

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 november 2015

gelet op de Wet ruimtelijke ordening ,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - RvMD LEGAL, Groenestraat 16 5327 AE Hurwenen (namens de bewoners van Groenestraat 18 en 20 en Waaldijk 77-79 te Hurwenen)ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde notitie "Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hurwenen herziening 2015, Groenestraat".
4. Het bestemmingsplan ' Hurwenen herziening 2015, Groenestraat (BP1106)', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1106.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o_NL.IMRO.0263.BP1106_gbkg2015-01 gewijzigd¹ vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 december 2015.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

¹ Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen op p. 14 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

Gemeenteraad	17 december 2015	19
---------------------	------------------	----

Kerkdriel, 10 november 2015,

Onderwerp

Hurwenen herziening 2015, Groenestraat (BP1106)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - RvMD LEGAL, Groenestraat 16 5327 AE Hurwenen (namens de bewoners van Groenestraat 18 en 20 en Waaldijk 77-79 te Hurwenen) ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde notitie "Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hurwenen herziening 2015, Groenestraat".
4. Het bestemmingsplan ' Hurwenen herziening 2015, Groenestraat (BP1106)', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1106.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan gbk2015-01 gewijzigd¹ vast te stellen.

Inleiding

In juni 2006 is er een koopoptieovereenkomst gesloten tussen Moonen Projectontwikkeling BV en de gemeente voor vier locaties waaronder de locatie aan de Groenestraat.

Op de locaties zou woningbouw mogelijk gemaakt worden. De gemeente zou de planologische procedures verzorgen. Zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan met verleende bouwvergunning (inmiddels omgevingsvergunning), zou Moonen de grond kopen.

Bij twee van de locaties is dat gebeurd. De locaties in Hurwenen en Kerkdriel zijn echter door omstandigheden (bezwaar en beroep, economische crisis waardoor er behoefte is aan ander type woningen) nog steeds niet overgedragen aan Moonen.

Inmiddels is er een overeenkomst met een koper voor de locatie Teisterbandstraat 33 en er zijn aangepaste afspraken met Moonen over de locatie Groenestraat Hurwenen. De locatie Groenestraat wordt aan Moonen verkocht op het moment dat er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt dat één en/of twee vrijstaande woningen op het perceel mogelijk maakt.

De procedure voor dat bestemmingsplan is gestart en het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juni 2015 tot en met 22 juli 2015 ter inzage gelegen. In deze periode is er 1 zienswijze ingekomen. Deze is ingediend door RvMD LEGAL, namens de bewoners van Groenestraat 18 en 20 en Waaldijk 77-79 te Hurwenen.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan vindt u op pagina 14 van de notitie "Beantwoording

¹ Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen op p. 14 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hurwenen herziening 2015, Groenestraat" (verder te noemen Zienswijzennotitie).

De belangrijkste wijzigingen in de toelichting betreffen een aantal verduidelijkingen in het plan (stedenbouw, parkeernorm, verhardingen, omgevingsvisie). In de regels wordt de parkeernorm goed opgenomen en er worden gebruiksmogelijkheden (ondergrondse containers en informatiezuilen) en afwijkingsmogelijkheden (evenementen en kinderdagverblijf) geschrapt.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

Realisatie van één of twee woningen aan de Groenestraat in Hurwenen..

Argumenten

1.1 De gemeente is eigenaar van de grond.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke plannen die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 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.

De gemeente is eigenaar van de grond die in het plangebied is opgenomen. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Op het moment dat er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt worden de gronden (conform de koopoptieovereenkomst (notarieel) overgedragen aan Moonen.

2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingekomen.

2.2/3.1 De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel. De belangrijkste punten uit de zienswijze hebben betrekking op de ontsluiting van het plangebied (verkeersveiligheid) en de voorgeschiedenis. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan vindt u op pagina 14 van de zienswijzennotitie. De belangrijkste wijzigingen in de toelichting betreffen een aantal verduidelijkingen in het plan (stedenbouw, parkeernorm, verhardingen, omgevingsvisie). In de regels wordt de parkeernorm goed opgenomen en er worden gebruiksmogelijkheden (ondergrondse containers en informatiezuilen) en afwijkingsmogelijkheden (evenementen en kinderdagverblijf) geschrapt.

3.1 De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.

In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

Op de laatste pagina van de zienswijzennotitie is daarnaast een totaaloverzicht opgenomen van zaken die naar aanleiding van de zienswijzen (en/of ambtshalve) worden aangepast in het bestemmingsplan.

4.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 11 juni 2015 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.

Kanttekeningen

A. Algemeen

Gezien het feit dat er een zienswijze is ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

Bedrijfsvoering

Financieel

De verkoop van de percelen levert in totaal €400.000,- (€250.000,- voor de locatie Teisterbandstraat en €150.000,- Groenestraat) op.

Op de balans zijn in dit verband de volgende boekwaarden per 1 januari 2015 opgenomen:

7210001	Brandweerkazerne Kerkdriel	36.369
7210003	ARBO-aanpassing brandweergarage 2004	5.386
7210004	Verkoop 3 brandweerlocaties 2005	62.825
	totaal	104.580

Voor het onderdeel 721004 is de hoogte van de boekwaarde per 19 oktober 2015 € 79.497. De verwachting is dat het totaal van de boekwaarden na afwikkeling van werkzaamheden € 225.000 bedraagt. Voorgesteld wordt om na verkoop de boekwinst op te nemen in het jaarrekeningresultaat.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet het notarieel transport binnen vier weken plaatsvinden.

Personeel en organisatie

--

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

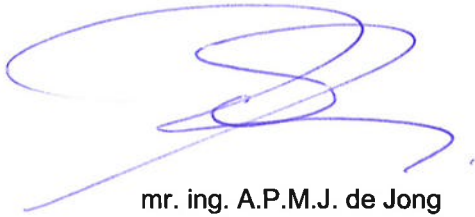
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. ing. A.P.M.J. de Jong



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
Team : Beleid en Regie
Steller : D. van Lienden
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker

Advies : Beantwoording zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Hurwenen herziening 2015, Groenestraat'

Datum : 26-10-2015
Opdrachtgever : Gemeente Maasdriel, mevr. D. van Lienden
Projectnummer : 211x06973
Opgesteld door : Joost van der Aa
i.a.a. : Pascal Hendriks

Inleiding

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hurwenen herziening 2015, Groenestraat' is één zienswijze ingediend door RvMD Legal namens enkele omwonenden (de bewoners van de woningen Groenestraat 18 en 20 en Waaldijk 77-79). De zienswijze is tijdig ingediend en voldoet aan de overige ontvankelijkheidsvereisten. In de voorliggende nota reageren wij inhoudelijk op deze zienswijze. De zienswijze wordt per onderdeel behandeld. We houden de volgorde van de zienswijze aan.

Puntsgewijze samenvatting en beantwoording zienswijze

1. Voortraject

Samenvatting

Er is eerder al een vergunningprocedure voor de bouw van 3 woningen geweest (vergunning van 1-9-2006), waartegen dezelfde omwonenden beroep en hoger beroep hebben aangetekend. Deze vergunning is door de Raad van State vernietigd.

Verder betogen reclamanten dat de gemeente geen oog voor de belangen van de omgeving heeft. Het plan betekent een aantasting van de privacy.

Beantwoording

Het feit dat reclamanten eerder al een procedure hebben moeten voeren en daarbij gedeeltelijk in het gelijk zijn gesteld, betekent niet dat de gemeente niet in redelijkheid een nieuw bestemmingsplan kan vaststellen. Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan kent een andere opzet met maximaal 2 woningen. Bij deze opzet is rekening gehouden met de belangen van de omwonenden.

Volgens vaste jurisprudentie kan niemand zich beroepen op een volledig ongestoorde privacy, in het bijzonder niet in een reeds bestaande woonomgeving. Er is geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy van omwonenden. Indien reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning als gevolg van de planontwikkeling daalt, kan hiertoe een verzoek om planschade worden ingediend.

2. Verbod van détournement de pouvoir

Samenvatting

In par. 1.1 van de toelichting wordt aangegeven dat de gemeente 'voornemens is' om de gronden te verkopen aan derden ten behoeve van maximaal twee woningen. Op 27 juni 2006 is echter reeds een koopovereenkomst met de projectontwikkelaar gesloten.

In de koopovereenkomst wordt gesproken over het tegengaan van vandalisme en verloedering. Deze twee uitgangspunten zijn niet relevant voor de ruimtelijke ordening en er is geen sprake van verloedering of vandalisme. Door deze twee uitgangspunten te hanteren, handelt de gemeente volgens reclamanten in strijd met het verbod van détournement de pouvoir.

Verder betogen reclamanten dat door de in de overeenkomst opgenomen inspanningsverplichting tot bestemmingsplanwijziging eveneens in strijd met dit verbod wordt gehandeld. Gelet op de machtspositie van de gemeente zal deze inspanningsverplichting de facto als resultaatverplichting worden gebruikt.

Beantwoording

Er is op 27 juni 2006 een koopovereenkomst tussen partijen afgesloten. Op 7 oktober 2014 is een al-lange vastgesteld, die behoort tot en onlosmakelijk deel uitmaakt van de genoemde overeenkomst. Hierin is bepaald dat notarieel transport en levering van de onroerende zaak geschiedt uiterlijk 4 weken na onherroepelijk worden van de te verlenen bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen). De grond is momenteel derhalve nog in eigendom van de gemeente. De (toekomstige) verkoop van de grond, noch het tegengaan van verloedering of vandalisme, is echter ten grondslag gelegd aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. De vaststelling van een bestemmingsplan betreft een afzonderlijk besluit, waarbij dient te worden afgewogen of de voorgestane ontwikkeling uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Beide door reclamanten genoemde uitgangspunten worden in de toelichting niet ter onderbouwing genoemd. Er is geen sprake van schending van het verbod van détournement de pouvoir. In de toelichting zijn uitsluitend ruimtelijke motieven die ten grondslag liggen aan het plan opgenomen en is uiteengezet dat de voorgenomen ontwikkeling uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

De inspanningsverplichting die in de koopovereenkomst is opgenomen is in de onderhavige procedure niet aan de orde. Los daarvan is het zeer gebruikelijk dat een inspanningsverplichting in dergelijke overeenkomsten wordt opgenomen en bevat de overeenkomst tevens uitdrukkelijk het voorbehoud dat er geen sprake is van een resultaatverplichting. Deze bepaling is, voor zover in het kader van deze procedure al van belang, dan ook niet onredelijk of eenzijdig te noemen.

3. Zorgvuldige voorbereiding koop

Samenvatting

Reclamanten merken op dat de gemeente zich bij privaatrechtelijke handelingen heeft te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Hieraan is volgens reclamanten niet voldaan, omdat omwonenden niet zijn geïnformeerd over de verkoop en niet is gevraagd of omwonenden interesse hadden.

Voorts wordt (andermaal) opgemerkt dat de in de overeenkomst opgenomen inspanningsverplichting tot bestemmingsplanwijziging de basis voor het bestemmingsplan vormt en van onbehoorlijk bestuur getuigt.

Beantwoording

De algemene beginselen van bestuur, noch enige wettelijke bepaling, brengen voor de gemeente een verplichting met zich mee om de gronden (tevens) aan de omwonenden aan te bieden of omwonenden over de verkoop te informeren. Verkoop heeft plaatsgevonden na onderhandse aanbesteding van een viertal locaties, waaronder het plangebied, in één koop.

Voor de beantwoording van het tweede onderdeel van de grief wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze onder 2.

4. Vorig plan

Samenvatting

Reclamanten merken op dat nog niet onherroepelijk is beslist op het vorige plan (artikel 19-procedure) en dat het parallel lopen van meerdere procedures leidt tot rechtsonzekerheid. Reclamanten zijn van mening dat eerst onherroepelijk op de eerdere aanvraag dient te zijn beslist, voordat de onderhavige procedure wordt voortgezet.

Beantwoording

Deze vergunning (en daarmee de vrijstelling) is formeel ingetrokken door de initiatiefnemer middels een brief van 8 juni 2015. Van meerdere procedures die parallel lopen en van een rechtsonzekere situatie is derhalve geen sprake.

5. Ontbreken stedenbouwkundige visie

Samenvatting

Reclamanten geven aan dat er geen stedenbouwkundige visie, op basis waarvan de woningbouw op deze locatie noodzakelijk is, bij de stukken zit. Deze zou er wel moeten zijn. Nu er geen noodzaak voor woningbouw is, kan de bestemmingsplanprocedure volgens reclamanten niet worden voortgezet.

Beantwoording

De gemeente acht woningbouw op de locatie aan de Groenestraat in beginsel stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er bestaat geen verplichting tot het opstellen van een stedenbouwkundige visie. Wel dient hetgeen middels het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar te zijn. De toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt. In de regels zijn beperkingen ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Bovendien dient een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen te worden aangehouden en mogen bijbehorende bouwwerken uitsluitend binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd. Met deze regeling is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan voldoende gegarandeerd.

6. Bouwvlak

Samenvatting

Reclamanten geven aan dat in het Streekplan Gelderland 2005 niets wordt aangegeven over woningen binnen bouwvlakken. Het enkele feit dat een perceel(gedeelte) een woonbestemming heeft, houdt niet in dat dat het ruimtelijk toegestaan moet c.q. kan worden dat er woningbouw moet plaatsvinden.

Beantwoording

Het Streekplan Gelderland 2005 is thans vervangen door de Omgevingsvisie. De omgevingsvisie laat zich niet uit over het al dan niet opnemen van een bouwvlak. Het bestemmingsplan is het instrument waarin dit wordt bepaald. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan, is de onderhavige bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de beoogde woningen te realiseren. Het toestaan van nieuwe woningen dient uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar te zijn, hetgeen is aangetoond in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

7. Tegelpad (ontsluiting)

Samenvatting

In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt opgemerkt dat het plangebied wordt ontsloten door een tegelpad met een onverharde rijstrook ernaast. De gemeente gaat volgens reclamanten uit van een onjuiste

situatie, omdat het tegelpad geen onderdeel uitmaakt van de ontsluiting. Er is geen volwaardige ontsluiting voor het plangebied.

Beantwoording

In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt de bestaande situatie beschreven, terwijl in paragraaf 2.2 de toekomstige situatie wordt beschreven. Uit paragraaf 2.2 en 4.10 volgt dat het tegelpad niet behoort tot de ontsluiting van de woningen. Dit pad behoort ook niet tot het plangebied. De voorziene ontsluiting, die de bestemming 'Verkeer' heeft verkregen, heeft een breedte van ca. 4 meter. Deze is daarmee voldoende breed voor het ontsluiten van twee woningen.

8. Greppel (wateroverlast)

Samenvatting

Aan de noordkant van het plangebied is een greppel aanwezig die bij hevige regenval overstroomt. Nieuwbouw (extra verharding) leidt volgens reclamanten tot ernstige wateroverlast.

Beantwoording

Met het Waterschap is overlegd over de wateraspecten van dit plan. Per brief d.d. 30 maart 2015 is door deze instantie aangegeven dat er geen relevante wateraspecten worden geschaad. Wel is aangegeven dat in het kader van de daadwerkelijke uitvoering nadere technische eisen kunnen worden gesteld. Bij de verdere technische uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de opmerking van het waterschap.

9. Bouwregels

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat het toestaan van een plat dak uit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar is. Een goothoogte van 6 meter is niet passend en de inhoud van de woningen staat niet in verhouding tot omliggende woningen. Voorts is volgens reclamanten onduidelijk wat de voorste bouwvlakgrens is en wat bedoeld wordt met de afstand aan één zijde bij twee-aaneengebouwde woningen.

Beantwoording

De meeste woningen in de omgeving van het plangebied, zowel aan de Groenestraat als de Waaldijk, hebben een maximale goothoogte van 6 meter. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale goothoogte van 6 meter is dan ook passend in de omgeving. Ook de woningen in de omgeving mogen met een plat dak worden uitgevoerd. De gemeente ziet geen aanleiding om daarvan in dit geval af te wijken.

Uit de begripsbepalingen (artikel 1.36) is duidelijk op te maken dat de voorgevel de naar de weg gekeerde gevel is. Gezien de bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de ontsluiting, is duidelijk dat de naar de ontsluiting gekeerde gevel de voorgevel is. Daarmee wordt ook duidelijk wat wordt verstaan onder de zijdelingse perceelsgrenzen.

10. Bestaande ontsluiting

Samenvatting

Reclamanten geven aan dat de toelichting een verkeerde weergave van de bestaande situatie ter plaatse van de beoogde ontsluiting geeft en dat ruimtelijk onderbouwd moet worden dat er een volwaardige ontsluitingsweg gerealiseerd mag worden. De gewenste ontsluitingsweg kan niet voldoen aan de geldende regelgeving voor wegen.

Beantwoording

In de toelichting is weergegeven dat in de bestaande situatie een onverhard pad aanwezig is. Deze weergave is niet onjuist. De voorziene ontsluiting, die de bestemming 'Verkeer' heeft verkregen, heeft een breedte van ca. 4 meter. Deze is daarmee voldoende breed voor het ontsluiten van twee woningen. Hiervoor bestaat geen wettelijke (minimum)norm. Er is sprake van een ondergeschikte doodlopende ontsluitingsweg voor maximaal twee woningen, die geen functie voor doorgaand verkeer of voor andere percelen heeft. Daarnaast functioneren binnen de gemeente Maasdriel meerdere vergelijkbare (ondergeschikte) woonstraten met deze verhardingsbreedte zonder problemen.

11. Straatbeeld

Samenvatting

Reclamanten geven aan dat, in weerspraak met paragraaf 2.2 van de toelichting, het straatbeeld onevenredig wordt beïnvloed, omdat de achtertuinten van de omwonenden worden beïnvloed. Dit levert een onevenredige inbreuk op het karakter van de woningen van de omwonenden op.

Beantwoording

Deze grief ziet niet op het straatbeeld, maar op de aantasting van het vrije karakter van de achtertuinten. De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de belangen van de omwonenden. Er bestaat geen recht op ongestoord woongenot van de achtertuin. Het straatbeeld wordt niet aangetast.

12. Ladder voor duurzame verstedelijking

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Gekeken dient te worden naar de omstandigheden van het geval. De locatie is gelegen in de bebouwde kom en er geldt reeds een woonbestemming. Dit is volgens indieners doorslaggevend voor de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook is sprake van een ruimtelijke uitbreiding in stedelijk gebied. Reclamanten geven voorts aan dat er geen regionale behoefte is.

Beantwoording

De vraag of een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro dient te worden beantwoord aan de hand van de omstandigheden van het geval. De jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaronder de in de toelichting aangehaalde uitspraak d.d. 18-12-2013, biedt daarvoor aanknopingspunten. De stelling van indieners dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat de locatie is gelegen in de bebouwde kom, er reeds een woonbestemming geldt en er sprake is van een ruimtelijke uitbreiding in stedelijk gebied, kan niet worden gevolgd en berust op een onjuiste lezing van het Bro en de jurisprudentie. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De overige door indieners genoemde omstandigheden zijn niet van belang voor de vraag of het een stedelijke ontwikkeling betreft. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. Gezien het voorgaande treft ook de grief betreffende de actuele regionale behoefte geen doel.

13. Provinciaal beleid

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat het plan een motiveringsgebrek bevat, omdat wordt gerefereerd aan de provinciale kwantitatieve woningbouwafspraken (duurzaam ruimtegebruik), terwijl de (landelijke) ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Reclamanten zijn voorts van mening dat onduidelijk is wat wordt bedoeld met de zinsnede dat het plan zich niet in een specifieke zone die van invloed is op de voorgestane ontwikkeling bevindt.

Verder zijn Reclamanten van mening dat het plan niet de beste locatie voor woningbouw betreft (kwalitatieve woningbouwbehoefte) en dat onvoldoende gemotiveerd is dat er behoefte is aan woningen (kwantitatieve behoefte). Het plan is om die reden in strijd met de Omgevingsverordening Gelderland. Volgens reclamanten is onduidelijk op welke woningbouwafspraken wordt gedoeld en is het bestemmingsplan niet op zorgvuldige wijze voorbereid omdat niet tegen deze afspraken kan worden opgeko-

Beantwoording

Het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, betekent niet dat provinciaal of regionaal gemaakte afspraken betreffende het woningbouwprogramma niet van belang kunnen zijn. Het provinciaal beleid vormt een afzonderlijk kader, waarbij duurzaam ruimtegebruik een ruimtelijk relevant kader vormt. Er is geen sprake van een tegenstrijdigheid of motiveringsgebrek.

In de toelichting is ingegaan op de regionale woningbouwafspraken, die zijn verwerkt in de 'Herijking Maasdriel Woningbouwprogramma 2012'. Deze afspraken zijn met overeenstemming van de provincie Gelderland vastgesteld (Kwalitatief Woonprogramma 2010 t/m 2019, KWP3). In de herijking zijn voor het woningbouwprogramma in de kern Hurwenen drie woningen in het plangebied opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van twee woningen past derhalve in het woningbouwprogramma. Uit de monitoring in het door indieners aangehaalde document Wonen in Gelderland 2014, Rivierenland volgt overigens ook niet dat er sprake is van overcapaciteit voor de gemeente Maasdriel.

Met de zinsnede dat het plan zich niet in een specifieke zone die van invloed is op de voorgestane ontwikkeling bevindt, wordt bedoeld dat in het plangebied geen aanduidingen van toepassing zijn, die voor de voorgenomen ontwikkeling van belang zijn. De aanduidingen zijn opgenomen in de bij de Omgevingsvisie behorende kaarten. De toelichting zal op dit punt worden verduidelijkt.

14. Gemeentelijk beleid

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat het plan niet in overeenstemming met de StructuurvisiePlus 2004-2015 is en bestrijden voorts dat sprake is van een inbreidingslocatie.

Beantwoording

Reclamanten verwijzen naar enkele passages uit de StructuurvisiePlus 2004-2015. De StructuurvisiePlus is echter in 2011 geactualiseerd en vervangen door de Structuurvisie Maasdriel, zoals ook uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt. De door reclamanten aangehaalde passages zijn dan ook geen geldend beleid in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan. Uit de Structuurvisie Maasdriel volgt dat woningbouw bij kleine kernen bij voorkeur alleen wordt gerealiseerd op inbreidingslocaties (paragraaf 9.7). Er is overigens wel degelijk sprake van een inbreidingslocatie. Als inbreidingslocatie kan naar algemeen spraakgebruik worden beschouwd een locatie binnen de bebouwde kom, die aan meerdere zijden is omgeven door bebouwing en/of stedelijke functies. De onderhavige locatie voldoet aan deze omschrijving. Het plan is op dit punt derhalve in overeenstemming met de Structuurvisie Maasdriel.

15. Historisch/beschermde dorpsgezicht

Samenvatting

Het plangebied ligt niet binnen het beschermd dorpsgezicht, maar grenst hier wel aan. In de ruimtelijke afweging is hieraan ten onrechte geen belang gehecht, aldus reclamanten. Het plan heeft invloed op het beschermd dorpsgezicht.

Beantwoording

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan het beschermd dorpsgezicht langs de Waaldijk. Het gaat om het zicht vanaf de Waaldijk en de daaraan gelegen woningen. Dit bouwplan belemmert geen zichtlijnen op het beschermd dorpsgezicht. In de toelichting is echter ten onrechte geen aandacht aan de relatie tot het beschermd dorpsgezicht besteed. De toelichting zal hierop worden aangepast, maar dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot een inhoudelijke aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

16. Geluid

Samenvatting

In het akoestisch rapport is de extra geluidbelasting die ontstaat op de gevels van de woningen Groenestraat 20 en 22 door het verkeer ten behoeve van de twee woningen in het plangebied niet meegenomen. Daarnaast is niet meegenomen dat de woningbouwlocatie gelegen is bij een laagvlieggebied; onduidelijk is of hierbij geluidscontouren/geluidsnormen in acht genomen zijn.

Beantwoording

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege verkeerslawaaï op de gevels van de nieuwe woningen. Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege verkeer van en naar het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht gezien het beperkte aantal extra verkeersbewegingen dat de ontwikkeling met zich meebrengt. In het plangebied is geen geluidscontour vanwege vliegverkeer aanwezig, zodat dit aspect niet getoetst hoeft te worden. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

17. Verharding (compensatie)

Samenvatting

Enkel de algemene stelling dat voor ruimtelijke uitbreidingsplannen in stedelijk gebied met een toename van verharding kleiner dan 500m², geen compensatie nodig is, is in de toelichting opgenomen. Daarnaast dient volgens reclamanten te worden uitgegaan van een maximale verharding (1.094m²) die op basis van het bestemmingsplan mogelijk is. Er is watercompensatie noodzakelijk.

Beantwoording

Belanghebbende instantie in deze is het waterschap Rivierenland. In overleg met deze instantie zijn de uitgangspunten voor de compensatieberekening overlegd. Hierbij is rekening gehouden met de verharding die 'normaal gesproken' direct op het open water afstromen. Het gaat dan over de openbare verhardingen, dakverhardingen en beperkt de tuinverhardingen. In de brief d.d. 30 maart 2015 is een akkoord geven op de berekening.

Op basis van de bestemmingsplanregels is inderdaad meer dan 500m² aan verhardingstoename mogelijk. Het wordt echter vooralsnog niet reëel geacht dat deze oppervlakte wordt overschreden. In het kader van de watervergunning vindt een finale toetsing plaats. Alsdan zou dit kunnen leiden tot een beperkte aanleg van retentie binnen of buiten het plangebied.

18. Flora en fauna

Samenvatting

Reclamanten geven aan dat de uitgevoerde Quicksan op pag. 3 enkele beschrijvende fouten betreffende de planbegrenzing bevat. Reclamanten geven verder aan dat onduidelijk is wanneer het onderzoek is uitgevoerd, dat de greppel die ten tijde van het onderzoek droogstond aan een nauwkeuriger

onderzoek had dienen te worden onderworpen, bijvoorbeeld op de aanwezigheid van de vuursalamander. Indieners vermoeden dat enkel oppervlakkig naar het gebied is gekeken. De Quicksan is volgens indieners onzorgvuldig en onvolledig tot stand gekomen.

Beantwoording

De redactionele fouten zijn, voor zover aanwezig, niet van belang voor de uitgevoerde methode en de resultaten van de Quicksan. In de Quicksan is duidelijk en correct opgenomen dat het tegelpad geen onderdeel uitmaakt van het plangebied. Bovendien is op pag. 2 beschreven dat het onderzoek op 5 februari 2015 heeft plaatsgevonden. Het uitgevoerde onderzoek voldoet aan de daarvoor geldende standaarden en is naar het oordeel van de gemeente zorgvuldig uitgevoerd. De werkwijze is duidelijk beschreven. Ook is uiteengezet waarom negatieve effecten op onder meer vleermuizen worden uitgesloten, ondanks waarnemingen in de omgeving van het plangebied. Reclamanten hebben geen concrete vermoedens voor de aanwezigheid van strikt beschermde soorten naar voren gebracht.

19. Archeologie

Samenvatting

Reclamanten zijn van mening dat het proefsleuvenonderzoek op verkeerde wijze is uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd over 2 stroken van oost naar west, terwijl de bebouwing gelet op de regels van noord naar zuid zal zijn gesitueerd.

Beantwoording

Reclamanten miskennen dat, zoals uit de regels ook uitdrukkelijk volgt gezien de definitie van 'voorgevel', de bebouwing van oost naar west gesitueerd wordt. Van groter belang is overigens dat het proefsleuvenonderzoek ook binnen het bouwvlak is uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek is dan ook deugdelijk uitgevoerd.

20. Verkeer en parkeren

Samenvatting

Reclamanten betogen dat het creëren van een volwaardige ontsluitingsweg op de Groenestraat een verkeersonveilige situatie oplevert en dat advies dient te worden ingewonnen van een verkeersdeskundige.

Reclamanten geven aan dat de in de toelichting opgenomen parkeernorm niet kan worden afgedwongen. Ook wordt de parkeernorm (2,5 parkeerplaats per woning) in twijfel getrokken. Voorts wordt aangegeven dat in het openbaar gebied geen ruimte is voor het realiseren van één benodigde parkeerplaats.

Beantwoording

De voorziene ontsluitingsweg ten behoeve van twee woningen levert geen verkeersonveilige situatie op. Het aantal verkeersbewegingen is beperkt en de rijsnelheid op de ontsluitingsweg is zeer laag.

De parkeernorm staat in deze procedure niet ter discussie. Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning voor. Hiervan dient 0,4 parkeerplaats in de openbare ruimte te worden aangelegd. Vanwege de beperkte omvang van het bouwplan en afrondingen naar boven, worden in de eindsituatie 3 of 5 parkeerplaatsen aangelegd (afhankelijk van het aantal te bouwen woningen). In beide alternatieven is dit 1 parkeerplaats meer dan het gemeentelijk beleid voorschrijft. De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt. In artikel 8 van de regels is opgenomen dat aan de daar opgenomen parkeernorm dient te worden voldaan. Per abuis is in artikel 8.4 opgenomen dat minimaal 0,4 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Dit dient 0,4 parkeerplaats op openbaar terrein te zijn. Artikel 8.4 van de regels wordt conform het voorgaande gewij-

zigd. Binnen de bestemming 'Verkeer' is aan de noordkant voldoende ruimte om één parkeerplaats te realiseren. *Die begrijp ik niet.*

In verband met het aanleggen van een langspaarkeerhaven dient de bestemming 'Verkeer' ter hoogte van de beoogde woningbouw met ca. 2,5 meter te worden verbreed. De verbeelding wordt hierop aangepast.

21. Exploitatieplan

Samenvatting

Er is geen besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan genomen. Ook wordt volgens indieners ten onrechte geen exploitatieplan vastgesteld, omdat niet wordt voldaan aan de vereisten van artikel 6.12 lid 2 Wro onder meer omdat het kostenverhaal niet in de gronduitgifte verdisconteerd zou zijn. Onvoldoende verzekerd is dat het op goede wijze bouwrijp maken van de grond, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte plaatsvinden.

Beantwoording

De gronden zijn nog in gemeentelijk eigendom. De (notariële) overdracht vindt pas plaats na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan. Er is daarom geen exploitatieplan noodzakelijk. Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan zal de raad ook voorgesteld worden om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

22. Financiële haalbaarheid

Samenvatting

De financiële haalbaarheid van het plan is volgens reclamanten onvoldoende onderbouwd. Ook is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd.

Beantwoording

De gemeente heeft de grond in het plangebied onder marktconforme voorwaarden verkocht aan de ontwikkelaar. Niet valt in te zien dat aannemelijk is dat het plan financieel onhaalbaar of onuitvoerbaar is. Voor een uitgebreide kosten-batenanalyse bestaat in het kader van dit bestemmingsplan geen aanleiding. Het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse is niet verplicht. Conform de tussen partijen gesloten koopovereenkomst komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente.

23. Regels

Bestemming Verkeer

Samenvatting

Het plangebied is zeer beperkt en de gebruiksmogelijkheden zijn te ruim. Speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstwerken zijn ruimtelijk niet gewenst; niet inzichtelijk is gemaakt waarom informatiezuilen en afvalcontainers mogelijk moeten worden gemaakt. Het is bovendien mogelijk om het plangebied ontogankelijk te maken door de mogelijkheid om watergangen aan te leggen. Tenslotte wordt meer algemeen opgemerkt dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar is dat een weg en parkeervoorzieningen in het plangebied gerealiseerd kunnen worden.

Beantwoording

De systematiek van de regels met de bestemming 'Verkeer' sluit aan op de mogelijkheden die in het overige openbare gebied in de kern Hurwenen aanwezig zijn. Er is in beginsel geen reden om daarvan in dit geval af te wijken. Bij het bepalen van de gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemming zijn de belangen van omwonenden meegewogen. Gezien de beperkte omvang van dit bestemmingsvlak kun-

nen uitsluitend kleinschalige voorzieningen worden gerealiseerd. Hiervoor bestaan in een woonomgeving geen overwegende bezwaren. De mogelijkheid om (ondergrondse) afvalcontainers en reclamezuilen te realiseren wordt gezien de aard van de locatie echter niet noodzakelijk geacht. Deze gebruiksmogelijkheden worden uit de regels geschrapt.

Bestemming Water

Samenvatting

Het opnemen van bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 4 meter maakt dat het beheer van de watergang in het geding komt, nu de watergang enkel aan de westzijde kan worden onderhouden. In het advies van het Waterschap is hieraan ten onrechte geen aandacht besteed.

Beantwoording

De bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Water' komen volledig overeen met het vigerende bestemmingsplan 'Rossum en Hurwenen'. Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gerealiseerd. Bouwwerken die het beheer van de watergang zouden belemmeren zijn daarmee uitgesloten, nu deze niet ten dienste van de bestemming zouden staan. Overigens heeft het waterschap in het kader van de Waterschapskeur ook mogelijkheden naar derden om regelend op te treden in deze.

Bestemming Wonen

Samenvatting

De mogelijkheid om watergangen etc. te realiseren dient volgens reclamanten te worden geschrapt. De mogelijkheden voor een aan huis gebonden beroep zijn tegenstrijdig met het parkeerbeleid en leidt tot een grotere parkeerbelasting en verkeersdruk. Aan huis verbonden activiteiten (ter verkoop) zijn niet ruimtelijk onderbouwd en moeten geschrapt worden.

Voorts dienen naar de mening van reclamanten de maximale inhoud, alsmede de maximale bouwhoogte te worden verminderd zodat deze aansluiten bij de woningen Groenestraat 22-28.

De bouwregels betreffende bijbehorende bouwwerken (bouwhoogte en bebouwingspercentage) wijken zonder nadere motivering af van het bestemmingsplan 'Rossum en Hurwenen'.

Reclamanten vinden verder de regeling betreffende ondergronds bouwen, met name met betrekking tot zwembaden, onaanvaardbaar. Het advies van het waterschap gaat bovendien ten onrechte niet op deze regeling in.

Tenslotte merken reclamanten op dat de in artikel 5.5 opgenomen afwijkingsbevoegdheden op deze locatie ruimtelijk gezien ongewenst zijn. In ieder geval dient de toelichting een motivering hieromtrent te bevatten.

Beantwoording

Reclamanten voeren op geen enkele wijze aan waarom de mogelijkheid om watergangen etc. binnen deze bestemming te realiseren ruimtelijk onaanvaardbaar zou zijn. Het is wenselijk om deze gebruiksmogelijkheid op te nemen ten behoeve van de waterhuishouding in en rondom het plangebied. Bovendien is de bestemming 'Water' in dit plan een 'legalisatie' van de feitelijke situering van de watergang.

Een aan huis verbonden beroep is uitsluitend mogelijk als ondergeschikte functie en onder de voorwaarde dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Er is dan ook geen sprake van een grotere parkeerdruk op de omgeving. Een aan huis gebonden beroep heeft naar aard en omvang bovendien slechts een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking. Ook de mogelijkheden voor verkoop aan huis zijn zeer beperkt.

De maximale goothoogte van 6 meter is in lijn met de bouwmogelijkheden aan de Groenestraat. De toegelaten omvang van de woning(en) sluit qua bouwmassa aan op de aaneengebouwde woningen aan de Groenestraat. Er is sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie.

De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken wijken in beperkte mate af van de regels in het bestemmingsplan 'Rossum en Hurwenen' en zijn afgestemd op de specifieke situatie ter plaatse. Het betreft een kleiner bouwperceel dan gangbaar is in Hurwenen, waardoor een verhoging van het maximale bouwpercentage aanvaardbaar en noodzakelijk is.

Waterschapsbelangen zijn geborgd in de keur van het waterschap. Voor zover die op dit gebied van toepassing is, kan het Waterschap regelend optreden en voorwaarden stellen. Het Waterschap heeft bij de beoordeling van het bouwplan alle bouwmogelijkheden afgewogen en op basis daarvan geconcludeerd dat het plan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding heeft. Niet valt in te zien waarom de bouwmogelijkheden voor zwembaden in dit geval zouden moeten worden beperkt.

Aan de in artikel 5.5 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor aan huis verbonden bedrijven en kleinschalige dienstverlening/detailhandel zijn randvoorwaarden opgenomen. Deze gebruiksvormen worden door de gemeente in beginsel aanvaardbaar geacht vanwege de beperkte ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen deze gebruiksvormen in vrijwel alle gevallen met zich meebrengen. Deze gebruiksvormen zijn aanvaardbaar en passend in een woonomgeving. Aan de opgenomen afwijkingsbevoegdheden zijn voorwaarden opgenomen ter waarborging van het woon- en leefklimaat van omwonenden, waarmee een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

Bestemming Waterstaat – Waterlopen

Reclamanten voeren hier dezelfde bezwaren aan als genoemd bij de bestemming 'Water'. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar hetgeen daar is opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Samenvatting

Gezien het beperkte karakter van het plangebied en de geïsoleerde ligging is een mogelijk gebruik als standplaats ruimtelijk onaanvaardbaar.

Beantwoording

Niet valt in te zien waarom dit gebruik ruimtelijk onaanvaardbaar is en in dit geval moet worden afgeweken van de algemene bestemmingsplansystematiek in de kern Hurwenen (bestemmingsplan 'Rossum en Hurwenen'). De gemeente wil zoveel mogelijk dezelfde rechten en plichten voor alle burgers in de kern vastleggen.

Algemene afwijkingsregels

Samenvatting

Artikel 9 dient volgens reclamanten geheel te worden geschrapt, nu de opgenomen afwijkingsmogelijkheden zich gezien het beperkte karakter en de geïsoleerde ligging van het plangebied niet kunnen voordoen en vanuit ruimtelijk oogpunt niet toegestaan kunnen worden.

Beantwoording

Dit onderdeel van de zienswijze wordt deel gegrond en deels ongegrond verklaard en geeft aanleiding tot wijziging van de regels. De gemeente acht het in beginsel wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar om de in artikel 9 opgenomen gebruiksmogelijkheden mogelijk te maken op een woonperceel in de kern Hurwenen. Deze zijn in beginsel passend in een woonomgeving. Aan de afwijkingsregels zijn voorwaarden verbonden ter waarborging van een ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbare situatie. De

bestemmingsplanregels dienen niet te beperkend te zijn. Voorts valt niet in te zien waarom de opgenomen afwijkingsbevoegdheden zich in het plangebied niet zouden kunnen voordoen. Echter kan het gebruik ten behoeve van evenementen zoals opgenomen in artikel 9.5 van de regels mogelijk relevante geluidgevolgen voor de omgeving met zich meebrengen. Dit gebruik is minder passend in een woon-omgeving. Het opnemen van deze bevoegdheid wordt dan ook niet wenselijk geacht. Artikel 9.5 wordt derhalve uit de regels geschrapt.

24. Overige punten

Ontwerpbesluit

Samenvatting

Er is sprake van een procedureel gebrek omdat het ontwerpbesluit bij de ter inzagelegging ontbreekt.

Beantwoording

Aangezien dit bestemmingsplan eerst na het doorlopen van de zienswijzenprocedure wordt vastgesteld, kan er ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan nog geen sprake zijn van een vaststellingsbesluit. De procedure is correct doorlopen.

Breedte ontsluitingsweg

Samenvatting

De toegang tot de woningbouwlocatie is slechts 2,5 meter breed en daarmee niet bereikbaar voor bouwverkeer. De plannen zijn onuitvoerbaar.

Beantwoording

Bij de aanvoer van bouwmaterialen zal de aannemer de afmetingen van het bouwverkeer moeten afstemmen op de mogelijkheden van de bouwlocatie. Onduidelijk is overigens waarop de bewering van reclamanten gestoeld is. Voor bouwverkeer is er een manoeuvreerruimte van ca. 4.00 meter aanwezig. De plannen zijn uitvoerbaar.

Advies brandweer

Samenvatting

Het advies van de brandweer d.d. 24 mei 2015 is volgens reclamanten niet op zorgvuldige wijze tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd. Het afwegingskader is niet duidelijk.

Beantwoording

Reclamanten hebben geen concrete argumenten aangevoerd op basis waarvan de inhoud van het advies van de brandweer in twijfel moet worden getrokken.

Privacy, overlast en verkeersveiligheid

Samenvatting

Na vaststelling van het bestemmingsplan en realisatie van het plan ontstaat een onevenredige inbreuk op de privacy. Er ontstaat een plek waar hangjongeren zich makkelijk kunnen gaan ophouden, waarvan reclamanten ernstige overlast vrezen. Reclamanten vrezen daarnaast overlast vanwege auto's en andere voertuigen die vlak langs de woningen van reclamanten rijden. Ook wordt onevenredige licht-hinder vanwege het verkeer gevreesd.

Reclamanten betogen voorts dat er een onveilige verkeerssituatie zal ontstaan, onder meer omdat er geen ruimte zou zijn om te keren en doordat er een watergang langs de ontsluitingsweg gelegen is.

Beantwoording

Volgens vaste jurisprudentie kan niemand zich beroepen op een volledig ongestoorde privacy, in het bijzonder niet in een reeds bestaande woonomgeving. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van privacy van omwonenden. Indien reclamanten van mening zijn dat de waarde van hun woning als gevolg van de planontwikkeling daalt, kan hiertoe een verzoek om planschade worden ingediend.

Doordat het plangebied ter plaatse van de bestemming 'Wonen' als woonperceel zal worden ingericht, is geen sprake van een mogelijke hangjongerenplaats. Vanaf de Groenestraat bestaat zicht op de ontsluiting en er wordt voorzien in openbare verlichting, zodat de vrees van reclamanten naar ons inzicht niet reëel is. Vanwege het beperkte aantal verkeersbewegingen dat op de ontsluitingsweg zal plaatsvinden is er geen sprake van onevenredige overlast voor omwonenden van de ontsluitingsweg. Om dezelfde reden is ook geen sprake van onevenredige lichthinder vanwege koplampen van auto's.

Er ontstaat geen verkeersonveilige situatie. De doodlopende ontsluitingsweg is voldoende breed en doordat de woning(en) op eigen terrein parkeerplaatsen dienen te bevatten, bestaat, in weerspraak met de opvatting van appellanten, ook de mogelijkheid om te keren. De door reclamanten geschetste situatie doet zich dan ook niet voor. Overigens wordt in verband met het aanleggen van een langspaarkeerven, de bestemming 'Verkeer' ter hoogte van de beoogde woningbouw met ca. 2,5 meter verbreed. Hierdoor ontstaat meer manoeuvreerruimte voor het verkeer.

Mede doordat er sprake is van een weg waarop met lage snelheid wordt gereden, ontstaat er geen verkeersonveilige situatie.

Trillingen

Samenvatting

Niet onderzocht is welke trillingshinder verkeersbewegingen op de woningen Groenestraat 20 en 22 veroorzaken.

Beantwoording

Onevenredige trillingshinder valt niet te verwachten vanwege het beperkte aantal verkeersbewegingen op de ontsluitingsweg. Behoudens specifiek bestemmingsverkeer (tijdelijk bouwverkeer, incidenteel een verhuishagen e.d.) zal zwaar verkeer geen gebruik maken van deze weg omdat het een doodlopende weg betreft, zonder vrachtverkeer aantrekkende bestemmingen.

Recht van overpad

Samenvatting

De heer P.M. Noordzij (Waaldijk 77-79) heeft een recht van overpad over het betreffende perceel, waardoor nog minder ruimte om parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren overblijft.

Beantwoording

Privaatrechtelijke verhoudingen zijn in een ruimtelijke procedure slechts van belang indien deze aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Dit is hier geenszins het geval. De heer Noordzij kan diens recht van overpad blijven uitoefenen.

Kabels en leidingen

Samenvatting

Het is reclamanten onduidelijk of het plan doorgang kan vinden gelet op mogelijke aanwezige kabels en leidingen.

Beantwoording

In par. 4.13 van de toelichting is aangegeven dat er geen kabels of leidingen aanwezig zijn, die voor de onderhavige procedure van belang zijn. In het plangebied zijn enkele leidingen gelegen buiten het beoogde bouwvlak. Deze leidingen blijven intact. De toelichting wordt op dit punt aangevuld/verduidelijkt.

Samenvatting en conclusie

De ingediende zienswijze wordt deels gegrond en deels ongegrond verklaard. De zienswijze noopt tot aanpassing/aanvulling van enkele onderdelen van de toelichting en de regels. Het betreft de volgende aanpassingen.

Regels

- Artikel 3.1 sub i: de gebruiksmogelijkheid voor (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen wordt geschrapt.
- Artikel 8.4: de parkeernorm wordt aangepast.
- Artikel 9.5 wordt geschrapt.

Verbeelding

- De bestemming 'Verkeer' wordt ter hoogte van de beoogde woningbouw met 2,5 meter verbreed.

Toelichting

- In de toelichting wordt een passage opgenomen over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid en randvoorwaarden van de voorgenomen ontwikkeling. Tevens wordt een passage opgenomen over de relatie van het plan tot het beschermd dorpsgezicht aan de Waaldijk.
- Par. 1.1 wordt aangepast met een correcte passage over de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst.
- Par. 3.2 wordt aangepast, voor zover het betreft de passage over de doorwerking van de Omgevingsvisie in het plangebied (pag. 12).
- Par. 4.7 wordt aangevuld met een verduidelijking betreffende de toename van verhard oppervlak in het plangebied.
- Par. 4.10 wordt aangevuld met een verduidelijking van de toepasselijke parkeernorm.
- Par. 4.13 wordt aangevuld met een passage over de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied.
- Par. 5.2 (bestemming 'Wonen') wordt aangevuld met een verklaring over de regels voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en de opgenomen afwijkingsbevoegdheden.