

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juli 2012,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

b e s l u i t :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. De ontvangen zienswijzen van;
 1. familie Van Heck, Wielewaallaan 37;
 2. de heer J.C. van Doorn en mevrouw C.Z. van Doorn-van Zuilekom, Wielewaallaan 35;
 3. de heer H.A.A. den Teuling, Wielewaallaan 25;
 4. de heer L. Geurts, Wielewaallaan 9;ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen van;
 5. de heer W. Baggerman, Wielewaallaan 45;
 6. familie De Jong, Wielewaallaan 43).niet ontvankelijk te verklaren.
3. De wijzigingen zoals voorgesteld in het "Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan" waarin is vermeld welke zienswijzen aanleiding geven tot het wijzigen van het plan op welk onderdeel, over te nemen.
4. De wijzigingen zoals voorgesteld in het "Voorstel ambtshalve wijzigingen" over te nemen.
5. Het bestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0263.BP1080-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN_07, gewijzigd vast te stellen.
6. De budgetten voor het project Wielewaallaan zoals opgenomen in de grondexploitatieberekening beschikbaar te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 september 2012

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier



J.F. van Zutphen

de voorzitter,



D.W. de Cloe

Gemeenteraad	6 september 2012	22
--------------	------------------	----

Kerkdriel, 19 juli 2012

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan" (BP1080)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. De ontvangen zienswijzen van;
 1. familie Van Heck, Wielewaallaan 37;
 2. de heer J.C. van Doorn en mevrouw C.Z. van Doorn-van Zuilekom, Wielewaallaan 35;
 3. de heer H.A.A. den Teuling, Wielewaallaan 25;
 4. de heer L. Geurts, Wielewaallaan 9;
 ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen van;
 5. de heer W. Baggerman, Wielewaallaan 45;
 6. familie De Jong, Wielewaallaan 43).
 niet ontvankelijk te verklaren.
3. De wijzigingen zoals voorgesteld in het "Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan" waarin is vermeld welke zienswijzen aanleiding geven tot het wijzigen van het plan op welk onderdeel. over te nemen.
4. De wijzigingen zoals voorgesteld in het "Voorstel ambtshalve wijzigingen" over te nemen.
5. Het bestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.0263.BP1080-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN_07, gewijzigd vast te stellen.
6. De budgetten voor het project Wielewaallaan zoals opgenomen in de grondexploitatieberekening beschikbaar te stellen.

Inleiding

Om de bouw van woningen aan de zuidzijde van de Wielewaallaan in Hurwenen (tussen de huisnummers 10 en 50 mogelijk te maken), hebben wij de afgelopen jaren gronden verworven en zijn wij gestart met de voorbereiding van een bestemmingsplan welke de bouw van woningen mogelijk maakt. De voor woningbouw in aanmerking komende gronden zijn inmiddels volledig eigendom van de gemeente. Eind 2011 zijn wij de bestemmingsplanprocedure gestart met het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan en een informatieavond. De reacties welke wij naar aanleiding hiervan hebben ontvangen, hebben wij verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011" (BP1080) dat wij op 22 maart 2012 voor 6 weken ter inzage hebben gelegd voor het ontvangen van zienswijzen.

De zienswijzentermijn is inmiddels verstreken en wij hebben alle ontvangen reacties beoordeeld en afgewogen. Deze reacties en een voorstel hoe er mee om te gaan zijn opgenomen in het Verslag zienswijzen, ontwerpbestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan".

Verder is een nota van ambtshalve wijzigingen opgesteld voor kleine aanpassingen van het plan en is de exploitatieberekening geactualiseerd. Het moment is aangebroken om u voor te stellen om het bestemmingsplan vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan met de aanvullende stukken liggen in de griffiekamer voor u ter inzage.

Kernvraag

Kan het bestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan" worden vastgesteld?

Beoogd effect

Het mogelijk maken van woningbouw en uitgifte van kavels in Hurwenen.

Argumenten

1.1 *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.*

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop woningbouw is voorgenomen. Artikel 6.12.2. bepaalt echter dat dit niet hoeft als **a.** het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. **b.** Fasering niet noodzakelijk is en **c.** het stellen van eisen of regels niet nodig is. Omdat in dit geval alle gronden waarop woningbouw kan plaatsvinden in eigendom van de gemeente zijn en door de gemeente zullen worden uitgegeven, is er geen sprake van kosten die verhaald moeten worden. Het plan is voorzien van een dekkende exploitatieopzet waarin alle kosten zijn opgenomen. Er kan daarom gesteld worden dat het "verhaal van kosten" anderszins is verzekerd. Omdat de grond (gefaseerd) wordt uitgegeven is het niet nodig om een fasering aan te brengen middels een exploitatieplan. Ook is het stellen van extra eisen niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat geen exploitatieplan noodzakelijk is.

2.1 *Ontvankelijkheid zienswijzen*

Tegen het ontwerp zijn binnen de daarvoor geldende termijn 4 zienswijzen ingekomen te weten van;

1. familie Van Heck, Wielewaallaan 37 (ontvangen 1-5-'12);
2. de heer J.C. van Doorn en mevrouw C.Z. van Doorn-Zuilekom, Wielewaallaan 35 (ontvangen 1-5-'12);
3. mevrouw H.A.A. den Teuling, Wielewaallaan 25 (ontvangen 1-5-'12);
4. de heer L. Geurts, Wielewaallaan 9 (ontvangen 27-4-'12).

Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Na de daarvoor gestelde termijn zijn nog twee zienswijzen ontvangen van;

5. de heer W. Baggerman, Wielewaallaan 45 (ontvangen 30 mei 2012);
6. familie De Jong, Wielewaallaan 43 (ontvangen 30 mei 2012).

Deze zienswijzen zijn buiten de wettelijke termijn ontvangen en dienen daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard.

3.1 *Zienswijzen inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel*

De zienswijzen zijn in het "Verslag van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan"" (verder te noemen Verslag van zienswijzen) samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Afwijken van het geldend ruimtelijk beleid kan en zal leiden tot ongewenste precedentwerking.

De belangrijkste punten uit de zienswijzen zijn de volgende: vermindering van woongenot / waarde van eigendom door beperking van het vrije uitzicht. Vragen over verkeer en de inrichting van de weg.

De vrees voor wateroverlast en de vrees voor leegstand. De ingediende zienswijzen zijn op veel punten strijdig met het geldend ruimtelijk beleid en ook is er geen grond aangeleverd of gezien die een afwijking van het beleid rechtvaardigt.

Enkele onderdelen van de zienswijzen geven reden tot aanvullen van met name de toelichting van het bestemmingsplan of een tekstuele aanpassing. Voorgesteld wordt de standpunten en voorstellen zoals verwoord in het "Verslag van zienswijzen" over te nemen. De nummering van dit verslag correspondeert met de nummering zoals in dit raadsvoorstel is opgenomen.

4.1 *Optimaliseren van het bestemmingsplan en enkele kleine aanpassingen.*

In het ontwerpplan zijn enkele verbeterpunten geconstateerd waardoor er aanleiding is voor het aanpassen van de regels, toelichting en verbeelding. De voorgestelde wijzigingen zijn weergegeven in de "Nota ambtshalve voorgestelde wijzigingen". Kort samengevat komen de wijzigingen neer op enkele tekstuele verbeteringen, het in overeenstemming brengen van enkele algemene bepalingen met het bestemmingsplan Rossum en Hurwenen, een optimalisatie van het bestemmingsvlak Woongebied ten behoeve van de realisatie van multifunctionele woningen in de verbeelding en een aanpassing van de regels hiervoor. Daarnaast was ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, het nadere archeologische rapport voor de gronden met de bestemming "Groen" nog niet beschikbaar. De conclusie van dit rapport, waaruit geen belemmeringen voor het project zijn gebleken, wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het rapport zelf wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Verder heeft een update van de exploitatieberekening plaatsgevonden ten opzichte van de berekening welke als bijlage bij het ontwerp was gevoegd. De vooroverlegreacties van Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland worden tevens toegevoegd aan de bijlagen.

5.1 *Zonder vaststellen krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*

Het bestemmingsplan is op 22 maart 2012 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskrachtig te kunnen laten worden.

5.2 *Alleen positieve reacties uit vooroverleg*

Over het voorontwerp van het plan is overleg gevoerd met Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Er zijn geen negatieve reacties ingekomen. Opmerkingen en adviezen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Waterschap en Provincie hebben geen aanleiding gezien om zienswijzen in te dienen.

5.3 *Plan voorziet in woningbouwbehoefte en vergroot de leefbaarheid*

In Hurwenen is behoefte aan woningen. In de herijkingrapportage is opgenomen dat de behoefte in Hurwenen thans 26 woningen bedraagt. Conform deze rapportage wordt rekening gehouden met een reservecapaciteit van 8 woningen. Het aantal maximaal te programmeren woningen op grond van deze rapportage komt daarmee op 34 stuks. Het streefbeeld van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit circa 20 woningen waarbij, mocht de markt hierom vragen, het aantal woningen kan worden opgehoogd naar maximaal 28. Bij de maximale invulling van het plan wordt daarom nog steeds binnen de behoefte gebleven. Ook is het zo dat er pas gebouwd zal worden op grond welke verkocht is (uitgegeven kavels) danwel nadat te bouwen woningen zijn verkocht. Er zal daarom in geen geval sprake zijn van "bouwen voor leegstand". In geval van huurwoningen zal er zeker geen sprake zijn van leegstand. Met dit plan wordt daarom tegemoetgekomen aan de woningbehoefte in Hurwenen wat de leefbaarheid ten goede komt. Met de bouw van woningen kunnen woonwensen worden gerealiseerd in het eigen dorp waardoor krimp en vergrijzing wordt tegengegaan.

5.4 en 6.1 *Exploitatieberekening Wielewaallaan is positief*

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Dat is in dit bestemmingsplan ook het geval. De exploitatieberekening is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan als onderbouwing van dit onderdeel.

Uit die berekening blijkt dat het plan uitvoerbaar is. De grondexploitatieberekening sluit met een positief saldo van € 19.267, - (eindwaarde).

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

Kostenstijging 1,75 %

Rente 4,5 %

Grondopbrengsten conform nota grondbeleid, voor vrije sector € 300, -, sociale koop € 200, - en, sociale huur € 173.

Geen indexering opbrengsten.

Uitgifte gronden in de jaren 2013 t/m 2017.

In de grondexploitatie is een grondaankoop en een investering opgenomen voor het oplossen van het waterbergingsstekort in Hurwenen. Deze lasten worden gedekt uit het Water en rioleringsplan.

De geactualiseerde exploitatieberekening is minder positief dan de voorgaande berekening. Enerzijds wordt dit veroorzaakt doordat de geactualiseerde berekening is gebaseerd op een gewijzigd woningbouwprogramma. De oorspronkelijke berekening was gebaseerd op 6 sociale huurwoningen en voor het overige vrije sector. Nu is ook gerekend met een programma van circa 6 woningen in de sociale koopsfeer. Mede met het oog op de huidige woningmarkt is aangenomen dat dit programma beter aansluit op de vraag. Echter de grondprijs voor sociale koopwoningen is lager zodat er minder opbrengsten zijn. Ook zijn er wat extra kosten in verband met openbare ruimte (ontsluiting, groen en parkeren). Gezien de voortdurende economische crisis is bovendien in de berekeningen niet langer uitgegaan van een jaarlijkse opbrengstenstijging. Ook dit leidt tot lagere opbrengsten.

6.2 *Om uitgaven te doen voor realisatie van het plan dient u ook de exploitatiebudgetten beschikbaar te stellen.*

Wanneer u instemt met het bestemmingsplan, wordt daarmee ook de in de bijlagen opgenomen exploitatie vastgesteld. Beschikbaar stellen van de budgetten (openen grondexploitatie) is nodig om de uitvoering ter hand te kunnen nemen

Kanttekeningen

A. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 maart 2012 ter inzage gelegd. Vanaf 22 maart tot en met 2 mei 2012 bestond er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. De zienswijzen welke zijn genummerd als 5 en 6 zijn beiden op 30 mei 2012 ontvangen. Om deze reden dienen deze zienswijzen als niet ontvankelijk te worden aangemerkt. Wij hebben besloten om de zienswijzen wel op te nemen in het verslag van zienswijzen en van een inhoudelijke reactie te voorzien.

B. Relatie met Maasdriel 2020+ / Structuurvisie Maasdriel

Het mogelijk maken van woningbouw binnen de rode contour en afgestemd op de woningbehoefte is geheel in lijn met deze beleidsdocumenten.

C. Exploitatierisico

Latere uitgifte dan gepland geeft renteverliezen. Als er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid van beroep kan dit leiden tot vertraging in de planning. Dit is in ieder geval zo indien er schorsing wordt gevraagd en verkregen. Ook de situatie op de woningmarkt (actuele marktvraag op het moment van verkoop) kan van invloed zijn op het moment van verkrijgen van opbrengsten uit gronduitgifte. De berekeningen gaan uit van een geleidelijke uitgifte over 4 jaar vanaf 2013. Het is mogelijk dat er een aanbestedingsvoordeel voor het bouwrijp maken kan worden gerealiseerd. Indien er bij tegenvallers een nadelig saldo zou ontstaan dan zal de gemeente dat moeten dekken ten laste van de reserve goedkope woningbouw of de algemene reserve. De gemeente heeft een ruim voldoende weerstandsvermogen om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen.

Bedrijfsvoering

Financieel

De grondexploitatie sluit een positief saldo van € 19.267, - (eindwaarde).

Gelet op bovenstaande is aangetoond dat onderhavig bestemmingsplan economisch haalbaar is. Indien er bij tegenvallers een nadelig saldo zou ontstaan dan zal de gemeente dat moeten dekken ten laste van de reserve goedkope woningbouw of de algemene reserve. De gemeente heeft een ruim voldoende weerstandsvermogen om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden zijn opgenomen in het afdelingsplan en worden uitgevoerd door medewerkers van de Projectgroep Wielewaallaan.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. De indieners van de zienswijzen zullen daarnaast ook schriftelijk worden geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

Tegen de vaststelling staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en die wordt toegewezen).

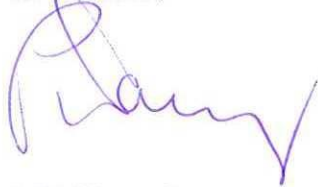
Op het vaststellingsbesluit is (afdeling 2 van hoofdstuk 1) van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Appellanten dienen in het beroepschrift te vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is. In de publicatietekst zal hier nadrukkelijk op worden gewezen. Door het van toepassing zijn van de Crisis- en herstelwet zullen eventuele beroepschriften versneld worden behandeld door de Raad van State hetgeen de doorlooptijd van het project zal verkorten.

Evaluatie

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

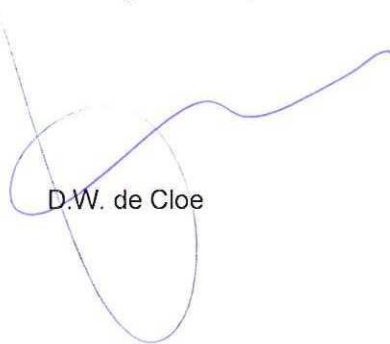
Nota van wijziging

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,



P.W. Wanrooij

de burgemeester,



D.W. de Cloe

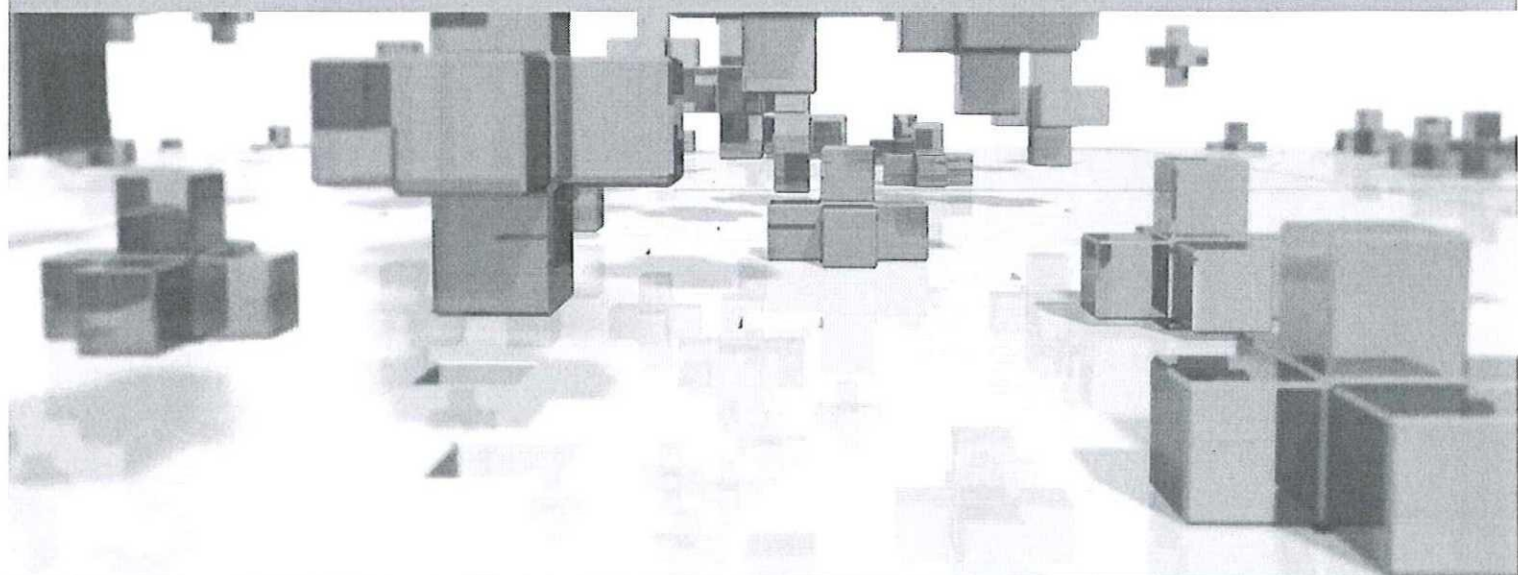
Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
ter inzage en op de website: 2. Voorstel ambtshalve wijzigingen 3 Verslag
zienswijzen 4. Exploitatie-berekening

Steller : A. Zweerus

Portefeuillehouder : J. Huizinga

Documentnaam : Raadsvoorstel vaststelling BP Wielewaallaan BP1080.doc

Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan"
Gemeente Maasdriel



Bijlage 3 bij raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan".

Verslag zienswijzen ontwerpbestemmingsplan
"Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan"
Gemeente Maasdriel

Rapportnummer: 211X05221.071398_1

Datum: 19 juni 2012

Contactpersoon opdrachtgever: mevrouw M. Stolk, mevrouw A. Zweerus

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Joost van Kippersluis,

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: BRO, abstract 3

Beknopte inhoud: Verslag zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan
Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Zienswijzen	5

1. INLEIDING

De gemeente Maasdriel stelt een nieuw bestemmingsplan op voor een woningbouwlocatie ten zuiden van de kern Hurwenen. Het ontwerp bestemmingsplan "Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan" heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 22 maart 2012 tot en met 2 mei 2012 voor iedereen ter inzage gelegen.

In de voorliggende nota reageren wij op de 4 binnen deze periode ingekomen zienswijzen en op de 2 zienswijzen die buiten de termijn zijn ingediend.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hurwenen, herziening 2011 Wielewaallaan' heeft gedurende 6 weken (voor iedereen) ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Kerkdriel. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de inzagetermijn heeft iedereen op het plan kunnen reageren. In deze periode zijn 4 zienswijzen binnengekomen bij de gemeente. Na het sluiten van de termijn zijn nog 2 zienswijzen binnengekomen.

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. De 2 zienswijzen die buiten de termijn zijn binnengekomen zijn weliswaar niet ontvankelijk, maar worden volledigheidshalve toch samengevat en voorzien van een beantwoording.

De samenvattingen van de zienswijzen hebben slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2.2 Zienswijzen

1.	Reclamant 1	Gemeentelijke reactie
	Fam van Heck Wielewaallaan 37 Hurwenen Zienswijze ontvangen: 1 mei 2012	
1.1	Reclamant vraagt zich af of er een stuk van het bestaande trottoir wordt afgehaald om de straat te verbreden.	De Wielewaallaan zal worden verbreed in zuidelijke richting. Het bestaande trottoir aan de noordzijde van de straat blijft gehandhaafd in de huidige omvang. De straat wordt 1 meter verbreed in de richting van de nieuwe woningen.
1.2	Reclamant vraagt zich af hoever de voorgevels van de nieuwe bebouwing minimaal uit het hart van de bestaande straat komen te liggen.	De nieuwe woningen kunnen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwblok binnen de bestemming woongebied. Dat komt neer op minimaal circa 13 meter vanaf de bestaande as van de weg. De gevels van de woningen mogen

- vanaf dit punt tot 3 meter verspringen naar achteren. Om deze reden zullen de nieuwe woningen tussen de circa 13 meter en circa 16 meter van de bestaande as van de weg kunnen worden opgericht.
- 1.3 Reclamant geeft aan er erg veel moeite mee te hebben als alle nieuwe woningen dicht op elkaar gepropt gaan worden. Zeker omdat er 35 jaar vrij uitzicht is geweest. Het is vaste jurisprudentie dat niemand zich kan beroepen op het recht van vrij uitzicht. Als reclamant van mening is dat de waarde van de woning meer daalt dan maatschappelijk aanvaardbaar is, staat het reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.
- 1.4 Reclamant geeft aan dat er in de gemeente Maasdriel voldoende starterswoningen beschikbaar zijn. Vooralsnog wordt uitgegaan van 6 sociale woningen (1 rijtje haaks op de Wielewaallaan).
- Of er meer sociale / starterswoningen zullen komen zal afhangen van de behoefte.
- Wanneer dit op voorhand zou worden uitgesloten en de grond zou niet als kavels worden verkocht vanwege bijvoorbeeld een gebrek aan interesse in kavels / de recessie, dan zou nogmaals een planologische procedure moeten worden doorlopen om een ander woningbouwprogramma mogelijk te maken. Om dit te voorkomen is het bestemmingsplan flexibel opgesteld.

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.

Reclamant 2/3

J.C. van Doorn en C.Z. van Doorn van Zuilekom
Wielewaallaan 35
5327 AN Hurwenen
zienswijze ontvangen: 1 mei 2012

H.A.A den Teuling

Wielewaallaan 25
5327 AN Hurwenen

zienswijze ontvangen: 1 mei 2012

Gemeentelijke reactie

2.1

Reclamant is van mening dat er geen goede ruimtelijke onderbouwing aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt doordat de noodzaak van de geplande 28 woningen niet is aangetoond.

Reclamant stelt dat nu het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard niet specifiek is toegespitst op Hurwenen, er niet voldoende is vast komen te staan dat behoefte is aan 26 nieuwe woningen. Daarnaast geeft reclamant aan dat er minder behoefte is aan woningen vanwege de recent gebouwde woningen in Hurwenen.

Uit het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard blijkt dat er in Maasdriel de komende 20 jaar 1.100 woningen moeten worden gebouwd om te voldoen aan de autonome bevolkingsontwikkeling.

Één van de uitkomsten van het onderzoek is dat het overgrote deel van de bevolking bij verhuizing het liefst in de eigen kern blijft wonen. De 1.100 woningen die nodig zijn voor de autonome bevolkingsontwikkeling zijn om die reden evenredig verdeeld over de verschillende kernen.

De aantallen per kern zijn gebaseerd op het behoefteonderzoek van Companen uit 2009. Het toegestane aantal voor Hurwenen komt daarmee op 34 woningen (26 + 30% extra wegens mogelijke planuitval is 34 totaal).

De planning voor Hurwenen bedraagt thans 28 woningen waarvan deze (20) aan de Wielewaallaan (bron: rapportage Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012, definitieve versie).

NB in de herijkingsrapportage staan voor deze locatie 20 woningen, in het bestemmingsplan is sprake van 28 woningen. Dit betreft een maximum. Dit hoeft echter geen probleem te zijn.

Planning is nu in totaal maximaal 28, en mag 34 zijn. Het streefbeeld van het plan gaat echter uit van een lager aantal woningen, circa 20.

In de bevolkingsprognose 2010 van de provincie Gelderland werd nog uitgegaan van krimp van de Maasdrielse bevolking vanaf 2010. In de nieuwste prognoses is pas vanaf 2030 sprake van daling van het aantal inwoners (bron: Bevolkingsprognoses Gelderland 2012 van de provincie Gelderland).

Uit hetzelfde rapport blijkt dat in 2010 een daling van het aantal huishoudens werd voorzien na 2030. In de rapportage 2012 is dit pas tegen 2040.

Hieruit blijkt dat er zeker geen sprake is van teruggelopen behoefte sinds het onderzoek van Companen in 2009. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens in de periode 2010-2020 toeneemt.

De beschrijving in de toelichting wordt op dit punt uitgebreid.

2.2 Reclamant stelt dat er onvoldoende garanties zijn dat de waterberging wordt gerealiseerd.

De onderhavige ontwikkeling brengt met zich mee dat er compenserende maatregelen nodig zijn. Dit zal geschieden in het zuidelijke deel van het plangebied. Daartoe zijn specifiek extra gronden verworven. De concrete invulling van de compensatie wordt verder uitgewerkt in nauwe samenwerking met het waterschap Rivierenland. De compensatie wordt gecombineerd met de invulling van de wateropgave van de bestaande stedelijke wateropgave van de kernen Rossum en Hurwenen. De uiteindelijke uitvoering van de maatregelen wordt uitgevoerd door de gemeente waarbij het waterschap Rivierenland nauw betrokken zal worden.

Daarnaast merkt reclamant op dat het advies van het waterschap niet bij de stukken ter inza-

De reactie van het waterschap zal volledigheidshalve als bijlage aan het bestemmingsplan wor-

ge heeft gelegen. Reclamant heeft niet kunnen controleren of de opgenomen samenvatting strookt met het werkelijk uitgebrachte advies.

den toegevoegd. Opgemerkt wordt dat het advies van het Waterschap op te vragen was op het gemeentehuis. Het waterschap is akkoord met de wijze waarop het advies in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De belangen van het waterschap zijn daarom voldoende mate geborgd in het bestemmingsplan. De zinsnede "Het plan is in dit stadium onvoldoende concreet uitgewerkt om de wateropgave te bepalen." op pagina 20 van de toelichting zal worden geschrapt. Het is namelijk wel bekend wat in het kader van de planvorming aan waterberging moet worden gecompenseerd. Daarvoor is in het plangebied voldoende ruimte gereserveerd in de bestemming 'Groen'.

- 2.3 Reclamant stelt dat de overschrijding van de gevelbelasting van 48 dB bij Wielewaallaan 10, zoals blijkt uit het akoestisch onderzoek, leidt tot een niet acceptabele overschrijding.

In het kader van de ontwikkeling zijn de gevolgen van de geluidsbelasting op de bestaande woningen in beeld gebracht. De gevelbelasting van de woning aan de Wielewaallaan stijgt met nog geen 1 dB. Van een dergelijke geringe stijging kan niet worden gezegd dat het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is reclamant van mening dat het uitgevoerde akoestisch onderzoek niet voldoet omdat geen rekening wordt gehouden met het nieuwe bredere wegprofiel.

In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is in tegenstelling tot het door reclamant gestelde gerekend vanuit de wegas van de verbrede weg.

Reclamant merkt verder op dat binnen de bestemming Woongebied wegen en paden mogelijk worden gemaakt, zodat het mogelijk is een 50 meter brede weg aan te leggen.

Het plan voorziet in het realiseren van 28 woningen. De gronden hebben een woonfunctie en geen verkeersfunctie. Het mogelijk maken van wegen en paden ten behoeve van de woonfunctie is nodig om de woningen te ontsluiten op de Wielewaallaan en een doorsteek naar de groene ruimte te creëren. Ter verduidelijking wordt in de regels toegevoegd dat het ondergeschikte wegen en paden betreft.

- 2.4 Reclamant stelt dat het plan zal leiden tot parkeeroverlast, doordat de Wielewaallaan wordt verbreed tot 5,5 meter en er 0,4 parkeerplaatsen

Er wordt geparkeerd op eigen terrein + 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Voor het parkeren in de openbare ruimte zal

- per woning in het openbaar gebied mogen worden gerealiseerd. Vanwege de mogelijkheid om aan beide zijden te parkeren blijft 1,5 meter rijruimte over zodat ook verkeersoverlast ontstaat.
- Reclamant stelt verder dat het plan niet voorziet in een regeling dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden zodat er de mogelijkheid bestaat dat er voor de woning van reclamant een parkeerterrein wordt gerealiseerd. Deze mogelijkheid is niet in het akoestisch onderzoek verwerkt zodat dit onderzoek naar de mening van reclamant onvolledig is.
- 2.5 Reclamant is van mening dat het plan onvoldoende waarborgen biedt om te zorgen dat voldoende waterberging zal worden gerealiseerd.
- Over het realiseren van de waterberging heeft de gemeente afspraken gemaakt met het waterschap Rivierenland (zie ook zienswijze 2.2).
- 2.6 Reclamant vreest stankoverlast en overlast van ongedierte vanwege de in het plan toegelaten voorzieningen voor waterzuivering. Reclamant stelt dat een waterzuiveringsinstallatie in een woongebied in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- Het is geen zins mogelijk een waterzuiveringsinstallatie te realiseren. Het betreft uitsluitend de mogelijkheid voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de opvang van hemelwater. Aan de bepaling in de regels wordt toegevoegd dat het hemelwaterzuivering betreft. De mogelijkheid van rioolzuivering wordt hiermee expliciet uitgesloten.
- 2.7 Reclamant stelt dat uit het plan niet is op te maken hoe en waar de parkeervoorzieningen moeten gerealiseerd.
- Het plan is inderdaad globaal opgesteld en bevat nog geen eindbeeld van de toekomstige inrichting. Het bestemmingsplan garandeert dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
- 2.8 Voor reclamant is het onduidelijk waar de geplande woningen worden gebouwd, doordat slechts één groot vlak is aangegeven. Reclamant is van mening dat de exacte mate van overlast pas vast te stellen is op het moment dat bekend is hoe het gebied concreet gaat worden ingericht.
- Er is gekozen voor een globaal bestemmingsplan waarvan de exacte invulling later wordt gedaan. Een globaal plan waarvan het eindbeeld nog niet vaststaat stelt meer eisen aan de onderzoeken die in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing worden uitgevoerd. De uitgevoerde onderzoeken zijn uit gegaan van een maximale invulling van de mogelijkheden die het plan biedt. Indien reclamant van mening is

dat er schade ontstaat, staat het reclamant vrij een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

- 2.9 Het beeldkwaliteitplan maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Reclamant stelt dat van het beeldkwaliteitplan kan worden afgeweken als de bouwplannen wijzigen nadat het bestemmingsplan in werking is getreden.
- 2.10 Reclamant stelt dat de mogelijkheid die het plan biedt om afvalcontainers toe te staan leidt tot rechtsonzekerheid.
- 2.11 Reclamant stelt dat het plan nader moet worden geconcretiseerd om te weten waartegen de zienswijzen concreet moet richten.
- 2.12 Door het verdwijnen van het vrije uitzicht beperking van privacy en toename van overlast zal het woongenot van reclamant onaanvaardbaar afnemen en leiden tot een daling van de verkoop mogelijkheden van de woning.
- Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan, maar wordt ook gekeken of het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Deze staan beschreven in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan zal door middel van een daartoe strekkend besluit van de gemeenteraad onderdeel worden van de gemeentelijke welstandsnota en daarmee toetsingskader worden voor bouwplannen.
- De gemeente is van mening dat afvalcontainers in de openbare ruimte mogelijk gemaakt moeten worden om vervuiling van de omgeving tegen te gaan. Het plaatsen van afvalcontainers is vergunningsvrij al mogelijk tot een bepaalde maatvoering. Indien de afmeting van de afvalcontainer de maatvoering van een vergunningsvrije afvalcontainer overstijgt, moet worden – getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan. Door het toestaan van afvalcontainers in het bestemmingsplan zijn grotere afvalcontainers dan uitsluitend de vergunningsvrije toegestaan.
- Het plan is voldoende duidelijk over de invulling die het plangebied gaat krijgen. Dat de exacte situering van de woningen op een later tijdstip wordt bepaald doet daar niets aan af.
- Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft impact op de omgeving. Tijdens de voorbereiding van het plan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. Naar het oordeel van de gemeente is de ontwikkeling goed inpasbaar in de omgeving. Daarbij komt dat niemand zich kan beroepen op het recht van vrij uitzicht. Als reclamant van mening is dat de waarde van de woning meer daalt dan maatschappelijk aanvaardbaar is, staat het re-

clamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.

De reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast conform het bepaalde in 2.1 en 2.2. De regels worden aangepast conform het bepaalde in 2.3 en 2.6.

4.	Reclamant 4 L. Geurts Wielewaallaan 9 5327 AN Hurwenen zienswijze ontvangen: 27 april 2012	Gemeentelijke reactie
4.1	Reclamant stelt dat voornoemd bestemmingsplan zal leiden tot daling van de verkoopwaarde van de woning. In combinatie met reeds eerder verleende bouwvergunning zorgt het onderhavige bestemmingsplan ervoor dat privacy van reclamant volledig is weggevallen. De ontwikkeling strookt niet met het lokkertje Landelijk wonen in Hurwenen dat reclamant voor ogen had toen de woning 25 jaar geleden werd aangekocht.	Iedere ruimtelijke ontwikkeling heeft impact op de omgeving. Tijdens de voorbereiding van het plan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. Naar het oordeel van de gemeente is de ontwikkeling goed inpasbaar in de omgeving. Daarbij komt dat niemand zich kan beroepen op het recht van vrij uitzicht. Als reclamant van mening is dat de waarde van de woning meer daalt dan maatschappelijk aanvaardbaar is, staat het reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.
4.2	Reclamant vreest gezien de huidige en verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt een spookwijk waar gedurende langere tijd diverse woningen niet worden verkocht. Als onderbouwing van de verwachting heeft reclamant een quote opgenomen van de NVB (de vereniging van ontwikkelaars en bouwondernemers) directeur Dhr. Nico Rietdijk in het financieel Dagblad. De heer Rietdijk concludeert dat de woningmarkt nog lang niet op het dieptepunt is. Reclamant vraagt zich daarom af hoe en aan wie de geplande woningen verkocht gaan worden zodat er een garantie is dat er geen leegstand zal zijn.	In het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan de bouw van 26 woningen. Een bestemmingsplan is gericht op verwezenlijking van de bestemming binnen de planperiode van 10 jaar. De woningmarkt verkeert momenteel in zwaar weer, maar is afhankelijk van het economisch klimaat. De verminderde vraag naar en productie van woningen houdt niet in dat de (toekomstige) behoefte aan nieuwe woningen in Hurwenen er niet meer is. De aantallen per kern zijn gebaseerd op het behoefteonderzoek van Companen uit 2009. Het toegestane aantal voor Hurwenen komt daarmee op 34 woningen (26 + 30% extra wegens mogelijke planuitval is 34 totaal). De planning voor Hurwenen bedraagt thans 28 woningen waarvan deze (20) aan de Wielewaallaan (bron: rapportage Herijking Maasdriel, woningbouwprogramma 2012, definitieve versie). NB in de herijkingsrapportage staan voor deze locatie 20 woningen, in het bestemmingsplan is sprake van 28 woningen. Hoeft echter geen

probleem te zijn. Planning is nu in totaal maximaal 28, mag 34 zijn. Het streefbeeld van het plan gaat echter uit van een lager aantal woningen, circa 20.

In de bevolkingsprognose 2010 van de provincie Gelderland werd nog uitgegaan van krimp van de Maasdrielse bevolking vanaf 2010. In de nieuwste prognoses is pas vanaf 2030 sprake van daling van het aantal inwoners (bron: Bevolkingsprognoses Gelderland 2012 van de provincie Gelderland).

Uit hetzelfde rapport blijkt dat in 2010 een daling van het aantal huishoudens werd voorzien na 2030. In de rapportage 2012 is dit pas tegen 2040.

Hieruit blijkt dat er zeker geen sprake is van teruggelopen behoefte sinds het onderzoek van Companen in 2009. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal huishoudens in de periode 2010-2020 met 20 toeneemt.

De beschrijving in de toelichting wordt op dit punt uitgebreid.

Om te voorkomen dat er sprake zal zijn van leegstand, is in dit geval gekozen voor flexibel bestemmingsplan. Op deze manier wordt aan toekomstige kopers de mogelijkheid gelaten om te blijven voldoen aan veranderde wensen als bijvoorbeeld het type woning. Daarbij komt dat er slechts wordt gebouwd op het moment er daadwerkelijk is gekocht.

De aangehaalde quote is zegt niets over de specifieke situatie van Hurwenen.

- 4.3 Reclamant stelt dat door de toename van het aantal verkeersbewegingen en door de verbreding verkeersgevaarlijke situaties zullen ontstaan op de kruising met de Geerhofstraat waar de verbreding eindigt.

Bij de planontwikkeling zijn de aspecten, verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling in beeld gebracht. Ter plaatse van de door reclamant aangegeven kruising betreft het slechts een verbreding van 30 cm. De bestaande breedte van de weg is reeds 5.20 m. De gekozen verbreding zal niet leiden tot verkeersonveiligheid.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt aangepast conform het bepaalde in 4.2.

5.	Reclamant 5 W. Baggerman Wielewaallaan 45 5327 AN Hurwenen zienswijze ontvangen: 30 mei 2012	Gemeentelijke reactie
5.1	Reclamant is van mening dat er een reële kans ontstaat op schade aan de woning van reclamant tijdens het bouwen van de nieuwe woningen.	Het betreft hier een situatie die betrekking heeft op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De feitelijke uitvoering staat verder los van de bestemmingsplanprocedure.
5.2	Reclamant vraagt of de Wielewaallaan verbreed gaat worden en of er drempels en sluisen worden aangelegd om het verkeer te remmen.	Bij de planontwikkeling zijn de aspecten, verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot een verbreding van de Wielewaallaan. De exacte inrichting van de Wielewaallaan zal later worden uitgewerkt in overleg met omwonenden.
5.3	Reclamant is benieuwd of de parkeerplaatsen zo worden aangelegd dat de lichten op de tafel van reclamant schijnen.	Er wordt geparkeerd op eigen terrein + 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte. Voor het parkeren in de openbare ruimte zal langs de Wielewaallaan een aparte parkeerstrook worden aangelegd, welke niet ten koste gaat van de breedte van de Wielewaallaan.
5.4	Reclamant is van mening dat de woning van reclamant in waarde zal dalen als gevolg van de nieuwbouwplannen.	Als reclamant van mening is dat de waarde van de woning meer daalt dan maatschappelijk aanvaardbaar is, staat het reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.

De reactie is buiten de termijn ontvangen en daarom niet ontvankelijk. Bovendien leiden de inhoudelijke gronden van de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.	Reclamant 6	Gemeentelijke reactie
	Fam. De Jong Wielewaallaan 43 5327 AN Hurwenen zienswijze ontvangen: 30 mei 2012	
6.1	Reclamant is van mening dat een doorgaande weg van 5,5 meter te smal is en verzoekt de straat breder te maken naar ongeveer 7 meter. Daarnaast verzoekt reclamant om een parkeerverbod aan een zijde van de Wielewaallaan aan te leggen.	Bij de planontwikkeling zijn de aspecten, verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en parkeerbehoefte in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot een verbreding van de Wielewaallaan en het voorzien van voldoende parkeermogelijkheden in het plangebied. De parkeerdruk op de omgeving van het plangebied neemt niet toe. De extra parkeerbehoefte wordt opgelost binnen het plangebied. Door verbreding van de Wielewaallaan vervalt de aanleiding om te parkeren (deels) op het trottoir.
6.2	Reclamant stelt dat het geheel een groen karakter dient te krijgen en geen betonnen straatbeeld.	Het groene karakter van het plangebied is een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente. Het groene karakter is echter geen onderwerp dat in een bestemmingsplan wordt uitgewerkt. Een aanzet is hiertoe gegeven in het opgestelde beeldkwaliteitplan. De gemeente is bereid om de bewoners van de Wielewaallaan bij de invulling te betrekken.
6.3	Reclamant vraagt zich door het vervallen van de sloot af waar het overige regenwater naar toe gaat. Daarbij is reclamant bezorgd over de mogelijkheid op wateroverlast. Reclamant vraagt zich daarbij af of de waterberging dit kan oplossen.	Het aspect water is in het kader van de planontwikkeling in beeld gebracht. Het is derhalve bekend wat aan waterberging noodzakelijk is. Deze zal worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie binnen de bestemming 'Groen'. In overleg met het waterschap zal de definitieve inrichting plaatsvinden.
6.4	Reclamant vraagt of er een mogelijkheid is op tegemoetkoming in planschade nu het vrije uitzicht komt te vervallen.	Als reclamant van mening is dat de waarde van de woning meer daalt dan maatschappelijk aanvaardbaar is, staat het reclamant vrij een verzoek om planschade in te dienen.
6.5	Reclamant benadrukt dat de ontwikkeling leidt tot meer verkeer, geluid en een drukker straat	De door reclamant aangehaalde aspecten zijn bij de planontwikkeling in beeld gebracht en in het

met waarschijnlijk parkeervlakken.

kader van een integrale belangenafweging meegenomen in het proces. Deze belangenafweging heeft geleid tot het bestemmingsplan.

De reactie is buiten de termijn ontvangen en daarom niet ontvankelijk. Bovendien leiden de inhoudelijke gronden van de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl

Er wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen door te voeren bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Hier volgt per planonderdeel een korte omschrijving van de wijziging en de reden hiervoor. Vervolgens is een overzicht weergegeven met alle wijzigingen.

Toelichting

Voor wat betreft de toelichting betreft het de volgende wijzigingen.

Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan waren de resultaten van het archeologische onderzoek van de laatst aangekochte gronden ten behoeve van groen en waterretentie nog niet beschikbaar. Deze resultaten zijn inmiddels beschikbaar in de rapportage "Inventariserend Veldonderzoek, Verkennend en karterend Booronderzoek Wielewaallaan te Hurwenen d.d. 2 april 2012. Uit de rapportage blijken geen belemmeringen voor het plan. De resultaten van het onderzoek worden opgenomen in toelichting van het bestemmingsplan en het rapport wordt toegevoegd aan het bijlagenboek.

De haalbaarheidsberekening van het plan is geactualiseerd en uitgewerkt tot een exploitatieberekening. De exploitatieberekening vervangt de haalbaarheidsberekening.

Regels

Voor wat betreft de regels betreft het de volgende wijzigingen.

Bij het opstellen van het voorontwerp en ontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van de standaardregels van de gemeente Maasdriel. Bij het opstellen en vaststellen van de bestemmingsplannen voor de kernen zijn deze regels per kern op onderdelen aangevuld en soms op onderdelen gewijzigd. Omdat het plangebied Wielewaallaan onderdeel uitmaakt van de kern Hurwenen is het wenselijk dat in dit gebied dezelfde algemene regels gelden als in de rest van de kern Hurwenen. Gebleken is dat enkele regels iets afwijken van het definitieve bestemmingsplan Rossum en Hurwenen dat op 19 januari 2012 ter inzage is gelegd en inmiddels van kracht is. De voorgestelde wijzigingen op de regels betreffen daarom het overeenstemmen van de regels met de regels van het bestemmingsplan Rossum en Hurwenen op de onderdelen die binnen het plangebied van belang zijn. Daarnaast wordt voorgesteld om een extra flexibiliteitsbepaling op te nemen om de bouw van multifunctionele rijwoningen (MF woningen) mogelijk te maken. Bij deze bouwvorm krijgen de woningen naast de gebruikelijke functies op de begane grond ook een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Deze bouwvorm vergt een relatief groot bouwvlak bij een kleine kavel waardoor met ook nog de bouw van een berging, het bebouwingspercentage van 50 % zou worden overschreden. Om de multifunctionele woningen toch mogelijk te maken wordt voorgesteld om het maximale bebouwingspercentage alleen bij dit woningtype, te verhogen naar 65 %.

Verbeelding

Voor wat betreft de verbeelding betreft het de volgende wijziging.

De multifunctionele woningen zoals hierboven omschreven zijn ook breder dan een gemiddelde rijwoning. Om deze reden is iets meer ruimte nodig dan was voorzien bij "standaard" rijwoningen. Er is vastgesteld dat het vergroten van het bestemmingsvlak "Woongebied" met circa 3 meter ter hoogte van de bestemming "Groen" nodig is. Dan wordt het bestemmingsvlak op dit punt 41 meter diep en is er voldoende ruimte om MF woningen met daarbij behorende tuin en openbare ruimte te kunnen realiseren.

Bijlagen

Voor wat betreft de bijlagen betreft het de volgende wijzigingen.

Zoals al bij wijzigingen in de toelichting is aangegeven dient het Archeologische rapport van Synthebra te worden toegevoegd en zal de haalbaarheidsberekening worden vervangen door de exploitatieberekening.

Verder zijn in het voortraject, de vooroverlegreacties van Provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland niet opgenomen in het bijlagenboek. Voorgesteld wordt om deze alsnog toe te voegen. Het Beeldkwaliteitsplan is overlegd met de Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit. Tijdens dit overleg heeft de Commissie een aantal kleine verbeterpunten voorgesteld. Het betreft het laten vervallen van twee afbeeldingen. Dit omdat de getoogde dakvorm niet congruent is met de gevoerde lijn en de afbeelding rechts in het midden vanwege de te sterke verticale lijn welke niet past binnen het gewenste beeld. Het toevoegen van een toegestane materiaalsoort en een andere kleur dakpannen. Daarnaast wordt op pagina 3 verwezen naar de molenbiotoop, een te gebruiken kaptypen toegevoegd en een aantal kleine aanpassingen doorgevoerd. Op pagina 7 wordt een kleine tekstuele aanpassing voorgesteld.

Overzicht van de voorgestelde wijzigingen:

Toelichting:

- Paragraaf 4.3, typfout in laatste alinea pagina 20 herstellen (twee keer woord "binnen")
- Paragraaf 4.4, conclusie archeologisch rapport Synthebra d.d. 2-4-2012 verwerken in toelichting
- Paragraaf 5.1, "haalbaarheidsberekening" vervangen door "exploitatieberekening".

Regels:

- Regel 1.28 toevoegen "multifunctionele rijwoning"
een woning welke deel uitmaakt van een rij woningen en waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer en slaapkamer, allen, op de begane grond aanwezig zijn.
- Regel 6.5.2 en 7.5.2 laten vervallen
- Artikel 7.2.3.c.3, verhogen maximale bebouwingspercentage van 50 % naar 65 % ingeval er sprake is van de bouw van multifunctionele rijwoningen
- Aan artikel 10.2 (algemene gebruiksregels) toevoegen:
 - e. voor het houden van evenementen;
 - f. voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- Aan artikel 10 (Algemene gebruiksregels) toevoegen
10.3 Gebruik gronden voor standplaatsen
De gronden binnen het plan mogen worden gebruikt als standplaats ten behoeve van het plaatsen van kramen en stallen.
- Aan artikel 12 (Algemene afwijkingsregels) de volgende regels toevoegen:
12.5 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige dienstverlening en/of detailhandel in kleine kernen
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning (voorheen: ontheffing) verlenen voor afwijking van het bepaalde in 6.4 en 7.4 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor het uitoefenen van dienstverlening en/of detailhandel in producten voor de dagelijkse levensbehoeften, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor de dienstverlening en/of detailhandel;
 - b. degene die de dienstverlening en/of detailhandel in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
 - d. de dienstverlening en/of detailhandel dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- Aan de algemene regels toevoegen
12.6 Evenementen
Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in 10.2 onder e. vervatte verbod ten behoeve van het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:
 - a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
 - b. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
 - c. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
 - d. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
 - e. de belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast;
 - f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de

aangrenzende gronden;
 g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
 h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
 i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

- Aan artikel 12 (Algemene afwijkingsregels) toevoegen
 12.7 Kinderdagverblijf
 Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in 10.2 onder f. vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een kinderdagverblijf bij een (bedrijfs)woning, mits:
 - a. de hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor het kinderdagverblijf maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m²;
 - b. het kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
 - c. de verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan het kinderdagverblijf is gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik voor het brengen en halen van de kinderen de verkeersveiligheid niet in de weg staat;
 - d. ten behoeve van het kinderdagverblijf in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
 - e. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
 - f. uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als kinderdagverblijf.

Verbeelding

- Het bestemmingsvlak "Woongebied" ter hoogte van de bestemming "Groen" ca. 3 meter vergroten zodat het bestemmingsvlak op dit punt 41 meter diep wordt.

Bijlagen

- Archeologisch rapport Synthegra d.d. 2-4-2012 toevoegen
 - Haalbaarheidsberekening vervangen door exploitatieberekening
 - Vooroverlegreactie Provincie toevoegen
 - Vooroverlegreactie Waterschap toevoegen
 - Aanpassingen Beeldkwaliteitsplan
- Op pagina 1
 Laten vervallen afbeelding getoogde dakvorm en afbeelding rechts in het midden (verticale dakvorm), toevoegen materiaalsoort Zink en de toevoeging van rode dakpannen.
- Op pagina 3
 Bij hoofdvorm, in 3e kolom toevoegen aan eerste regel ", of hoogte tot maximaal wat mogelijk is binnen molenbiotoop, toevoegen aan tweede regel "mansarde en schild"
 Bij Gevelaanzicht, gevelgeleding (beide kolommen) volledig laten vervallen.
 Bij Detaillering, -Gevel; derde kolom, voor het woord "baksteen" het woord "hoofdzakelijk" toevoegen en de tekst "met accenten in beton, hout of glas" laten vervallen.
 - Dak: na het woord "pannen" toevoegen "(duurzaam keramische uitstraling)".
 Tekst "-Kozijnen: Hout" volledig laten vervallen.
 - Ondergeschikt, tekst "ebouwdelen" laten vervallen en toevoegen "zink"
- Materiaalkleur,
 Bij -Gevel, het woord "donkere" vervangen door "geen lichte kleurstelling"
 Bij -Dak, toevoegen "rood"
- Detaillering
 Het woord "Sobere" vervangen door "eigentijdse".
- Op pagina 7
 Bij Erfafscheiding zijtuin/ hoge haag, in de derde kolom het woord "Erfafscheiding" te vervangen door "Natuurlijke erfafscheiding (vegetatie)".