MAASDRIEL

Raadsbesluit
Kenmerk:

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juni 2016,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

besluit :

1. De Nota van zienswijzen d.d. 5 juli 2016 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2016, Molendijk" (BP1131) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1131.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2015_01, (gewijzigd) vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan '5 woningen aan de Molendijk, Ammerzoden' (gewijzigd) vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2016.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mw. drs. H.P. van Ommeren	H. van Kooten

MAASDRIEL

Raadsvoorstel
Kenmerk:

Gemeenteraad	7 juli 2016	6

Kerkdriel, 7 juni 2016,

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2016, Molendijk' (BP1131)

Beslispunten

1. De nota van zienswijzen d.d. 5 juli 2016 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2016, Molendijk' (BP1131) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1131.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2015_01, (gewijzigd) vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan '5 woningen aan de Molendijk, Ammerzoden' gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan.

Inleiding

Op 22 maart 2016 heeft het college besloten de bestemmingsplanprocedure voor dit woningbouwproject van Woonstichting De kernen op te starten en het plan als ontwerp ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 5 woningen en de daarbij behorende voorzieningen op de locatie van de voormalige champignonkwekerij aan de Molendijk in Ammerzoden mogelijk. Drie van de vijf woningen worden ontwikkeld in het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Het plangebied voor de 5 woningen was oorspronkelijk onderdeel van woningbouwplan 'De Hoef'. Het woningbouwplan voor 'De Hoef' wordt, behoudens deze 5 woningen, doorgeschoven tot na 2020. Stedenbouwkundig is dit plan voor 5 woningen zo opgesteld dat in het achterliggende gebied nog voldoende ruimte is voor woningbouw welke kan aansluiten op dit plan.

De woningbouw met de daarbij behorende voorzieningen past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Ammerzoden' uit 2012. De gronden hebben de bestemming 'Gemengd – Voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing'. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende onderzoeksrapporten en het beeldkwaliteitsplan hebben in de periode van 30 maart tot en met 11 mei 2016 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect
De realisatie van 5 woningen met bijbehorende bijgebouwen en voorzieningen op het perceel van de voormalige champignonkwekerij aan de Molendijk- Voorstraat in Ammerzoden.

Argumenten
1.1. De ontwerpfase is afgerond
Tijdens de termijn van inzage zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze zijn afkomstig van twee direct omwonenden en van een partij die eigenaar is van gronden nabij het plangebied. Provincie en waterschap hebben geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

In bijgaande nota van zienswijzen (zie bijlage 1) zijn de zienswijzen beoordeeld. De conclusie is dat de zienswijzen tijdig zijn ingediend en daarmee ontvankelijk zijn. Uit de beoordeling van de zienswijzen is gebleken dat er aanleiding is om de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen en de plannen op (ondergeschikte punten) te wijzigen. In de nota van zienswijzen is dit toegelicht. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk.

2.1 Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn diverse ruimtelijke- en milieuplanologische aspecten uitvoerig onderzocht en beoordeeld. Dit betreft onder meer archeologie, bodem, flora en fauna, externe veiligheid, water en milieuzonering. Uit de betreffende rapportages en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen knelpunten zijn die de ontwikkeling in de weg staan. In die zin is sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals de wetgever voorschrijft. De aanwezige bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

3.2 Er is een samenwerkingsovereenkomst met Woonstichting De Kernen gesloten
Om alle afspraken vast te leggen en toekomstige misverstanden en spraakverwarring te voorkomen, is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met De Kernen. Ook is een planschadeovereenkomst met de woonstichting gesloten.

3.3 De herontwikkeling is stedenbouwkundig aanvaardbaar
Voor de beoogde invulling van het plangebied is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt (zie hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan). Deze is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Daarbij is rekening gehouden met de beoogde woningbouwontwikkeling op het achterliggende perceel (plan De Hoef).

3.4 zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht
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. De raad is hiertoe het bevoegd gezag.

3.5 Plan past binnen het woningbouwprogramma 2015-2015
Het voorliggende plan 'De Hoef- CPO woningstichting de Kernen' is met 7 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel. Dit programma is vastgesteld in de raadsvergadering van 14 april 2016. Het plan past daarmee ruimschoots binnen het programma. Het aantal van 7 is nog afkomstig van een eerder ingediend plan. Dit bestemmingsplan is begrensd op 5 woningen.

3.6 Het recht van overpad vormt geen belemmering voor de ontsluiting
De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande in-/uitrit van Voorstraat 42. Op een deel van de bestaande ontsluitingsweg (circa 28 m^2) rust een erfdienstbaarheid (recht van overpad) ten laste van de eigenaar van Voorstraat 40. Door de initiatiefnemer is juridisch advies ingewonnen over de mogelijkheden en de rechten om dit deel van de ontsluiting ook te gebruiken voor de ontsluiting van de 5 woningen. Uit dit advies komt naar voren dat erfdienstbaarheid geen belemmering vormt voor de ontsluiting.
"Een erfdienstbaarheid mag op grond van het Burgerlijk Wetboek binnen redelijkheid en billijkheid te allen tijde worden "verzwaard". Van verzwaring is hier evenwel geen sprake, omdat de erfdienstbaarheid oorspronkelijk is gevestigd voor de champignonkwekerij (met het bijbehorende zware verkeer). Er is dus eerder sprake van een lichter gebruik".

De ontsluiting (behoudens het deel van de erfdienstbaarheid) en het verblijfsgebied van de 5 woningen komt ook na realisatie niet in eigendom van de gemeente. Deze zal worden ondergebracht in een Vereniging van eigenaren (VVE).

4.1 Bij het bestemmingsplan hoort een beeldkwaliteitsplan
Vanuit stedenbouwkundig perspectief bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. In dat kader is van belang dat bij het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan (BKP) hoort (zie bijlage 4). Het BKP is in samenwerking met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit tot stand is gekomen.

Ten behoeve van de toekomstige beoordeling (welstandstoets) van de plannen voor de woningen alsmede het beheer is het wenselijk dat het beeldkwaliteitsplan door de raad als aanvulling op de Welstandsnota wordt vastgesteld. Bij de eerstvolgende herziening van de Welstandsnota kan het plan vervolgens worden geïmplementeerd.

4.1 geen exploitatieplan vaststellen
Met Woonstichting De kernen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn vastgelegd over de kosten. De woonstichting heeft voor eigen rekening en risico de plannen opgesteld en ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd. Ook betaalt zij een legesbedrag voor het in behandeling nemen van de aanvraag om planherziening en draagt zij bij aan de Bovenwijkse voorzieningen.

Omdat de regeling voor de vergoeding van kosten die de gemeente maakt ten behoeve van het voorliggende plan is overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst behoeft voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld en vastgesteld te worden. Dit omdat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Kanttekeningen/risico's
A. Algemeen
Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er een gerede kans dat er beroep zal worden ingesteld. Beroepsschriften worden behandeld door de Raad van State. Dit kan leiden tot vertraging of zelfs (gedeeltelijke) vernietiging van het bestemmingsplan waardoor de ontwikkeling in gevaar komt.

Bedrijfsvoering
Financieel
Met Woonstichting De Kernen is een samenwerkings- en planschadeovereenkomst gesloten. Voor het in behandeling nemen van het verzoek om herziening van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer leges verschuldigd. Het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeksrapporten zijn door de initiatiefnemer aangeleverd. De woonstichting draagt bij aan het fonds Bovenwijkse voorzieningen.

Personeel en organisatie
De werkzaamheden zijn opgenomen in het afdelingsplan 2016.

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 schriftelijk 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 door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die dag waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle
Na het onherroepelijk worden 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. Nota van zienswijzen 2. Raadsbesluit; 2. Ontwerpbestemmingsplan 3. Beeldkwaliteitsplan
Team	: Beleid & Regie
Steller	: S.Bosch
Portefeuillehouder	: Wethouder Van den Anker

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

"Ammerzoden herziening 2016, Molendijk”

(geanonimiseerde versie)

Gemeente Maasdriel
5 juli 2016

”

INHOUDSOPGAVE

1. PROCEDURE 4
2. GEMEENTELIJK STANDPUNT 5
3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 112

1. PROCEDURE

1.1 Zienswijzen

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Ammerzoden herziening 2016, Molendijk’ van 31 maart 2016 tot en met 11 mei 2016 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn in deze 'Nota zienswijzen' samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van dit rapport te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

2. GEMEENTELIJK STANDPUNT

2.1 Zienswijze Reclamant 1

ingekomen 11 mei 2016. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze
De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

a. Reclamanten verzetten zich tegen de ophoging van het bouwterrein tot 4,40 meter + NAP, zowel uit oogpunt van de waterhuishouding als uit oogpunt van de aan te houden maximale hoogtematen bij de bij deze veronderstelde impliciete verlening van een omgevingsvergunning.
b. Reclamanten veronderstellen dat de ophoging zal zorgen voor droge voeten in het plangebied met als gevolg dat het probleem van de wateroverlast naar het resterende lagere deel van De Hoef. Bij ophoging van het perceel zal de wateroverlast zich verschuiven naar het naastliggende deel (het perceel van reclamanten) dat niet wordt opgehoogd.
c. De wateroverlast zal nog worden versterkt door de aan te brengen verharding (terrassen, bestrating, weg, voetpad etc.)
d. Als gevolg van de voorgenomen bodemverhoging lijken de toekomstige bouwplannen van De Hoef (322 woningen) eveneens opgezadeld te worden met de gevolgen van de voorgenomen bodemverhoging.
e. Reclamanten stellen dan ook dat aan de noordzijde van het plangebied zodanige waterkeringen en waterwerken worden aangelegd die berekend zijn op het toekomstige bouwplan voor De Hoef. Te denken valt aan een afwateringssloot op perceel ontwikkelaar, met aansluiting op reguliere waterhuishouding.
f. Reclamanten veronderstellen dat de aan te houden maximale hoogtematen voor bouwwerken uiteindelijk verhoogd gaan worden met de voorgenomen grondophoging met als gevolg dat de massaliteit toeneemt en dat het uitzicht wordt ontnomen.
g. Reclamanten verzetten zich tegen deze toe te passen maatvoering waarbij steeds maar gestapeld tewerk wordt gegaan.
h. Reclamanten zijn niet betrokken bij de ontwikkeling van het plan en het uitventen van perceelsgedeelten terwijl juist hun perceel voor een heel groot deel tegen het plangebied is gelegen.
i. Reclamanten zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan in een groter verband gezien moet worden waardoor met name op het punt van waterhuishouding in een groter verband beleid wordt ontwikkeld zodat straks niet iedereen in het plangebied De Hoef op eigen houtje eigen hoogtemaat-voeringen gaat of heeft te hanteren en waterhuishouding heeft te voeren.
j. Reclamanten behouden zich het recht voor om ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunningen zienswijzen in te dienen en /of bezwaar te maken. Met name op het gebied van goot- en nokhoogtes, omvang en situering van de bouwvlakken van de bijgebouwen, ontsluitingen, infrastructurele voorzieningen(riolering, gas, electra en leidingwerken), burenrechterlijke bepalingen met betrekking tot vensters met zicht op het terrein van reclamanten, milieubepalingen, de wijze van fundering etc.

k. Reclamanten wensen van de mogelijkheid gebruik te maken de zienswijzen mondeling toe te lichten.

Standpunt college

a. De voorgestelde ophoging is een gevolg van nieuwe inzichten van het waterschap ten aanzien van het profiel van de dijk en voorkomt dat de dijk onderstroomt (piping);
b. Er is reeds uitgebreid overleg geweest met het waterschap. Dit heeft geleid tot het Wateradvies van het waterschap (zie ook bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Het waterschap kan instemmen met het plan. De waterschapsbelangen zijn in voldoende mate geborgd in het bestemmingsplan. Op verzoek van het waterschap zijn hun modelregels overgenomen in het bestemmingsplan (waaronder artikel 8.1). Conform die modelregels dient bij een omgevingsvergunning (als extra borging van het waterschapsbelang) nog een keer advies gevraagd te worden van het Waterschap. Wat betreft mogelijke wateroverlast op het perceel van reclamant kan vastgesteld worden dat de initiatiefnemer bereid is (technische) maatregelen te nemen om te voorkomen dat regenwater via het verharde oppervlak binnen het plangebied terecht komt op het perceel van reclamant. Ook is er de bereidheid een deel van het perceel van reclamant te verhogen. Het waterschap heeft aangegeven dat dit een doeltreffende maatregel is. Initiatiefnemer is hierover nog in gesprek met reclamant.
c. De toename van het percentage verharding is beperkt. Met het waterschap is afgesproken om na het planologisch traject in het kader van de watervergunning nadere afspraken te maken over de compensatie van water.
d. Deze zienswijze is niet relevant voor dit bestemmingsplan.
e. Zie ons antwoord bij onderdeel b.
f. In het bestemmingsplan zijn de correcte hoogtematen opgenomen. Geconstateerd wordt dat binnen de huidige bestemming eveneens bouwwerken mogelijk zijn tot een bouwhoogte van 10 meter. Verder liggen de geprojecteerde woningen op een redelijke afstand van het perceel van reclamant. Nabij het perceel van reclamant zijn alleen bijgebouwen toegestaan met een geringere maximale toegestane goot- en bouwhoogte.
g. Om verdere ‘stapeling’ te voorkomen zal de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen is in artikel 9.1. van de regels worden ingeperkt. De 10% afwijkingsbevoegdheid voor de goot- en bouwhoogte van gebouwen wordt geschrapt. Ook zal de mogelijkheid geschrapt worden om boven op de maximale bouwhoogte van 10 meter nog een afscheidend muurtje te bouwen van 60 cm hoogte.
h. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
i. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de effecten van het plan op de nabije omgeving. Zo is een wandelpad voorzien om het uitzicht vanaf de dijk naar het achterland te waarborgen. Verder wordt met reclamant overleg gevoerd over het reduceren van de effecten van de planontwikkeling op de naaste omgeving als het gaat om de waterhuishouding. Tenslotte zal in het kader van de watervergunning het wateraspect nog de nodige aandacht krijgen.
j. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
k. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Voorgesteld wordt de zienswijze te delen voor wat betreft:

- Punt g. Artikel 9.1 komt als volgt te luiden: "*Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend, omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages* ***met uitzondering van de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen. Voor de in de regels opgenomen maximale goot- en bouwhoogtes van gebouwen geldt deze algemene afwijkingsbevoegdheid niet***.
- Punt g. De zinsnede in artikel 4.2.2 onder b van het ontwerpbestemmingsplan *" met dien verstande dat - als de woningen plat worden afgedekt en op de woningen zonnepanelen worden geplaatst met een kleine hellingshoek - de toegestane bouwhoogte met 60 cm wordt verhoogd om de bouw van een afscheidend muurtje mogelijk te maken*" wordt geschrapt. Artikel 4.2.2 onder b komt als volgt te luiden: "*de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' en 'maximum bouwhoogte' is aangegeven".*

Het bestemmingsplan wordt dienovereenkomstig aangepast. Voor het overige wordt voorgesteld de zienswijze niet te delen.

2.2 Zienswijze Reclamant 2

Ingekomen 10 mei 2016. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend en ontvankelijk.

<u>Samenvatting zienswijze</u>
De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

Ontsluiting
a. Reclamanten stellen dat de ontsluitingsweg voor de 5 woningen vanaf de Voorstraat tussen nummer 40 en 42 niet zonder meer mogelijk is. Een gedeelte van deze weg (met een breedte van 4 meter) is in eigendom van reclamanten. Niet aannemelijk is dat de ontsluitingsweg zal kunnen worden gerealiseerd zonder gebruik te maken van dit gedeelte. De ontsluiting zal daarom plaatsvinden via perceel van reclamanten.
b. Reclamanten stellen dat voor de situatie zoals geschetst in het plan thans geen erfdienstbaarheid door reclamanten is verleend.
c. Ten aanzien van de erfdienstbaarheid merkt reclamant op dat tot voor enkele jaren geleden erfdienstbaarheid over dit perceel werd verleend aan de champignonkweker aan de Voorstraat 44 voor het komen en gaan van de Voorstraat naar zijn perceel. De bedrijfsactiviteiten waren kleinschalig en de verkeersintensiteit was zeer beperkt. Uitbreiding van deze erfdienstbaarheid voor de ontsluiting van 5 woningen met intensiever verkeer is voor reclamanten ongewenst. Sinds de sloop van de champignonkwekerij is bovendien geen sprake meer van enige gebruik ten behoeve van het perceel Voorstraat 44.
d. Reclamant zal de huidige erfdienstbaarheid gaan opzeggen aan de huidige eigenaar (ontwikkelaar).

e. Reclamanten geven aan dat zij niet onwelwillend tegenover het plan staan en tegen het opnieuw verlenen van erfdienstbaarheid aan de eigenaren van de 5 percelen. Doch er zullen voorzieningen nodig zijn dat de uitweg niet zal leiden tot vrij toegang voor niet-belanghebbenden. Te denken valt aan het afsluiten van de toegangsweg met een poort met recht van doorgang voor omwonenden. Dit alles moet notarieel worden vastgelegd.
f. Reclamanten zien graag dat aanvullende wensen opgenomen worden en gaan hier graag over in overleg.
g. Reclamanten stellen dat de ontsluitingsweg zoals nu is voorgesteld geen optimale ontsluiting is van de voorgestelde 5 percelen. De ontsluiting is zeer onoverzichtelijk als gevolg van de positionering van de woning aan de Voorstraat42 en de zeer nabij gelegen kruising Voorstraat-Molendijk.
h. Reclamanten geven aan dat zij hebben afgezien van de verkoop aan ontwikkelaar van hun deel van de toegangsweg.
i. Waterbeheer: Reclamanten stellen dat de verhoging van het plangebied zal leiden tot verhoging van het waterpeil op hun perceel omdat deze lager ligt.
j. Om wateroverlast te voorkomen zal perceel van reclamant in dezelfde mate moeten worden verhoogd. Deze voorziening zal door de ontwikkelaar moeten worden aangebracht waarbij de tuin weer in de gewenste staat moet worden hersteld.
k. Privacy: Door het maken van een ontsluiting voor de woningen langs of achter perceel van reclamanten zal de privacy in tuin van reclamant afnemen. In het plan moet worden voorzien in een adequate afscheiding van de tuin en ontsluitingsweg. Over de invulling treedt reclamant graag in overleg.
l. Reclamant is bereid een mondelinge toelichting te geven op de zienswijzen.

<u>Standpunt college</u>

a. Ontsluiting van het plan zal deels over het eigendom van reclamant (ca. 17 m2) geschieden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van een bestaande erfdienstbaarheid "*van weg om te komen van en te gaan naar de Voorstraat*". Op basis van 5:76 BW blijft bij splitsing van het perceel de erfdienstbaarheid bestaan "*ten behoeve van ieder gedeelte, ten voordele waarvan zij kan strekken*".
b. Zie ons antwoord bij onderdeel a.
c. Binnen de huidige bestemming van het heersende erf zijn verschillende activiteiten mogelijk, waaronder: kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2), commerciële en zakelijke dienstverlening, recreatieve activiteiten met ondersteunende horeca, maatschappelijke dienstverlening op het gebied van zorg, educatie, kunst en cultuur. Het geldende bestemmingsplan kadert deze activiteiten zodanig in, dat de nieuwe gebruiksvormen de leefbaarheid in de directe omgeving in de zin van het woon- en verblijfsklimaat niet mogen aantasten. De bouw van maximaal 5 woningen is in de ogen van de gemeente in ieder geval maximaal gelijkwaardig aan de nu toegestane activiteiten en er is daarom geen sprake van een verzwaring van de erfdienstbaarheid.
d. In artikel 5:78 BW zijn redenen genoemd waarop een rechter kan besluiten om een erfdienstbaarheid te wijzigen of op te heffen. De door reclamant genoemde reden kan niet leiden tot opheffing.
e. Dit is geen planologisch maar een privaatrechtelijk punt. De voorgestelde afsluiting van het plangebied met een poort is vanuit perspectief van de toekomstige bewoners niet gewenst. Ontwikkelaar is bereid om de erfdienstbaarheid in omvang te beperken en dit

notarieel vast te leggen. Tevens is ontwikkelaar bereid om in het plangebied duidelijk aan te geven dat het om een privé weg gaat.

f. *Tussen De Kernen, de gemeente en reclamant zijn afspraken gemaakt over het afsluiten van het wandelpad naar de dijk, het niet plaatsen van een fysieke afsluiting van de ontsluitingsweg, een nieuwe erfdienstbaarheid, het ophogen van het perceel van reclamant en het plaatsen van een erfafscheiding. Als gevolg daarvan zal de passage in de toelichting van het BP (blz. 5, 2e alinea laatste zin) over de verbinding van het wandelpad met het achterliggende deel worden geschrapt. Ook in het BKP wordt deze passage verwijderd.*
g. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.
h. De ontsluiting is afgestemd met de verkeersdeskundige van de gemeente Maasdriel. Deze ontsluiting is verantwoord gelet op het geringe aantal te verwachten verkeersbewegingen.
i. Door reclamant is afgezien van verkoop aan de ontwikkelaar nadat de gemeente niet heeft ingestemd met de ontwikkeling door reclamant van een extra woning op zijn achterterrein, te ontsluiten via de nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied.
j. Er is reeds uitgebreid overleg geweest met het waterschap. Dit heeft geleid tot het Wateradvies van het waterschap (zie ook bijlage 11 bij de toelichting). Het waterschap kan instemmen met het plan. De belangen van het waterschap zijn in voldoende mate geborgd in het bestemmingsplan. Op verzoek van het waterschap zijn hun modelregels overgenomen in het bestemmingsplan (waaronder artikel 8.1). Conform die modelregels dient bij een omgevingsvergunning (als extra borging van het waterschapsbelang) nog een keer advies gevraagd te worden van het Waterschap.
k. Zie i. Verder kan vastgesteld worden, dat feitelijk slechts over een klein deel sprake zal zijn van een kleine verhoging van gronden binnen het plangebied grenzend direct aan het perceel van reclamant (circa een halve meter). Omdat in de bestaande situatie een groot deel van deze gronden reeds verhard is en in de toekomst de oppervlakte aan verharding in de directe nabijheid van het perceel van reclamant zal afnemen zal de verslechtering van de waterhuishouding op het perceel van reclamant nihil zijn.
l. Binnen de huidige bestemming van het heersende erf zijn verschillende activiteiten mogelijk, waaronder: kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2), commerciële en zakelijke dienstverlening, recreatieve activiteiten met ondersteunende horeca, maatschappelijke dienstverlening op het gebied van zorg, educatie, kunst en cultuur. De bouw van maximaal 5 woningen is in de ogen van de gemeente in ieder geval maximaal gelijkwaardig aan de nu toegestane activiteiten en is er daarom geen sprake van een verslechtering van de privacysituatie. Overigens heeft initiatiefnemer reclamant al aangeboden om op zijn kosten een erfafscheiding op de grens van het perceel van reclamant aan te leggen met als doel inkijk te voorkomen.
m. Deze zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

Voorgesteld wordt de zienswijze gedeeltelijk te delen. De passage in de toelichting van het bestemmingsplan (blz. 5, 2e alinea laatste zin) over de verbinding van het wandelpad met het achterliggende deel wordt geschrapt.

2.3 Zienswijze Reclamant 3

Ingekomen op 11 mei 2016. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze is samen te vatten naar de volgende opmerkingen:

a. Verzoek is om het geprojecteerde wandelpad te verplaatsen.
b. Gevraagd wordt waarom de dijkstrook (waterstaat/waterkering) niet volledig is doorgetrokken naar de westzijde.
c. Uit artikel 8.1 van de regels blijkt dat er schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de waterbeheerder. Gevraagd wordt nu al enkele randvoorwaarden of uitgangspunten van het waterschap op te nemen in het bestemmingsplan.
d. In artikel 4.1 worden de gronden met de bestemming ‘Wonen’ onder andere aangewezen voor retentie- en infiltratie voorzieningen. Dit is in strijd met het waterhuishoudingsplan, waarin is aangegeven dat de gronden niet geschikt zijn voor infiltratie. Moet deze omschrijving van de bestemming niet worden aangepast?
e. Het lijkt of het de bedoeling is, dat het hemelwater afgevoerd en aangesloten wordt op de bestaande riolering in de Voorstraat zonder retentie? Is dat juist en kan het bestaande rioolsysteem dat aan?
f. Wanneer is de planning van de gemeente om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen in de Voorstraat?
g. Kan er bij het beeldkwaliteitsplan meer diversiteit in vormgeving worden gebracht, waarbij er een meer vloeiende overgang mogelijk is naar de oorspronkelijke bebouwing in de nabije omgeving? Pagina 6 lijkt te duiden op een meer ‘moderne’ vormgeving. Reclamant is niet voornemens de moderne vormgeving toe te passen in het nieuw te ontwikkelen plan de Hoef, fase 2.

Standpunt college

a. Er zijn geen redenen om de ligging van het wandelpad te heroverwegen. Vanaf de dijk is door het vastleggen van het wandelpad in het bestemmingsplan een goed zicht geborgd op het achterliggende gebied.
b. De dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering en de gebiedsaanduidingen ‘Vrijwaringszone – dijk – 1 en ‘Vrijwaringszone – dijk – 2 zijn gebaseerd op het meest recente kaartmateriaal van het waterschap dat de gemeente in het kader van het vooroverleg heeft ontvangen en verwerkt op de verbeelding.
c. Er is reeds uitgebreid overleg geweest met het waterschap. Dit heeft geleid tot het Wateradvies van het waterschap (zie ook bijlage 11 bij de toelichting). Het waterschap kan instemmen met het plan. De waterschapsbelangen zijn in voldoende mate geborgd in het bestemmingsplan. Op verzoek van het waterschap zijn hun modelregels overgenomen in het bestemmingsplan (waaronder artikel 8.1). Conform die modelregels dient bij een omgevingsvergunning (als extra borging van het waterschapsbelang) nog een keer advies gevraagd te worden van het Waterschap.

d. De regels in dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de standaardregels van de gemeente. De regels verplichten tot niets. De regels van de bestemming ‘Wonen’ maken retentie- en infiltratievoorzieningen slechts mogelijk.
e. Inderdaad zal het hemelwater worden afgevoerd en aangesloten op de bestaande riolering. Het bestaande rioolstelsel kan dit aan. In de toelichting is in paragraaf 4.10 aangegeven, dat met het waterschap in het kader van de watervergunning nadere afspraken zullen worden gemaakt over de compensatie van water.
f. Deze zienswijze is niet relevant voor dit bestemmingsplan. Het bestaande rioolstelsel kan de extra aanvoer aan.
g. Het beeldkwaliteitsplan is geaccordeerd door de gemeente. Het laat verschillende stijlen toe, waaronder klassieke woningen (zie de toetsingscriteria en omschrijving).

Voorgesteld wordt de zienswijze niet te delen.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.