet tot ontwikkeling is gekomen en twee ontwikkelaars voor de nu voorliggende locatie hun plannen uiteindelijk niet door hebben gezet, is inmiddels het standpunt ingenomen dat –zo lang de ‘goede ruimtelijke ordening’ niet in het geding komt- wat meer vrijheid aan de markt moet worden gegeven om tot planontwikkeling te komen. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente niet op voorhand een blauwdruk heeft meegegeven aan de nieuwe ontwikkelende partij, maar verzocht heeft een plan op te stellen ‘in de geest van’ het Groeimodel. Ondanks dat het plan niet exact aan alle elementen van het Groeimodel voldoet (de evenwichtige langgerekte vorm kan bijvoorbeeld überhaupt niet worden bereikt nu het gebied ten noorden van de Van Gamerenstraat niet meer wordt ontwikkeld en er is sinds 2005 een extra opgave voor sociale woningbouw aan het plangebied toegevoegd), zijn wij van mening dat het plan toch voorziet in een goede nieuwe bestemming voor het buiten gebruik geraakte autodemontagebedrijf. De beoordeling van het beeldkwaliteitplan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ondersteunt deze stellingname.
H6	Inspreker merkt op dat het plan geen recht doet aan de in 2005 gemaakte keuze voor ‘geen repeterende rijtjes’.	De keuze voor een nieuwe opzet van het plan met een slingerende hoofdroute en een groen plein in het centrale deel van het plangebied heeft ertoe geleid dat de rijwoningen als ‘pleinwanden’ worden ingezet. Middels het beeldkwaliteitplan, dat als bijlage 3 bij het bestemmingsplan is gevoegd en gelijktijdig als aanvulling op de welstandsnota zal worden vastgesteld, wordt variatie tussen de bouwblokken mogelijk gemaakt. Wij zijn van mening dat met dit ensemble rond het

		plein geen sprake is van repeterende rijtjes. De korte rijtjes variëren in lengte en bij de architectonische uitwerking is verdere variatie tussen en binnen bouwblokjes mogelijk. In de aanloopstraat naar het plein is het onzes inziens wel mogelijk het eerste blokje rijwoningen te vervangen voor vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen zonder het karakter van het plein geweld aan te doen. Hiermee wordt (hoewel de blokjes 'gezaagd' waren gesitueerd) de suggestie van repeterende rijtjes nog meer verminderd. Hiertoe zal de aanduiding 'aaneengebouwd' worden verwijderd van de verbeelding ter plaatse van het meest zuidelijk geprojecteerde rijtje woningen achter de woningen aan de Dorpsstraat 4 en 6.
H7	Inspreker merkt op dat er geen seniorenwoningen in het plan zijn opgenomen.	Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om voor de gevraagde doelgroep woningen te bouwen. Vooral de kavels die niet aan het centrale plein grenzen bieden hiervoor voldoende ruimte. Het is aan de ontwikkelende partij en de potentiële afnemers de vastgoedontwikkeling hier verder op af te stemmen.
H8	Inspreker vraagt zich af waarom geen overleg met de direct omwonenden is gevoerd over de inhoud van het plan.	De gemeente beoordeelt het door de projectontwikkelaar ingediende verzoek. De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen overleg te voeren met de Communicatiecommissie Rhenoy (CCRh) en heeft geen individuele bewoners benaderd. De gemeente beperkt zich bij plannen van particuliere ontwikkelaars tot de communicatie over bestemmingsplan-procedure. Ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is het eerste moment waarop de gemeente dan kan communiceren. Omwonenden zijn –naast de publicatie in het Nieuwsblad Geldermalsen- per brief geïnformeerd. Op hun verzoek zijn enkele omwonenden en belangstellenden door de behandelend ambtenaar uitgenodigd voor een gesprek op basis waarvan zij hun inspraakreactie hebben geschreven.



H9	Inspreker vraagt zich af op welke wijze de gemeente en projectontwikkelaar rekening houden met zijn vragen, bedenkingen en suggesties.	In het voorliggend inspraakdocument wordt iedere reactie voorzien van een gemeentelijk standpunt en is duidelijk hoe hiermee wordt omgegaan in het vervolgtraject. Los van zaken die middels goedkeuringen en vergunningen van de gemeente (kunnen) worden vastgelegd, is de ontwikkelende partij zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop deze met vragen, bedenkingen en suggesties om gaat.
H10	Inspreker vreest voor overlast als gevolg van de onevenredig grote toename van het aantal achterburen door de rijwoningen te projecteren achter de bestaande woningen. Verzocht wordt verplaatsing van de rijwoningen te overwegen en vrijstaande woningen / 2-onder-1-kappers mogelijk te maken achter de bestaande woningen.	Bestaande woningen aan de Dorpsstraat werden weliswaar omgeven door een ongewenste bedrijfsmatige functie, maar vormden visueel ook de rand van het dorp, omdat het middelste deel van het plangebied niet voor bedrijfsdoeleinden werd gebruikt. Door de ontwikkeling van de woonbuurt ontstaat een ander type gebruik achter de achtertuinen van bestaande woningen. De vrees voor overlast als gevolg van het geplande woningtype weegt onzes inziens minder zwaar dan het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit rondom het verblijfsplein. Voor bewoners van alle woningtypen gelden immers dezelfde wetten en (gedrags)regels.
H11	Inspreker verzoekt aan te geven aan te geven hoe lang het duurt tot het complete project is afgerond.	Gelet op de woningbehoefte en de werkingsduur van een bestemmingsplan, gaan wij er vanuit dat de ontwikkeling van het volledige project binnen de planperiode van 10 jaar kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan legt echter geen verplicht bouwtempo op.
H12	Inspreker verzoekt aan te geven met welke woningen wordt gestart en hoe de verdere fasering van het project eruit ziet.	Het bestemmingsplan legt geen verplichting op met betrekking tot de planning en fasering van de deelplannen binnen de eerste fase van 55 woningen. De ontwikkelaar streeft ernaar te beginnen met de woningen rondom het plein en biedt kavels in de gehele eerste fase te koop aan.

H13	Inspreker vraagt zich af of er gestart wordt met de bouw van woningen, ook als er slechts weinig of geen woningen zijn verkocht.	Noch het bestemmingsplan, noch de anterieure overeenkomst legt een bouwplicht op aan de ontwikkelende partij. De ontwikkelaar heeft dus de vrijheid om te bepalen bij hoeveel verkochte woningen wordt gestart met de bouw.
H14	Inspreker stelt voor een (tijdelijke) weg aan te leggen aan de noord-westzijde van het plangebied zodat bouwverkeer via de Breezij en de Tiendweg naar de bouwlocatie kan rijden en het dorp / de Dorpsstraat ontlast wordt.	De routing van het bouwverkeer wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. De ontwikkelaar dient wel een routeringsplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. In het kader hiervan zal de gedane suggestie aan de ontwikkelende partij worden meegegeven. Op voorhand wordt echter geconstateerd dat het plangebied niet direct grenst aan de Breezij, waardoor voor de realisatie van een tijdelijke weg medewerking van andere grondeigenaren noodzakelijk is. Bovendien moet de geschiktheid van de voorgestelde omleidingsroute (wegbreedte en aantal gehinderden) worden afgewogen tegen andere mogelijkheden voor het bouwverkeer.
H15	Inspreker verwijst naar contractuele afspraken in verband met het doortrekken van een sloot op de erfgrens tussen het plangebied en de particuliere woningen. Nu deze sloot in het plan niet meer voorkomt vraagt hij zich af wat er met de sloot gebeurt en hoe invloed op particulier eigendom als gevolg van eventuele wijzigingen ongedaan wordt gemaakt.	Het bestemmingsplan biedt binnen alle bestemmingen de mogelijkheid om water (en dus ook een sloot) te realiseren. De bestaande sloot of greppel maakt echter geen onderdeel uit van het waterhuishoudingssysteem zoals de ontwikkelaar dat nu voor ogen heeft. De legger van het waterschap maakt ook geen melding van de sloot/of greppel waardoor deze geen beschermde status heeft. Op basis van privaatrechtelijke afspraken kan inspreker mogelijk bepaalde zaken bij de ontwikkelaar afdwingen. Hier staat de gemeente buiten. Aan de gemeente verstrekte informatie geeft geen aanleiding om via het publiekrechtelijke spoor iets te regelen omtrent de sloot/greppel.



H16	Inspreker vraagt of het mogelijk is om ook het bestemmingsplan te wijzigen voor de percelen grond die de aangrenzende bewoners 2006 in het kader van de ontwikkeling hebben verkregen en welke procedure kan worden doorlopen om het bestemmingsplan voor deze percelen te wijzigen.	Voor de betreffende percelen is in mei 2013 het nieuwe bestemmingplan Kern Rhenoy 2013 vastgesteld. Indien dit plan niet naar wens van insprekers was, hadden zij in het kader van dit plan achtereenvolgens een inspraakreactie, een zienswijze en zelfs een beroepschrift kunnen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Voor het wijzigen van een bestemmingsplan op verzoek kan een concreet verzoek worden gedaan. Indien de gewenste situatie ruimtelijk acceptabel wordt geacht, zal voor rekening van de verzoeker een bestemmingsplan opgesteld moeten worden. Voor het voeren van de feitelijke bestemmingsplanprocedure worden leges in rekening gebracht. Gelet op de situering van de percelen waarop de bestemmingswijziging betrekking heeft, zou de wijziging ook meegenomen kunnen worden met de procedure ten behoeve van de nieuwe woonbuurt. Hierover dient dan wel overeenstemming te worden bereikt met de ontwikkelende partij die de kosten van deze procedure draagt.
H17	Inspreker verzoekt bij de werkzaamheden schade aan bestaande woningen te voorkomen door zwaar vrachtverkeer via de Breezij te leiden en heipalen voor nieuwe woningen te boren.	Het uitgangspunt is dat schade zoveel als redelijkerwijs mogelijk is moet worden voorkomen. Hieraan zal de nodige aandacht worden besteed bij het routeplan voor bouwverkeer dat de ontwikkelaar er goedkeuring aan de gemeente zal toezenden. Eventuele schade die toch ontstaat zal door de ontwikkelende / bouwende partij moeten worden hersteld. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen zo nodig nadere eisen worden gesteld aan de wijze waarop fundering van nieuwe woningen wordt gerealiseerd.

H18	Inspreker is ontevreden over de huidige inrichting van de Dorpsstraat en verzoekt de herinrichting als 30-km zone op te nemen in de plannen voor de woningbouw.	De exacte inrichting van de wegen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De ontwikkelaar zal een nadere uitwerking van de openbare ruimte in de vorm van een inrichtingsplan ter goedkeuring moeten voorleggen aan de gemeente. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe aansluitingen op de Dorpsstraat / Lingedijk in de vorm van een kruispuntplateau worden gerealiseerd. Het overige deel van de Dorpsstraat ligt buiten het plangebied. Omdat de huidige inrichting van de Dorpsstraat enkele jaren geleden na uitgebreid overleg met vertegenwoordigers uit het dorp tot stand is gekomen, worden hier geen wijzigingen meer in aangebracht.
I		
I1	Een eerste fase met minder woningen dan 40 wordt door inspreker meer op zijn plaats geacht in Rhenoy.	Het aantal van 55 woningen sluit aan op de verwachte woningbehoefte en de regionale afspraken in het kader van het Kwalitatief Woningbouw Programma tot 2020. Bovendien is – mede door het terugtrekken van eerdere ontwikkelaars- gebleken dat zekerheid over de bouw van meer dan 40 woningen noodzakelijk is alvorens de ontwikkeling (die tevens de sanering van een ongewenste bedrijfsfunctie en een ernstige bodemsanering behelst) verantwoord door de markt kan worden opgepakt.
I2	Inspreker is van mening dat een eventuele tweede fase beter 10 of 20 jaar later kan worden opgeleverd zodat Rhenoy ook in de toekomst profiteert.	Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat ontwikkeling van het gehele plangebied in principe in 10 jaar mogelijk is. Bovendien geldt een bestemmingsplan in principe voor 10 jaar en was de realisatie van 80 tot 85 woningen (verdeeld over twee locaties) in het Groeimodel Lange Termijn Kern Rhenoy eigenlijk al voorzien in de periode tot 2015. De tweede fase zien wij daarom als vervanging van het gemeentelijk project ten noorden van de Van Gamerenstraat.



I3	Inspreker ziet de rijwoningen graag gespreid over de verschillende fasen waarin wordt ontwikkeld.	De rijwoningen vormen de wanden van het verblijfsplein in het centrale gedeelte van het plangebied. Bovendien is er in de huidige marktsituatie meer vraag naar rijwoningen dan naar duurdere vrijstaande woningen of twee-onder-een-kappers. Dit rechtvaardigt het idee om in de eerste fase verhoudingsgewijs meer rijwoningen toe te staan. Desondanks is ervoor gekozen de aanduiding 'aaneengebouwd' op de plankaart te verkleinen en hiermee een deel van de rijwoningen in principe door te schuiven naar de tweede fase.
I4	Inspreker vraagt aandacht voor de afwikkeling van verkeer; dit mag geen sluitpost worden.	In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is ten onrechte geen paragraaf opgenomen over de afwikkeling van de verkeersbewegingen die door de toekomstige bewoners worden gegenereerd. In het ontwerp bestemmingsplan zal hierover wel een paragraaf in de toelichting worden opgenomen.
I5	Inspreker heeft een voorkeur voor seniorenwoningen en signaleert dat deze in het plan ontbreken.	Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om voor de gevraagde doelgroep woningen te bouwen. Vooral de kavels die niet aan het centrale plein grenzen bieden hiervoor voldoende ruimte. Het is aan de ontwikkelende partij en de potentiële afnemers de vastgoedontwikkeling hier verder op af te stemmen.
I6	Inspreker verzoekt de haalbaarheid van een kleiner, meer gefaseerd plan te onderzoeken opdat er geen plan ontstaat waar slechts een handjevol Rhenoyen profiteert.	Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan hebben intensieve onderhandelingen plaatsgevonden met de ontwikkelende partij, het aantal woningen is hierbij een belangrijk gespreksonderwerp geweest. Bovendien zijn twee eerdere ontwikkelaars mede op basis van de haalbaarheid van een kleiner plan afgehaakt. De wens om het gebied tot ontwikkeling te laten komen (en daarmee de ongewenste bedrijfsbestemming definitief te verwijderen en een ernstige bodemsanering te laten plaatsvinden)

		heeft ertoe geleid dat door de gemeente is ingestemd met het aantal woningen en de fasering in het bestemmingsplan. Wij wijzen er nog op dat het niet de verwachting is dat 55 woningen in één keer worden verkocht en gerealiseerd. De marktwerking zal zorgdragen voor een gefaseerde realisatie van de nieuw bestemde woningen.
J		
J1	Inspreker vraagt aandacht voor de afwikkeling van het bouwverkeer en verzoekt hierbij de Dorpsstraat te ontzien.	De routing van het bouwverkeer wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan. De ontwikkelaar dient wel een routeringsplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. In het kader hiervan zal de gedane verzoek de Dorpsstraat te ontzien aan de ontwikkelende partij worden meegegeven.
J2	Inspreker merkt op dat aangrenzende woningen niet zijn gefundeerd en adviseert nieuwbouw middels een trillingsvrij funderingssysteem te funderen.	Het uitgangspunt is dat schade zoveel als redelijkerwijs mogelijk is moet worden voorkomen. Eventuele schade die toch ontstaat zal door de ontwikkelende / bouwende partij moeten worden hersteld. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen zo nodig nadere eisen worden gesteld aan de wijze waarop fundering van nieuwe woningen wordt gerealiseerd
J3	Inspreker merkt op dat de twee beukenbomen nabij Lingedijk 26 gehandhaafd dienen te blijven.	Het bestemmingsplan regelt niet de exacte inrichting van groenelementen in het plangebied. De ontwikkelaar dient nog een inrichtingsplan voor toekomstig openbaar gebied (inclusief groen voorziening) aan te leveren. Behoud van bestaande bomen geniet de voorkeur van zowel de gemeente als de ontwikkelaar, maar indien bestaande bomen niet op de "Lijst bomen bijzondere waarde staan" is de eigenaar gerechtigd de bomen te kappen zonder hiervoor vergunning aan te vragen.



K		
K1	Inspreker is van mening dat een eerste fase van 45 woningen meer passend is bij de woningbehoefte.	Het aantal van 55 woningen sluit aan op de verwachte woningbehoefte en de regionale afspraken in het kader van het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) tot 2020.
K2	Inspreker is van mening dat de tweede fase pas tot stand kan komen na 10 jaar én na afronding van de eerste fase.	De werkingsduur van een bestemmingsplan is in principe 10 jaar, tot en met 2024. Gelet op de woningbehoefte en het feit dat in het KWP slechts afspraken zijn gemaakt over de periode tot 2020, achten wij het verantwoord voor de tweede fase een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die is gekoppeld aan de voortgang van de eerste fase.
K3	Een totaal aantal van maximaal 55 woningen past volgens inspreker meer in de structuur van Rhenoy.	Mede als gevolg van het niet kunnen ontwikkelen van de locatie ten noorden van de Van Gamerenstraat zal de structuur van het dorp wijzigen ten opzichte van het beeld dat in de visie "Groeimodel Lange termijn Kern Rhenoy" is verwoord. Het is niet meer mogelijk om het dorp op verschillende locaties langs een nieuwe Achterstraat uit te breiden; uitsluitend de locatie aan de noordzijde van het dorp blijkt nog ontwikkeld te kunnen worden. Ongeacht of er 55 of 80 woningen worden gerealiseerd, zal de uitbreiding een aanvulling vormen op de bestaande structuur van het dorp.
K4	Inspreker verzoekt goedkopere woningen op te nemen in de tweede fase.	Door verplaatsing van één blokje rijwoningen (zie onder H6) wordt beoogd ook in de tweede fase goedkope woningen als uitgangspunt te nemen.
L		
L1	Inspreker is van mening dat er in Rhenoy geen belangstelling is voor het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt.	Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat 55 tot 80 woningen in de komende tien jaar kunnen worden afgezet in Rhenoy. Een belangrijk deel van de vraag komt dan vanuit Rhenoy, Acquoy en Gellicum.

L2	Inspreker is tegen de vestiging van een crematorium elders in Rhenoy.	Het crematorium (als dit plan al wordt doorgezet door de initiatiefnemer) ligt ver buiten het plangebied van het bestemmingsplan Rhenoy Noord en blijft buiten beschouwing in deze procedure.
M		
M1	Inspreker vraagt zich af of de waterstand tegen opzichte van het bosperceel en de afwatering is gegarandeerd.	Het waterpeil van de verschillende watergangen in het gebied is vastgesteld door het waterschap. Noch het peil in de watergangen, noch de hoogte van het bosperceel zal als gevolg van de nieuwbouw wijzigen. Als gevolg van aanleg van een nieuwe waterplas aan de noordzijde van het plangebied, verbreding van de bestaande watergang langs het bosperceel en de aanleg van een wadi door het plangebied wordt voldaan aan de eisen van het waterschap die de afwatering van het hemelwater garanderen.
M2	Inspreker wijst op verkeersoverlast tijdens sanering, bouw en na realisatie.	Verkeersrouting tijdens werkzaamheden wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. De ontwikkelaar zal voorafgaand aan de werkzaamheden een routeringsplan ter goedkeuring aan de gemeente moeten voorleggen. Uitgangspunt is dat overlast zoveel als redelijkerwijs mogelijk is moet worden voorkomen; uitsluiten van overlast lijkt op voorhand echter niet geheel mogelijk. Overigens kan er ook door gebruikmaking van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming aanzienlijk overlast ontstaan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal nog een paragraaf worden opgenomen over de wijze waarop de door de toekomstige bewoners gegenereerde verkeersbewegingen zullen worden afgewikkeld.



N		
N1	Inspreker vraagt zich af waarom het aantal woningen afwijkt van de aantallen uit het Groeimodel Lange Termijn Kern Rhenoy en de gemeentelijke Structuurvisie.	Uitgangspunt van het Groeimodel was een uitbreiding van het dorp Rhenoy tot 2015 met een aantal woningen op verschillende locaties: 25 a 30 ten noorden van de Van Gamerastraat 4 extra woningen (appartementen) door herstructurering aan de Van Wijnenstraat 55 woningen op het autodemontagebedrijf Het nu voorliggende bestemmingsplan (dat in woningbouw voor de komende 10 jaar voorziet) maakt maximaal 80 woningen mogelijk. Dit aantal is gelijk aan het aantal woningen dat in het Groeimodel was voorzien op de locaties aan de Van Gamerastraat (welk project geen doorgang kan vinden als gevolg van archeologie en spuitzones) en het autodemontagebedrijf.
N2	Inspreker vraagt zich af of het voorliggende plan passend is bij de aard, schaal en (woningbouw)functie van het dorp Rhenoy en vraagt naar de Provinciale stellingname in deze.	Voor de provinciale reactie op het voorontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van dit document (onder A).
N3	Inspreker vreest voor verkeersoverlast op de Dorpsstraat (zowel tijdens als na de bouwwerkzaamheden) en vraagt zich af waarom op eerder gepresenteerde 'nieuwe Achterstraat' van tafel is. Gevraagd wordt of deze –of een vergelijkbare optie- alsnog in het plan kan worden opgenomen.	Verkeersrouting tijdens werkzaamheden wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. De ontwikkelaar zal voorafgaand aan de werkzaamheden een routeringsplan ter goedkeuring aan de gemeente moeten voorleggen. Uitgangspunt is dat overlast zoveel als redelijkerwijs mogelijk is moet worden voorkomen; uitsluiten van overlast lijkt op voorhand echter niet geheel mogelijk. Overigens kan er ook door gebruikmaking van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsbestemming aanzienlijk overlast ontstaan. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan zal nog een paragraaf worden opgenomen over de wijze waarop de door de toekomstige bewoners gegenereerde verkeersbewegingen zullen worden afgewikkeld.

		De 'nieuwe Achterstraat' uit het groeimodel is verlaten omdat de ontwikkeling ten noorden van de Van Gamerenstraat is komen te vervallen als gevolg van spuitzones voor fruitteelt en archeologische waarden in de bodem. Onder H4 is reeds aangegeven dat de aanleg van een nieuwe Achterstraat niet noodzakelijk is voor de verkeersafwikkeling van het voorliggende plan. Gelet op grondeigendommen en financieringsmogelijkheden is de aanleg van de 'nieuwe Achterstraat' op korte termijn niet uitvoerbaar. Het stedenbouwkundig plan is overigens wel zodanig opgezet dat aansluiting op een nieuwe Achterstraat in de verre toekomst alsnog mogelijk gemaakt kan worden.
N4	Inspreker is van mening dat het plan op gespannen voet staat met de uitgangspunten uit het groeimodel 'geen repeterende rijtjes' en 'geen planmatige uitstraling'. Afgevraagd wordt welke nieuwe stedenbouwkundige inzichten tot de aangepaste plannen hebben geleid.	Geconstateerd hebbende dat sinds 2005 de andere grotere bouwlocatie in Rhenoy niet tot ontwikkeling is gekomen en twee ontwikkelaars voor de nu voorliggende locatie hun plannen uiteindelijk niet door hebben gezet, is inmiddels het standpunt ingenomen dat –zo lang de 'goede ruimtelijke ordening' niet in het geding komt- wat meer vrijheid aan de markt moet worden gegeven om tot planontwikkeling te komen. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente niet op voorhand een blauwdruk heeft meegegeven aan de nieuwe ontwikkelende partij, maar verzocht heeft een plan op te stellen 'in de geest van' het Groeimodel. Ondanks dat het plan niet exact aan alle elementen van het Groeimodel voldoet (de evenwichtige langgerekte vorm kan bijvoorbeeld überhaupt niet worden bereikt nu het gebied ten noorden van de Van Gamerenstraat niet meer wordt ontwikkeld en er is sinds 2005 een extra opgave voor sociale woningbouw aan het plangebied toegevoegd), zijn wij van mening dat het plan toch voorziet in een goede nieuwe bestemming voor het buiten gebruik geraakte autodemontagebedrijf. De beoordeling van het beeldkwaliteitplan door de Commissie



		Ruimtelijke Kwaliteit ondersteunt deze stellingname.
N5	Afgevraagd wordt waarom rijtjeshuizen aan de achtertuinen van huidige bewoners zijn gesitueerd. Ook wordt gevraagd of een andere verkavelingsopzet bespreekbaar is.	Het ingediende plan heeft een aantal dragers: een groene begeleiding van de hoofdroute met doorkijkjes naar het buitengebied, een groene landschappelijke zone aan de noordzijde en een verblijfsplein in het centrale deel van het gebied. De rijwoningen vormen gezamenlijk de wanden die nodig zijn om een beleefbaar plein te creëren. Situering aan het plein leidt ertoe dat een aantal rijwoningen grenzen aan bestaande achtertuinen. Wat ook meeweegt is de wens om bebouwing aan de randen van het plangebied minder intensief te laten zijn, zodat een geleidelijke overgang naar het open landelijke gebied wordt gecreëerd. Wij zijn van mening dat de gepresenteerde verkavelingsopzet voldoet aan de eisen van een 'goede ruimtelijke ordening' en de ontwikkelaar heeft aangegeven de planopzet niet radicaal te willen veranderen. Wel zal er een blokje met rijwoningen dat geen belangrijke bijdrage levert aan de pleinwanden worden verplaatst naar de tweede fase.
N6	Inspreker vraagt zich af of het de ontwikkelaar wordt toegestaan slechts een gedeelte van het plan (de krenten uit de pap) te realiseren, waardoor de stedenbouwkundige onderlegger geweld wordt aangedaan.	Het bestemmingsplan bevat geen bouwplicht waardoor het theoretisch mogelijk is dat –in eerste instantie- slechts een gedeelte van het bouwplan wordt gerealiseerd. Er zal sowieso sprake zijn van een bepaalde fasering in de bouwontwikkeling omdat het bestemmingsplan voorziet in bouwmogelijkheden voor de komende 10 jaar. In de anterieure overeenkomst is wel vastgelegd dat de ontwikkelaar minimaal 25% goedkope woningen moet realiseren. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn hier vervolgens op afgestemd. Ook het beeldkwaliteitplan, dat als aanvulling op de welstandsnota zal worden vastgesteld, draagt eraan bij dat iedere woning die wordt gerealiseerd passend zal zijn binnen het totale stedenbouwkundige plan.

N7	Afgevraagd wordt of aansluiting op de riolering (mogelijk een grote kostenpost) voor rekening van de ontwikkelaar, of voor rekening van de gemeente komt.	In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor een correcte aansluiting van de nieuwe woonbuurt op het bestaande rioolstelsel. Hiervoor zal de ontwikkelaar vooraf een rioleringsplan ter goedkeuring aan de gemeente aanbieden.
N8	Inspreker merkt op dat woningbouw exclusief is voorzien voor inwoners uit Rhenoy, Acquoy en Gellicum en vraagt zich af aan wie woningen / kavels worden verkocht indien de verkopen tegenvallen.	De woningaantallen in het bestemmingsplan zijn gebaseerd op de behoeftecijfers voor de drie genoemde dorpen samen. De gemeente mag en kan geen invloed uitoefenen op de herkomst van de uiteindelijke kopers van kavels en woningen. De woningmarkt is wat dat betreft een vrije markt. De gemeente waardeert overigens wel de toezegging van de ontwikkelaar tijdens de informatieavond dat bewoners van Rhenoy als eerste in de gelegenheid worden gesteld om een woning in het plangebied te kopen.
N9	Inspreker vraagt of er wordt voorzien in een anti-speculatiebeding om doorverkoop aan mensen buiten Rhenoy, Acquoy en Gellicum te voorkomen.	Gelet op de vrije woningmarkt en het feit dat de gemeente geen grondeigenaar is van toekomstige kavels kan en mag de gemeente geen beding instellen dat de verkoop van kavels of woningen aan bepaalde bevolkingsgroepen bemoeilijkt.
N10	Inspreker betwijfelt de kwaliteit van het behoefteonderzoek dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Hij is van mening dat –gelet op de gebruikte bronnen- slechts een landelijk kengetal van 1% groei per jaar resteert. Afgevraagd wordt of dit voldoende is om ten grondslag te leggen aan het bestemmingsplan.	Het woningbehoefteonderzoek bevat verschillende bronnen die ieder op een eigen manier tot een bepaalde behoefte aan woningen komen. De uitkomsten variëren tussen 60 en 150 woningen in de planperiode van 10 jaar. De toekomst kan niet met zekerheid worden voorspeld, ook niet door de gemeente of de onderzoekers, maar het onderzoek biedt voldoende aanknopingspunten om het bestemmingsplan met 55 directe bouwtitels en 25 bouwtitels onder een wijzigingsbevoegdheid te verantwoorden.



O		
O1	Inspreker is van mening dat 'afwikkeling van verkeer' onvoldoende is uitgewerkt. Geadviseerd wordt een uitvalsroute in te plannen.	In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is ten onrechte geen paragraaf opgenomen over de afwikkeling van de verkeersbewegingen die door de toekomstige bewoners worden gegenereerd. In het ontwerp bestemmingsplan zal hierover wel een paragraaf in de toelichting worden opgenomen.
P		
P1	Inspreker vraag aandacht voor de bestaande groenvoorziening tussen de Dorpsstraat 8 en het te ontwikkelen terrein. Verzocht wordt deze groenvoorziening zodanig te bestemmen dat deze een blijvende waarde houdt.	In het vigerende bestemmingsplan "Rhenoy 2000" is een afschermende groenstrook bestemd tussen de bedrijfsgebouwen en de woning aan de Dorpsstraat 8. Instandhouding is niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar de gronden mogen ook nergens anders voor worden gebruikt. In het voorontwerp bestemmingsplan grenzen de achtertuinen van geprojecteerde woningen direct aan de perceelsgrens. De groenstrook staat niet op de "Lijst van bomen met bijzondere waarde"; uitkomsten van flora en faunaonderzoek wijzen uit dat er geen sprake is van bijzondere te behouden planten. Behoud van de groenvoorziening in huidige omvang is tussen twee percelen met een woonbestemming niet strikt noodzakelijk. Wij vinden het daarom niet gewenst de instandhouding juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft overigens de intentie om behoudenswaardige grote bomen zoveel mogelijk te ontzien.
P2	Inspreker is van mening dat niet in het algemeen gesteld kan worden (zoals in paragraaf 5.7 van de toelichting) dat beroep aan huis geen negatieve effecten zal hebben op de omgeving.	Uitoefening van een beroep aan huis wordt in ondergeschikte mate toegestaan binnen alle woonbestemmingen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In de definitie van een 'aan huis gebonden beroep' (artikel 1.4) en in artikel 7.4.2 van de regels is het beroep aan huis zodanig omschreven en beperkt dat geen onevenredig negatieve effecten op de omgeving verwacht mogen worden.



4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De reacties in het kader van vooroverleg en inspraak hebben nieuwe inzichten geboden in het bestemmingsplan 'Rhenoy Noord'. Op basis hiervan zal een aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Hieronder wordt –indien nodig samengevat- weergegeven welke wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak zullen worden aangebracht.

Wijzigingen in de toelichting

In paragraaf 3.3 zal nader worden ingegaan op de status van het Groeimodel en de daarin opgenomen verkavelingsuggesties in relatie tot de ontwikkelingen die zich sinds de vaststelling in 2005 hebben voorgedaan.
De teksten (p. 28) en tekeningen in de toelichting die betrekking hebben op het beleefbaar en bereikbaar maken van de Linge zullen worden aangepast. In plaats van de suggestie een aanlegsteiger te realiseren, zal worden aangesloten op de daadwerkelijke bedoeling om een (of enkele) vlonder(s) te realiseren.
Op pagina 31 van de toelichting zal de juiste vuistregel voor compenserende waterberging worden benoemd: 436 m3 per hectare toename verharding.
In hoofdstuk 5 zal een paragraaf worden opgenomen waarin nader wordt ingegaan op de afwikkeling van het verkeer (bewoners en bezoekers) van en naar de nieuwe woonwijk.

Wijzigingen in de regels

In artikel 4 (Groen) worden de nodige aanpassingen doorgevoerd om in plaats van een 'aanlegsteiger' één of meerdere vlonder(s) toe te staan.
Artikel 9 (Waterstaatkundige functie) wordt in zijn geheel vervangen door de modelregels van het waterschap ten behoeve van de nieuwe dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en ten behoeve van de nieuwe vrijwaringszone 'beschermingszone'.

Wijzigingen in de verbeelding (plankaart)

De aanduiding 'as' wordt van de verbeelding verwijderd. Zo nodig wordt een vervangende aanduiding ten behoeve van (een) vlonder(s) aangebracht.
Op de verbeelding zullen de digitaal beschikbaar gestelde gegevens van de legger van het waterschap worden verwerkt ten behoeve van de juiste begrenzing van bestaande watergangen.
Op de verbeelding zal de dubbelbestemming 'Waterstaatkundige functie' worden gesplitst in een nieuwe dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en een aanduiding voor een vrijwaringszone 'beschermingszone'.
Op de verbeelding zal de aanduiding 'aangegebouwd' aan de zuidzijde worden ingekort.