

**Bestemmingsplan Hedel herziening 2018,  
woningbouw Uithovensestraat (NL.IMRO.0263.BP1183-ON01)**

**Gemeente Maasdriel**

**Verslag inspraak en vooroverleg**



**Bestemmingsplan Hedel herziening 2018,**  
**Woningbouw Uithovensestraat (NL.IMRO.0263.BP1183-ON01)**  
**Gemeente Maasdriel**  
**Verslag inspraak en vooroverleg**

Rapportnummer: 211x08422\_9

Datum: 1 juli 2019

Contactpersoon opdrachtgever: De heer C. Robbemondt (Van Wanrooij Projectontwikkeling BV)

Projectteam BRO: Wim de Ruiter, Anja Diepen

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 4

Beknopte inhoud: --

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## **Inhoudsopgave**

pagina

### **1. VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG**

**2**

### **2. OVERZICHT VAN ALLE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN**

**35**

# 1. VERSLAG INSPRAAK EN VOOROVERLEG

## Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hedel herziening 2018, woningbouw Uithovensestraat' betreft een bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van een woningbouwplan liggend in het gebied tussen de Uithovensestraat, Baronieweg, Middelingenseweg en de Prins Willem Alexanderstraat in Hedel, gemeente Maasdiel.

## De procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hedel herziening 2018, woningbouw Uithovensestraat' is op 19 december 2018 gepubliceerd in het Gemeenteblad, Het Kontakt en de Staatscourant. In de periode van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen. En het voorontwerp is digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan het college van de gemeente Maasdiel. Binnen deze termijn zijn 30 inspraakreacties ingediend. Buiten de termijn is 1 inspraakreactie ingediend. Ondanks dat deze buiten de termijn is ontvangen is deze toch meegenomen in deze nota. De inspraakreacties zijn hierna samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Daarbij is ook aangegeven of de inspraakreactie aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan.

Om privacy redenen zijn de ingekomen inspraakreacties geanonimiseerd. Elke inspraakreactie is in deze nota daarom aangeduid met een nummer. Indiensers ontvangen als reactie voorliggend 'Verslag inspraak en vooroverleg' en worden tegelijkertijd schriftelijk op de hoogte gesteld van het nummer waaronder de inspraak en de reactie daarop is opgenomen in het verslag.

Op maandag 14 januari 2019 is van 19:00 tot 20:30 in dorps huis Gelre's End aan de Molendijk 1 in Hedel een inloopavond georganiseerd over het voorontwerp bestemmingsplan.

## Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de Provincie Gelderland.

Hieronder is de reactie van de Provincie Gelderland (brief van 24 januari 2019, ontvangen 25 januari 2019, zaak 578647) samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	In het plan spelen provinciale belangen een rol. Geadviseerd wordt te onderbouwen dat het plan binnen het regionaal woningbouwprogramma past.	Het woningbouwprogramma 2015-2025 is destijds afgestemd met de regio. Het woningbouwproject aan de Uithovensestraat is daarvan een onderdeel. Er is geen aanleiding geweest voor een herijking en het project past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Voorgaande wordt toegevoegd in paragraaf 3.2 van de toelichting.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
b.	Geadviseerd wordt de duurzaamheids- en klimaat aspecten in het bestemmingsplan op te nemen en aan te geven op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven.	<p>Door verschuiving van het groen/speelveld is tot een centrale ruimtelijke inbedding gekomen waarbij is uitgegaan van behoud van de bestaande vegetatiestructuur. Dit draagt bij de ruimtelijke kwaliteit en tevens wordt gekomen tot een aaneengesloten groenstructuur die tevens een functie heeft voor het watersysteem. Dit draagt op stedenbouwkundig niveau positief bij aan een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van het woongebied.</p> <p>Voor de woningen wordt ingezet op het TRIAS energetica principe. Dit gaat uit van een gebouw dat in beginsel een zo klein mogelijke energievraag heeft met als gevolg dat minder of minder grote installaties worden toegepast om tot het beoogde doel te komen, namelijk het verwarmen en ventileren van de woning en het opwarmen van het tapwater. Om aan deze lage energievraag te voldoen zijn de woningen voorzien van een extra goed isolerende schil. De woningen worden voorzien van een elektrische warmtepomp met bodembron ten behoeve van verwarming en warmtapwater. De PV-panelen op de daken zorgen voor opwekking van duurzaam opgewekte elektriciteit. Tevens wordt veel aandacht besteed aan circulair bouwen. Verder wordt er natuurinclusief gebouwd met (hier en daar) nestkastjes in en aan de gevels. De woningen en erfafscheidingen zijn integraal ontworpen en vormen een duurzame samenhang.</p> <p>Voorgaande wordt (in een uitgebreidere vorm) toegevoegd in paragraaf 4.12 van de toelichting.</p>

#### *Conclusie*

De vooroverleg reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in de toelichting:

- Onderbouwing dat het plan past binnen het regionaal woningbouwprogramma (paragraaf 3.2).
- Duurzaamheids- en klimaat aspecten worden opgenomen en aangegeven op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven (paragraaf 4.12 Duurzaamheid en klimaat).

#### **Inspraakreacties**

**Indiener 1: Veiligheidsregio Gelderland-Zuid, VRGZ (brief van 17 december 2018, ontvangen 21 december 2018, zaak 574730)**

Hieronder is inspraakreactie 1 samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
1a.	De beoogde woningen zijn gepland rondom de brandweerkazerne aan de Uithovensestraat 52 in Hedel. De brandweer rukt vanuit deze locatie uit en oefent op het eigen terrein achter de kazerne. De VRGZ wil deze bedrijfsactiviteiten onverminderd voorzetten en wijst erop dat het kan zijn dat deze bedrijfsactiviteiten geluidshinder geven naar de beoogde woningen.	Met de brandweer (VRGZ) is besproken dat de gemeente, gelet op het maatschappelijk belang van het goed functioneren van de brandweer, zich zal inspannen te komen tot behoud van bedrijfsactiviteiten. Het resultaat van deze inspanning is beschreven onder 1c.
1b.	Op 3 december 2018 heeft de VRGZ een melding Activiteitenbesluit geluidshinder gedaan over de oefenactiviteiten.	De melding is behandeld door de ODR. Inmiddels is een maatwerkbesluit genomen waaraan voorschriften en voorwaarden zijn verbonden, en als deze worden nageleefd dan kan de brandweer (VRGZ) de aangevraagde activiteiten uitoefenen. De gemeente zal zich inspannen om, ook bij realisatie van woningen, de toegestane bedrijfsactiviteiten te kunnen voortzetten. Het resultaat van deze inspanning is beschreven onder 1c.
1c.	De VRGZ geeft aan in goed overleg een situatie te willen creëren die voor zowel voor de VRGZ als de gemeente een passende oplossing geeft. De VRGZ geeft aan dat het 'niet-oefenen' geen haalbaar scenario is voor de brandweer omdat dit grote gevolgen heeft voor de continuïteit van de operatie. De brandweer wil kijken welke maatregelen te nemen zijn om de bedrijfsactiviteit oefenen stiller uit te voeren.	Het kunnen voortzetten van de oefenactiviteiten hangt samen met het milieuaspect 'geluid'. De gemeente heeft onderzoek laten uitvoeren naar de relatie tussen de woningbouw en het aspect geluid. Vooraf is goed overleg geweest met de VRGZ over bijvoorbeeld de aard en omvang van het oefenen. Gebleken is dat het aantal oefenmomenten en de oefentijden beperkt zijn. Dit is meegenomen in het onderzoek. Uit het onderzoek volgt voorts dat door het treffen van een maatregel (muur/afscheiding) en gebruik van stiller materieel tot een aanzienlijke geluidsreductie wordt gekomen. Op basis van kaders in het Activiteitenbesluit is nagegaan dat deze reductie voldoende kan zijn om tot een ruimtelijk aanvaardbare situatie te komen. Naast de reductie volgt uit onderzoek ook een gelimiteerde geluidsoverschrijding. Hierover heeft een afweging plaatsgevonden, mede afgezet tegen de evidente maatschappelijke noodzaak van een goed functionerende brandweer. Het aantal keer en de mate van de overschrijding is beperkt en hoeft daarom geen belemmering te zijn voor de realisatie van de woningen. Middels het Activiteitenbesluit worden maatwerkvoorschriften vastgelegd die toezien op het bestendigen van de oefenmomenten, -tijden,

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>de maatregel en stiller materieel. Hiermee is een borging richting de woningen en binnen de maatwerkvoorschriften behoud de brandweer de mogelijkheden die voorafgaand aan het onderzoek zijn ingebracht.</p> <p>Daarnaast is verplaatsen van de brandweerkazerne in onderzoek. Onderzoek daartoe is, in overleg met de VRGZ, gestart. Bij verplaatsing zal de nu bestaande kazernelocatie vrijvallen en beschikbaar komen voor ontwikkeling als onderdeel van de woonomgeving. Het is gewenst dat maatschappelijk bekend is wat het alternatief is bij verplaatsing van de brandweerkazerne. Daarom heeft er een stedenbouwkundige oriëntatie plaatsgevonden waaruit een passend alternatief naar voren is gekomen. Dit alternatief is voorts in het bestemmingsplan vertaald naar een wijzigingsbevoegdheid.</p>

#### *Conclusie*

De inspraakreactie van de Veiligheidsregio geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in de toelichting:

- Uitvoeren en toevoegen nader akoestisch onderzoek brandweerkazerne.
- Toevoegen perceel brandweerkazerne aan plangebied bestemmingsplan, opnemen bestemming 'Maatschappelijk' conform het vigerend bestemmingsplan en opnemen wijzigingsbevoegdheid voor de brandweerkazerne en aangrenzend gebied.

#### **Indiener 2 (brief van 14 januari 2019, ontvangen 16 januari 2019, zaak 576787)**

Hieronder is inspraakreactie 2 samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
2a.	<p>Inspreker geeft aan dat het bouwplan leidt tot aantasting van diens woongenot. Ter plaatse van het plangebied rust momenteel de bestemming 'Agrarisch'. Deze wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Hierdoor komt inspreker in een planologisch nadeliger positie.</p>	<p>Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Agrarisch'. Het perceel schuin tegenover het perceel van de inspreker heeft de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' met een aanzienlijk bouwvlak met een maximum goothoogte van 6,5m en een maximum bouwhoogte van 11m. Het perceel tegenover het perceel van de inspreker heeft de bestemming 'Bedrijf' met een vrij omvangrijk bouwvlak met een maximum goothoogte van 4m en een maximum bouwhoogte van 10m. Dit bedrijfsperceel, dat aan de Uithovensestraat grenst, direct tegenover de woning van de inspreker en,</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>heeft de bestemming 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Tevens ligt over een groot deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan zijn ter plaatse van deze percelen de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Aan de Uithovenstraat zijn vrijstaande woningen voorzien met een maximum goothoogte van 6m en een maximum bouwhoogte van 10m.</p> <p>Met het nieuwe bestemmingsplan komt inspreker hierdoor niet in een planologisch nadeliger positie.</p>
2b.	<p>Inspreker dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Inspreker heeft nu een ruim uitzicht over de akker. Inspreker heeft, na voltooiing van de plannen, zowel aan de voorzijde als aan de zijkant van de woning direct zicht op de enorme bouwmassa van de woonwijk, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast.</p>	<p>Op basis van de huidige planologische mogelijkheden is er op dit moment bebouwing aanwezig tegenover de woning. Het uitzicht van de inspreker wordt in de huidige situatie belemmerd door bestaande bebouwing van het voormalige Motorvoertuigenbedrijf T. Ruisch met een voormalig tankstation (Uithovensestraat 44) en voorts twee woningen met ieder achterliggende bedrijfsbebouwing (Uithovensestraat 48 en 50). De tankinrichting is overigens in 2017 fysiek geamoveerd. Verder oostelijk, naast Uithovensestraat 44, ligt een onbebouwd akker waar enig uitzicht op is.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan zijn ter plaatse van deze percelen de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. Aan de Uithovenstraat zijn vrijstaande woningen voorzien met een maximum goothoogte van 6m en een maximum bouwhoogte van 10m. Ten opzichte van de bestaande situatie kan dit niet gezien worden als een enorme bouwmassa die nadeliger is dan de huidige situatie. Het zicht op het oostelijk gelegen perceel is beperkt en er is zicht op de (bedrijfs)bebouwing die op het perceel staat (Uithovensestraat 42).</p>
2c.	<p>Inspreker vreest veel lichthinder (licht van koplampen) te ondervinden van het plan vanwege de geringe afstand van de beoogde uitvalsweg tot diens woning. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.</p>	<p>Het is juist dat de beoogde uitvalsweg uitkomt naar de voorgevel van de woning van de inspreker. De uitvalsweg komt op vergelijkbare hoogte te liggen als de in- en uitrit van het benzinestation destijds. Er was al in enige mate sprake van lichthinder.</p>



	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>Dat auto's met de lichten aan rijden is een gegeven, met zekerheid in de avond. In algemeenheid kan worden aangegeven dat een bepaalde mate van het inschijnen van licht aanvaardbaar wordt geacht (dit blijkt uit jurisprudentie). In deze situatie zullen de verkeersintensiteiten beperkt zijn gelet op ontsluitingsstructuur van de nieuwe woonwijk (vier ontsluitingswegen). De indruk is dat er een verbetering optreedt ten opzichte van de verkeersbewegingen behorend bij een tankstation.</p> <p>Het bestemmingsplan voorziet in een wegenstructuur die de nieuwe wijk op vier verschillende punten ontsluit op de bestaande wegen. Twee aansluitingen op de Uithovensestraat en twee op de Middelingenseweg. Het bestemmingsplan voorziet hiermee voldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.</p>
2d.	<p>Inspreker vreest veel geluidhinder (optrekkende en afremmende voertuigen) te ondervinden van het plan vanwege de geringe afstand van de beoogde uitvalsweg tot diens woning.</p>	<p>Er is een uitvalsweg geprojecteerd ter hoogte van de woning van de inspreker. De uitvalsweg komt op vergelijkbare positie te liggen als de in- en uitrit van het voormalige benzinstation. Ten opzichte van het benzinstation wordt een verbetering van de situatie verwacht.</p> <p>Geluidhinder van optrekken en afremmende van auto's valt niet te voorkomen. Enige mate van geluid valt in die zin niet geheel te voorkomen bij de ontwikkeling van een woonwijk en wordt in bepaalde mate geaccepteerd gelet op het maatschappelijk gebruik van gemotoriseerd verkeer. De verkeersintensiteiten zullen beperkt zijn gelet op de situatie dat de wijk meerdere toegangswegen krijgt, en de snelheid zal beperkt zijn mede omdat in-/uitrit stapvoets verloopt. Het geluid wordt hierdoor beperkt.</p> <p>De geluidhinder wordt als passend gezien binnen een 'rustige woonwijk', op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Tevens zijn de beoogde woningen op enige afstand van de woning van de inspreker voorzien.</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
2e.	Inspreker vraagt alternatieven voor de ontsluiting te bezien zoals het verplaatsen of weglaten van de uitvalsweg.	De verkaveling van het gebied is ruimtelijk uitgewerkt op basis van aspecten zoals wonen, groen, water en wegen. Eén van de ontsluitingswegen is daarbij tegenover de woning van inspreker komen te liggen. Er wordt niet direct een mogelijkheid gezien om de ontsluiting op een andere plek neer te leggen gelet op de zorgvuldige voorbereiding en daaruit volgende ruimtelijk indeling van het gebied
2f.	Inspreker verwacht problemen met parkeren. Er is op de locatie in de huidige situatie reeds onvoldoende parkeer ruimte. Met de komst van 99 woningen neemt de overlast toe.	De toekomstige woonwijk voorziet in de eigen parkeerbehoefte binnen het plangebied. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend conform de geldende parkeernorm uit de Mobiliteitsnota van de gemeente Maasdriel. Zie hiervoor paragraaf 2.1.2. Verkeer en parkeren van de toelichting. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.  Tevens is in de regels opgenomen (artikel 13.1) dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts wordt verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
2g.	Het plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk, mede in relatie tot sluisverkeer. De toenemende verkeersdruk kan volgens de inspreker niet goed opgevangen worden in het gebied.	In paragraaf 2.1.2. Verkeer en parkeren van de toelichting is de verkeersgeneratie berekend voor het worst-case scenario. De verkeersgeneratie bedraagt circa 812 motorvoertuigen per werkdag. Het plan krijgt twee ontsluitingen op de Middelingenseweg en tevens twee ontsluitingen op de Uithovenseweg.  Om aan te tonen dat de aansluitende wegen de relatief beperkte toename in verkeersgeneratie vlot en veilig kan verwerken, is met behulp van de verkeerskundige rekenprogramma's Slop en Harders, de afwikkeling op de vier te realiseren ontsluitingen van de woonwijk met het aansluitende wegennet berekend. Met deze berekeningen wordt de toekomstige verkeersbelasting inzichtelijk gemaakt. Binnen de kom zijn namelijk de aansluitingen maatgevend voor het aspect verkeersafwikkeling. Uit de beide rekenmethodes volgt dat de verkeerssituatie na realisatie van de ontwikkeling acceptabel is (zie "Memo Verkeerskundige aspecten", d.d. 28 januari 2019, welke

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>bij het ontwerpbestemmingsplan zal worden toegevoegd).</p> <p>Gezien de beperkte intensiteiten op de twee belangrijkste ontsluitingswegen Uithovenstraat en Middelingenseweg is er ruim voldoende (over)capaciteit op de kruisingen. Geconcludeerd wordt dat is aangetoond dat sprake is van een beperkte toename in verkeersbelasting en dat deze vlot en veilig verwerkt kan worden.</p> <p>De nieuwe verkeersstructuur zal geen sluipverkeer veroorzaken. Er is geen voordeel en er is geen sprake van een afsnij route door de nieuwe woonwijk heen, of door omliggende, bestaande straten.</p>
2h.	<p>Inspreker vreest waardedaling van diens woning. Inspreker wenst compensatie van de te verwachten waardevermindering van diens woning.</p>	<p>Als de inspreker verwacht dat sprake is van waardevermindering, dan kan een plan-schadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de voorzienbaarheid. Hierover het volgende.</p> <p>De woning van de inspreker is gebouwd in 2008. De woning is op 15 juli 2015 aangekocht door de inspreker.</p> <p>Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft. In onderhavig geval is sprake dat de planologische veranderingen in ieder geval reeds voorzienbaar waren op grond van de door de raad van de gemeente Maasdriel op 8 april 2004 vastgesteld StructuurvisiePlus Maasdriel. De planlocatie is op de plankaart van de StructuurvisiePlus aangewezen als toekomstig woongebied. Op de kaart 'rode contour en potentiële bouwlocaties' is de planlocatie aangewezen tot uitbreidingslocatie binnen de rode contour (nummer 7: Middelingenseweg-Uithovensestraat, pagina 102 van de structuurvisie). Hierbij is aangegeven dat tussen de Uithovensestraat Middelingenseweg circa 70 tot 90 woningen kunnen worden gebouwd.</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>Ook is de locatie destijds, en daarna, benoemd in de woningbouwprogrammering. Voorts is de locatie ook meegenomen in de opvolgende Structuurvisie en plan-MER (vastgesteld 20 oktober 2011).</p> <p>Tevens heeft het plangebied in het vigerend bestemmingsplan (vastgesteld op 15 september 2011) de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. De gebiedsaanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' duidt het gebied aan dat is gelegen binnen de rode contour, zoals die door de provincie Gelderland in het Streekplan Gelderland 2005 is vastgelegd. Binnen deze zone staat de provincie uitbreiding van de bebouwing (onder voorwaarden) toe. Door het opnemen van de aanduiding wordt duidelijk waar conform het provinciaal beleid nog gebouwd kan worden. Ook in de toelichting van het vigerend bestemmingsplan wordt de locatie genoemd als uitbreidingslocatie binnen de rode contour.</p> <p>Ten tijde van de bouw van de woning van de inspreker en de aankoop van de woning van de inspreker was reeds zicht op het gegeven dat de gronden waar het bestemmingsplan op van toepassing is beschikbaar is als woningbouwlocatie. De planshade is in voorliggend geval dus voorzienbaar.</p>
2i.	<p>Inspreker geeft aan te willen meedenken aan een alternatieve oplossing die de inbreuk op diens zicht, parkeer- licht- en geluidsoverlast vermindert.</p>	<p>Op 25 maart 2019 is telefonisch contact geweest met de inspreker. Ingebrachte alternatieven zijn het laten doodlopen van de straat en de wijk volledig ontsluiten op de Middelingenseweg. Terzijde is ook gesproken over het hoger laten groeien van het haagje voor de woning in openbaar gebied. De inspreker heeft aangegeven te twijfelen over de effectiviteit en voorziet dat het zicht wordt weggenomen om op een veilige wijze vanaf het perceel de openbare weg op te kunnen rijden.</p> <p>Het enkel ontsluiten van de nieuwe woonwijk op de Middelingenseweg is geen optie.</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		Het plan zoals er nu ligt zorgt voor de spreiding van het verkeer over beide wegen (Middelingenseweg en Uithovensestraat). Tevens geniet spreiding over beide wegen uit het oogpunt van veiligheid de voorkeur.
2j.	Inspreker vraagt het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen conform diens inspraakreactie.	Gelet op bovenstaande is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Indiener 3 (brief van 23 januari 2019, ontvangen 25 januari 2019, zaak 578648)**

Hieronder is inspraakreactie 3 samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
3a.	Met de bouwplannen worden de gronden met de bestemming 'Groen' in het vigerend bestemmingsplan (de noordwestelijke hoek van het plangebied), te weten het speelveld, aanzienlijk verkleind en in plaats van een groot speelveld komen er woningen. Het speelveld verliest hierdoor diens recreatieve- en maatschappelijk functie.	<p>Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is bekeken of de huidige plek van het speelveld de meest gunstige plek is voor speel mogelijkheden voor zowel de nieuwe als de bestaande wijk.</p> <p>Het huidige speelveld wordt omkadert door een groenstrook en voetpad. Richting de Middelingenseweg loopt dit over in een bredere groenstrook en van deze groenstrook blijft een redelijk deel behouden (noordoostelijke hoek van het plangebied). In het nieuwe plan is voorts vanaf de Middelingenseweg voorzien in een brede groenstrook die overgaat in enerzijds een westelijk lopende groenstrook en anderzijds de nieuwe plek van het speelveld. Het rechthoekige speelveld is inderdaad kleiner gedimensioneerd (ca. 72 meter lang en 37 meter breed) ten opzichte van de huidige omvang (ca. 75 meter lang en 42,5 meter breed). Dit is voor een groot deel gecompenseerd door de brede groenstrook liggend tussen de geprojecteerde woningen (loopt naar de Middelingenseweg). Er is beoogd om fysiek onderscheid te maken tussen speel mogelijkheden voor verschillende leeftijdscategorieën - maar dit binnen één aaneengesloten en overzichtelijke groene ruimte. Een meer gedifferentieerd speelaanbod wordt als meerwaarde gezien. Verder is, ten opzichte van de huidige locatie, gekozen om het</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		spelen centraal in de nieuwe wijk te positioneren in verband met de sociale veiligheid en wordt gekomen tot een verbreding van de recreatieve speelmogelijkheden en de maatschappelijke inbedding van de speelvoorzieningen.
3b.	Inspreker verliest diens “vrije uitzicht”.	<p>Op 12 december 2017 is tijdens een inloopavond (dorpshuis Gelre’s End) een concept stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd. Met name door de bewoners van de Prins Willem Alexanderstraat die met de achterzijde grenzen aan het plangebied zijn toen opmerkingen naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het stedenbouwkundig plan aangepast. In een voor deze aanwonenden georganiseerde bijeenkomst zijn de aanpassingen gepresenteerd (26 februari 2018, dorpshuis Geldre’s End). Tijdens deze bijeenkomst bleek dat de aanpassingen overwegend positief zijn ontvangen. In het aangepaste stedenbouwkundig voorstel is expliciet rekening gehouden met de opmerking van de inspreker over het uitzicht. Aan de achterzijde, ter hoogte van het perceel van de inspreker, heeft dat geleid tot behoud van het openbare groen in de noordoostelijke hoek van het plangebied.</p> <p>Voorts is ter tegemoetgekomen aan de gemaakte opmerkingen (ook van andere bewoners van de Prins Willem Alexanderstraat) gekomen tot een andere positionering van de nieuwe woningen waardoor meer ruimte is ontstaan tussen de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat en de nieuwe woningen. Ook is de bouwhoogte teruggebracht tot een typologie eenlaag-met kap.</p> <p>Er is een inventarisatie gedaan naar de bestaande erfafscheidingen aan de achterzijde van de Prins Willem Alexanderstraat. In voorliggend geval is sprake van een halfhoge erfafscheiding. Hier is in het aangepaste stedenbouwkundig voorstel expliciet rekening mee gehouden (zie bovenstaand).</p>
3c.	Het speelveld voorziet in een groene kwaliteit en is van grote waarde voor de leefomgeving.	Groen is inderdaad van grote waarde voor de leefomgeving. Door verschuiving van het groen/speelveld is tot een centrale ruimtelijke inbedding gekomen die van grotere

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		waarde ten opzichte van de huidige ligging met achterkanten. Ook is daarbij uitgegaan van behoud van de bestaande vegetatiestructuur, hetgeen eveneens bijdraagt de ruimtelijke kwaliteit. Verder wordt op deze wijze gekomen tot een aaneengesloten groenstructuur die voor omliggende wijken kan worden gebruikt voor een 'wandeling'. Verder draagt de groenstructuur op stedenbouwkundig niveau positief bij aan een klimaatadaptieve inrichting van het woongebied.
3d.	Met de bouw van 105 woningen is het volgens inspreker essentieel dat er voldoende groen en ontspannings- en recreatiemogelijkheden aanwezig zijn. Het verdeelde groen binnen het plangebied kan volgens inspreker niet in deze behoefte voorzien.	Er wordt opgemerkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan geen 105 maar 99 woningen mogelijk worden gemaakt. Via de wijzigingsbevoegdheid welke is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan worden 3 extra woningen toegestaan. Het totaal aantal woningen gaat dan van 99 naar 102 woningen. Bij de inrichting van het groen is uitgegaan van een aaneengesloten centraal gelegen groene ruimte (zie ook reactie onder a).
3e.	Inspreker geeft aan dat toen hij ruim 40 jaar geleden diens woning kocht, hem via de woningstichting gevraagd is wat meer per m2 te betalen zodat achter de percelen aan de Prins Willem Alexanderstraat een speelveld gecreëerd kon worden.	Er is door meerdere aanwonenden van de Prins Willem Alexanderstraat aangegeven dat door hen destijds een nabetaling is gedaan aan de woningstichting. De woningstichting bleek in eerste instantie niet alle kosten te hebben verdisconteerd in de verkoopprijs. Vanuit de omwonenden is aangegeven dat de nabetaling onder andere betrekking heeft gehad op het speelveld. De speelmogelijkheid blijft behouden, maar komt op een andere plek te liggen.
3f.	Inspreker is van mening dat in het geval van het speelveld sprake is van een 'waardevolle openplek' die behouden dient te blijven in zijn huidige omvang. In de gemeentelijke structuurvisie Maasdriel is opgenomen dat waardevolle open plekken vrij dienen te blijven van bebouwing. In het huidige bestemmingsplan staat dat de weinige open openbare groene plekken in de kern Hedel behouden moeten blijven. Inspreker is van mening dat sprake is van strijdigheid met de structuurvisie en verzoekt het speelveld in lijn met de visie te behouden en derhalve de gronden binnen het plangebied die in het vigerend bestemmingsplan de	Het groen/speelveld blijft behouden, maar wordt verplaatst. Door de verplaatsing wordt, in samenhang met nieuw te realiseren groen, gekomen tot een open aaneengesloten groenstructuur. Deze groenstructuur heeft niet alleen ruimtelijk maar ook milieutechnisch toegevoegde waarde (denk aan de waterhouding en klimaatadaptie). Dit wordt bereikt juist door de gekozen indeling van het gebied. Het resultaat sluit beter aan bij de beleidsopvattingen over waardevolle groene ruimte in de kern. Het opgenomen aantal woningen is daarin binnen het liggende ontwerp geen belemmering. De indeling van de woningen is reeds aangepast naar aanleiding van verwerking

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	bestemming 'Groen' hebben, de bestemming 'Groen' te laten behouden. Als oplossing geeft inspreker aan minder woningen te realiseren of een andere indeling van de geplande woningbouw.	van opmerkingen van de aanwonende van de Prins Willem Alexanderstraat (zie reactie onder b).
3h.	In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat het stedenbouwkundig plan nog wordt uitgewerkt. Inspreker verzoekt in overleg te treden over het behouden van het speelveld.	<p>Er is contact opgenomen met de cliënt en overeenkomstig afspraak is contact opgenomen met de rechtsvertegenwoordiger. Op 14 juni 2019 is met hen telefonisch contact geweest over de inhoud. Tijdens het gesprek is het verzoek onder de aandacht gebracht om de woonbestemming nabij de cliënt te verplaatsen naar elders in het plangebied en om betreffende gronden te bestemmen met een groenbestemming. Het verzoek ziet toe op uitbreiding van een groenbestemming in aansluiting op de reeds voor groen vrijgemaakte gronden.</p> <p>Voorafgaand aan de inzage van het voorontwerp is reeds tegemoet gekomen door in het stedenbouwkundig plan een deel van het groen in stand te houden en ook door het beperkt houden van de bouwhoogte en typologie van de woningen. Bij de ontwikkeling van de woonwijk was het voorstelbaar geweest om de gronden die een groenbestemming hebben gekregen mee te nemen in een verkaveling ten behoeve van het woongebied. Ter tegemoetkoming aan opmerkingen van cliënt is dat niet gedaan, en is een deel van de woningbouw mogelijkheid reeds elders in het plangebied ondergebracht.</p>
3i.	Inspreker verzoekt het ontwerpbestemmingsplan conform genoemde punten in diens inspraakreactie gewijzigd vast te stellen.	Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



**Indiener 4 heeft 2 inspraakreacties ingediend, onderverdeeld in reactie 4a en 4b.  
Indiener 4a (brief van 25 januari 2019, ontvangen 29 januari 2019, zaak 578746)**

Hieronder is inspraakreactie 4a samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
4.a a.	<p>Inspreker geeft aan dat het bouwplan leidt tot aantasting van diens woongenot. Diens vrije uitzicht over een weiland komt met de realisatie van dit bouwplan te vervallen.</p>	<p>Het uitzicht van de inspreker wijzigt inderdaad door de beoogde ontwikkeling. De afweging is gemaakt dat de afstand tussen de woning van de inspreker en de nieuw op te richten woningen (met tussenliggende achtertuinen) leidt tot een gangbare woon-situatie.</p> <p>Naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreactie is gekeken of er toch een mogelijkheid is om tegemoet te komen. Deze mogelijkheid is gevonden door de woningtypologie van de nieuwe woningen aan te passen en de maximale bouwhoogte achter de woning van de inspreker terug te brengen van 10 meter (opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan) naar 8,5 meter in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Er is een inventarisatie gedaan naar de bestaande erfafscheidingen aan de achterzijde van de Prins Willem Alexanderstraat. In voorliggend geval is sprake van een lage erfafscheiding. Hier is in het aangepaste stedenbouwkundig voorstel rekening mee gehouden door middel van aanpassing van de woningtypologie en hoogte van de nieuwe woningen.</p> <p>Verder wordt ter tegemoetkoming aan opmerkingen van bewoners van de Prins Willem Alexanderstraat aan de achterzijde van de woning in een voetpad voorzien.</p>
4.a. b.	<p>De privacy van inspreker wordt aangetast met het bouwplan. In de toekomstige situatie is sprake van inkijk vanuit de nieuwe woningen op het perceel van de inspreker, zowel in de tuin als in de woning.</p>	<p>Dat er vanaf de verdiepingen enige inkijk is, is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Ter tegemoetkoming is een aanpassing gemaakt in de woningtypologie en de maximale bouwhoogte is aangepast zodat geen twee-lagen met kap meer mogelijk is (maar één laag met kap, maximale bouwhoogte van 8,5 meter en een goothoogte van 4,5 meter. In het beeldkwaliteitsplan wordt de typologie nader vastgelegd. Er zal beperkt inkijk zijn vanuit een vertrek op de verdieping richting de achtertuin en woning van de inspreker. Dit zal voorts incidenteel</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>voorkomen, bijvoorbeeld bij het openen en sluiten van raamsverduistering.</p> <p>Voor de nieuwe woningen noordwestelijk gelegen van de woning van de inspreker is reeds voorzien in een bouwregime die een woning van twee lagen met kap niet mogelijk maakt.</p>
4a. c.	Er wordt een brandgang gerealiseerd aan het einde van de tuin van inspreker en niet aan de rand van het weiland. Inspreker vraagt zich af op welke wijze de brandgang wordt afgewerkt.	Vanaf het reeds bestaande pad tussen Prins Willem Alexanderstraat 21 en 23 wordt een achterpad aangelegd naar de doorgang bij Prins Willem Alexanderstraat 11f. Het pad zal bestaan uit betontegels met daarin opgenomen straatkolken ten behoeve van de afvoer van hemelwaterafvoer. Het achterpad wordt inderdaad, mede op verzoek van enkele bewoners, neergelegd aangrenzend aan de achtertuinten van de bewoners van de Prins Willem Alexanderstraat. Het pad wordt eigendom van de toekomstige bewoners in het nieuwe plan maar met een recht van overpad voor de bewoners aan de Prins Willem Alexanderstraat 13 t/m 21. Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld en wordt geregeld bij de akte van levering bij de notaris.
4a. d.	Voor een deel van de bewoners van de Prins Willem Alexanderstraat is het plan aangepast zodat achter een deel van de bestaande woningen levensloopbestendige woningen gepland zijn met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 6 m. Inspreker zou dit minder bezwaarlijk vinden omdat de inkijk dan veel minder is.	Ter tegemoetkoming is de typologie van de te realiseren woningen aangepast. In het bestemmingsplan is de bouwhoogte aangepast naar een maximale bouwhoogte van 8,5 meter en maximum goothoogte naar 4,5 meter zodat er geen woning van twee lagen met kap kan worden gerealiseerd. Deze aanpassing heeft een gunstig effect op de inkijk.
4a. e.	Inspreker vreest geluidsoverlast te ondervinden van het plan vanwege de geringe afstand, de toename van bewoners en voertuigen.	Enige mate van geluid valt niet geheel te voorkomen in een woonwijk en dat wordt in bepaalde mate maatschappelijk geaccepteerd. Gelet op de situatie dat er geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer komt tussen de nieuwe woonwijk en de woonstraat waaraan de inspreker woont, alsmede de afstand tot de ontsluiting van de nieuwe wijk en de tussenliggende bebouwing, wordt overlast van voertuigen beperkt. De geluidhinder wordt als passend gezien binnen een 'rustige woonwijk', op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
4a.f	Inspreker vraagt of er gebruik gemaakt gaat worden van warmtepompen omdat deze een grote hoeveelheid geluid produceren.	Er zal inderdaad gebruik worden gemaakt van warmtepompen, deze worden niet buiten de woning maar in een technische ruimte binnen de woning geplaatst. Geluidoverlast van warmtepompen buiten de woning is dat niet aan de orde.
4a.g	Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken. Het plan zorgt voor een grote beperking van inval van zonlicht wat leidt tot aantasting van het woongenot en schade aan beplanting. Inspreker verzoekt de gemeente in kaart te brengen in hoeverre lichtinval wordt beperkt.	Er is een bezonningstudie uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de achterliggende woningen aan de Prins Willem Alexanderstaat 13 t/m 21. De bezonningstudie wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
4a.h	Het behoud van bomen rondom het bestaande voetbalveldje zorgt volgens inspreker met de realisatie van het plan voor schaduwwerking van bomen en nieuwe woningen, wat leidt tot beperkingen tot het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen op diens woning.	Er is bij het planontwerp inderdaad uitgegaan van behoud van betreffende bomen. De bestaande bomen rondom het speelveld blijven behouden en dit leidt niet tot meer schaduwwerking op de woning van inspreker dan in de huidige situatie.  Ten aanzien van de beoogde woningen geldt dat deze op enige afstand van de woning van inspreker zijn geprojecteerd en dat dit geen gevolgen heeft voor zonnepanelen op de woningen van de inspreker. Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt ook dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de achterliggende woningen aan de Prins Willem Alexanderstaat 13 t/m 21. De bezonningstudie wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
4a.i	Inspreker verwacht lichthinder te ondervinden. Deze effecten zijn ontregeling van de natuur, energieverstoring, verstoring van het nachtelijk landschap, aantasting van de gezondheid.	Enige mate van licht hoort bij het normaal functioneren van een woonwijk en valt niet geheel te voorkomen. De genoemde effecten in de inspraakreactie zijn in perspectief van de beoogde ontwikkeling ietwat excessief beschreven. Het betreft hier een stedelijke locatie waar een reguliere woonwijk wordt gerealiseerd, het betreft geen landelijke locatie te midden van natuur.
4a.j	Inspreker verwacht problemen met parkeren. Op de locatie is in de huidige situatie reeds onvoldoende parkeerruimte. Met de komst van 99 woningen neemt deze overlast toe.	De toekomstige woonwijk voorziet in de eigen parkeerbehoefte binnen het plangebied. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend conform de geldende parkeernorm uit de Mobiliteitsnota van de gemeente Maasdriel. Zie hiervoor paragraaf 2.1.2. Verkeer en parkeren van de toelichting. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		Tevens is in de regels opgenomen (artikel 13.1) dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts wordt verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
4a. k.	Inspreker vreest waardedaling van diens woning. Inspreker vraagt te zoeken naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.	Als de inspreker verwacht dat sprake is van waardevermindering, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden.  Het voornemen om ter plekke een woonwijk te realiseren wordt al langere tijd uitgedragen. Het betreft verder ruimtelijk planologisch een logische plek voor de beoogde ontwikkeling waarbij eventuele planschade een gecalculeerd risico is waaruit geen aanleiding is ontstaan voor een andere locatie.
4a. l.	Inspreker vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen. Anders vraagt inspreker tegemoet te komen aan de inspraakreactie en het plan aan te passen.	Ter tegemoetkoming is de typologie van de te realiseren woningen aangepast en is een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor het overige is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of niet in procedure te brengen.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de maximum bouwhoogte voor de zes woningen grenzend achter de Prins Willem Alexanderstraat worden aangepast naar 8,5 m en de maximum goothoogte naar 4,5 m. De bezonningsstudie wordt toegevoegd.

**Indiener 4b (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578746)**  
**Indiener 8 (brief van 28 januari 2019, ontvangen 29 januari 2019, zaak 578932)**  
**Indiener 9 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578946)**  
**Indiener 10 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578947)**  
**Indiener 11 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578948)**  
**Indiener 12 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578949)**  
**Indiener 13 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578950)**  
**Indiener 14 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578951)**  
**Indiener 15 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578952)**  
**Indiener 16 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578953)**  
**Indiener 17 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578954)**  
**Indiener 18 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578955)**  
**Indiener 19 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578956)**  
**Indiener 20 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578957)**  
**Indiener 21 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578961)**  
**Indiener 22 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578960)**  
**Indiener 23 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578962)**  
**Indiener 24 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578963)**

**Indiener 25 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578964)**  
**Indiener 26 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578965)**  
**Indiener 27 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 29 januari 2019, zaak 579048)**  
**Indiener 29 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 28 januari 2019, zaak 578958)**  
**Indiener 30 (brief van 25 januari 2019, ontvangen 5 februari 2019, zaak 579947)**

Hieronder is inspraakreactie 4b, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29 en 30 samengevat en beantwoord. Alle voornoemde inspraakreacties worden behandeld onder nummer 4b.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
4b. a.	<p>Inspreker geeft aan dat ruim 40 jaar geleden aan de toekomstige bewoners gevraagd is om meer per m<sup>2</sup> te betalen om zodoende een speelveld te creëren.</p>	<p>Er is door meerdere aanwonenden van de Prins Willem Alexanderstraat aangegeven dat door hen destijds een nabetaling is gedaan aan de woningstichting. De woningstichting bleek in eerste instantie niet alle kosten te hebben verdisconteerd in de verkoopprijs. Vanuit de omwonenden is aangegeven dat de nabetaling onder andere betrekking heeft gehad op het speelveld. De speelbaarheid blijft behouden, maar komt op een andere plek te liggen.</p>
4b. b.	<p>Als dit veld weggaat verliest dat speelveld zijn groene waarde en versteent het. Het veld wordt in het nieuwe plan kleiner en wordt versnipperd. Zo verliest het zijn recreatieve en maatschappelijke functie.</p>	<p>Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is bekeken of de huidige plek van het speelveld de meest gunstige plek is voor speelbaarheden voor zowel de nieuwe als de bestaande wijk.</p> <p>Het huidige speelveld wordt omkadert door een groenstrook en voetpad. Richting de Middelingenseweg loopt dit over in een bredere groenstrook en van deze groenstrook blijft een redelijk deel behouden (noordoostelijke hoek van het plangebied). In het nieuwe plan is voorts vanaf de Middelingenseweg voorzien in een brede groenstrook die overgaat in enerzijds een westelijk lopende groenstrook en anderzijds de nieuwe plek van het speelveld. Het rechthoekige speelveld is kleiner gedimensioneerd (ca. 72 meter lang en 37 meter breed) ten opzichte van de huidige omvang (ca. 75 meter lang en 42,5 meter breed). Dit is voor een groot deel gecompenseerd door de brede groenstrook liggend tussen de geprojecteerde woningen (loopt naar de Middelingenseweg). Er is beoogd om fysiek onderscheid te maken tussen speelbaarheden voor verschillende leeftijdscategorieën - maar dit binnen één aaneengesloten en overzichtelijke groene ruimte. Een meer gedifferentieerd speelaanbod wordt als meerwaarde gezien. Verder is, ten</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>opzichte van de huidige locatie, gekozen om het spelen centraal in de nieuwe wijk te positioneren in verband met de sociale veiligheid en wordt gekomen tot een verbreding van de recreatieve speelmogelijkheden en de maatschappelijke inbedding van de speelvoorzieningen.</p> <p>Groen is inderdaad van grote waarde voor de leefomgeving. Door verschuiving van het groen/speelveld is tot een centrale ruimtelijke inbedding gekomen die van grotere waarde ten opzichte van de huidige ligging met achterkanten. Ook is daarbij uitgegaan van behoud van de bestaande vegetatiestructuur, hetgeen eveneens bijdraagt de ruimtelijke kwaliteit. Verder wordt op deze wijze gekomen tot een aaneengesloten groenstructuur die voor omliggende wijken kan worden gebruikt voor een 'wandelrondje'. Verder draagt de groenstructuur op stedenbouwkundig niveau positief bij aan een klimaatadaptieve inrichting van het woongebied.</p>
4b. c.	Eigenlijk zou er groen bij moeten komen met de bouw van circa 100 woningen. Veel meer huizen en minder groen en het nieuwe veld kan zo niet voldoen aan de functie die het grote veld momenteel heeft.	Het groen/speelveld blijft behouden, maar wordt verplaatst. Door de verplaatsing wordt, in samenhang met nieuw te realiseren groen, gekomen tot een open aaneengesloten groenstructuur. Deze groenstructuur heeft niet alleen ruimtelijk maar ook milieutechnisch toegevoegde waarde (denk aan de waterhouding en klimaatadaptie). Dit wordt bereikt juist door de gekozen indeling van het gebied. Het resultaat sluit beter aan bij de beleidsopvattingen over waardevolle groene ruimte in de kern.
4b. d.	De gemeente geeft aan dat groen plekken in de bebouwde kom waardevol zijn en behouden dienen te worden c.q. uitgebreid dienen te worden. Inspreker ziet het tegenovergesteld terug in het plan.	Groen is inderdaad van grote waarde voor de leefomgeving. Door verschuiving van het groen/speelveld is tot een centrale ruimtelijke inbedding gekomen die van grotere waarde ten opzichte van de huidige ligging met achterkanten. Ook is daarbij uitgegaan van behoud van de bestaande vegetatiestructuur, hetgeen eveneens bijdraagt de ruimtelijke kwaliteit. Verder wordt op deze wijze gekomen tot een aaneengesloten groenstructuur die voor omliggende wijken kan worden gebruikt voor een 'wandelrondje'. Verder draagt de groenstructuur op stedenbouwkundig niveau positief bij aan een klimaatadaptieve inrichting van het woongebied.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
4b.e.	Inspreker verzoekt het bestaande speelveld de bestemming 'Groen' te laten behouden. Het groen/speelveld ligt dan centraal tussen de wijken die er nu gebruik van maken en de nieuwe wijk.	Bovenstaand zijn reeds de overwegingen aangegeven waarom is gekomen tot het verleggen van het speelveld.
4b.f.	Inspreker stelt voor bijvoorbeeld minder huizen te bouwen of het plan op een andere manier in te delen.	Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is gekeken naar de ruimtelijke structuur die in het gebied kan worden gecreëerd. Dit heeft geresulteerd in de wijze waarop het gebied is ingedeeld (openbare ruimte, verkeersstructuur en de woningen). Het resultaat betreft een reguliere woningbouwontwikkeling en is ruimtelijk passend op de locatie.
4b.g.	Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan conform de redenen in diens inspraakreactie, gewijzigd vast te stellen.	Gelet op bovenstaande is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **Indiener 5 (brief van 24 januari 2019, ontvangen 24 januari 2019, zaak 578884)**

Hieronder is inspraakreactie 5 samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
5a.	Door het bouwplan zal het uitzicht van inspreker aanzienlijk worden belemmerd.	<p>Het uitzicht van de inspreker wijzigt inderdaad door de beoogde ontwikkeling. De afweging is gemaakt dat de afstand tussen de woning van de inspreker en de nieuw op te richten woningen (met tussenliggende achtertuinen) leidt tot een gangbare woonsituatie.</p> <p>Naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreactie is gekeken of er toch een mogelijkheid is om tegemoet te komen. Deze mogelijkheid is gevonden door de woningtypologie van de nieuwe woningen aan te passen en de maximale bouwhoogte achter de woning van de inspreker terug te brengen van 10 meter (opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan) naar 8,5 meter in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Er is een inventarisatie gedaan naar de bestaande erfafscheidingen aan de achterzijde van de Prins Willem Alexanderstraat. In voorliggend geval is sprake van een lage erfaf-</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		scheiding. Hier is in het aangepaste stedenbouwkundig voorstel rekening mee gehouden door middel van aanpassing van de woningtypologie en hoogte van de nieuwe woningen.
5b.	Door het bouwplan zal inspreker veel schaduw krijgen. Inspreker is bang voor schaduw van bebouwing en grote bomen voor diens hobbykas in de achtertuin.	Er is een bezonningstudie uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de achterliggende woningen aan de Prins Willem Alexanderstaat 13 t/m 21. De bezonningsstudie wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn er ter plaatse van de woning van de inspreker geen nieuwe grote bomen voorzien in het plan.
5c.	Tijdens een informatieavond op 12 december 2017 heeft inspreker met initiatiefnemer gesproken over belemmering van uitzicht en schaduw. Initiatiefnemer zou bekijken of er mogelijk semibungalows achter de woning van inspreker gebouwd zou kunnen worden. Tevens zou de tweezijdige afsluiting van de brandgang en hemelwaterafvoer verder uitgewerkt worden. Inspreker heeft hier niets meer over gehoord.	<p>Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de achterliggende woningen aan de Prins Willem Alexanderstaat 13 t/m 21.</p> <p>Ter tegemoetkoming is de typologie van de te realiseren woningen aangepast. In het bestemmingsplan is de bouwhoogte aangepast naar een maximale bouwhoogte van 8,5 meter en maximum goothoogte naar 4,5 meter, zodat er geen woning van twee lagen met kap kan worden gerealiseerd.</p> <p>Vanaf het reeds bestaande pad tussen Prins Willem Alexanderstraat 21 en 23 wordt een achterpad aangelegd naar de doorgang bij Prins Willem Alexanderstaat 11f. Het pad zal bestaan uit betontegels met daarin opgenomen straatkolken ten behoeve van de afvoer van hemelwaterafvoer. Het achterpad wordt inderdaad, mede op verzoek van enkele bewoners, neergelegd aangrenzend aan de achtertuinten van de bewoners van de Prins Willem Alexanderstraat. Het pad wordt eigendom van de toekomstige bewoners in het nieuwe plan maar met een recht van overpad voor de bewoners aan de Prins Willem Alexanderstraat 13 t/m 21. Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld en wordt geregeld bij de akte van levering bij de notaris.</p>
5d.	Inspreker geeft aan tegen de versnippering van het aanwezige groen te zijn. Er worden 100 woningen gebouwd terwijl de m2 groenvoorziening niet toeneemt.	Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is bekeken of de huidige plek van het speelveld de meest gunstige plek is voor speelmogelijkheden voor zowel de nieuwe als de bestaande wijk.



	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>Het huidige speelveld wordt omkadert door een groenstrook en voetpad. Richting de Middelingenseweg loopt dit over in een bredere groenstrook en van deze groenstrook blijft een redelijk deel behouden (noordoostelijke hoek van het plangebied. In het nieuwe plan is voorts vanaf de Middelingenseweg voorzien in een brede groenstrook die overgaat in enerzijds een westelijk lopende groenstrook en anderzijds de nieuwe plek van het speelveld. Het rechthoekige speelveld is inderdaad kleiner gedimensioneerd (ca. 72 meter lang en 37 meter breed) ten opzichte van de huidige omvang (ca. 75 meter lang en 42,5 meter breed). Dit is voor een groot deel gecompenseerd door de brede groenstrook liggend tussen de geprojecteerde woningen (loopt naar de Middelingenseweg). Er is beoogd om fysiek onderscheid te maken tussen speelmogelijkheden voor verschillende leeftijdscategorieën - maar dit binnen één aaneengesloten en overzichtelijke groene ruimte. Een meer gedifferentieerd speelaanbod wordt als meerwaarde gezien. Verder is, ten opzichte van de huidige locatie, gekozen om het spelen centraal in de nieuwe wijk te positioneren in verband met de sociale veiligheid en wordt gekomen tot een verbreding van de recreatieve speelmogelijkheden en de maatschappelijke inbedding van de speelvoorzieningen.</p> <p>Het groen/speelveld blijft behouden, maar wordt verplaatst. Door de verplaatsing wordt, in samenhang met nieuw te realiseren groen, gekomen tot een open aaneengesloten groenstructuur. Deze groenstructuur heeft niet alleen ruimtelijk maar ook milieutechnisch toegevoegde waarde (denk aan de waterhuishouding en klimaatadaptie). Dit wordt bereikt juist door de gekozen indeling van het gebied. Het resultaat sluit beter aan bij de beleidsopvattingen over waardevolle groene ruimte in de kern.</p>
5e.	Het bestaande veldje aan de Middelingenseweg is eerder door de gemeente aangeduid als "bovenwijkse voorziening". Deze bovenwijkse voorziening zou met de uitbreiding van de beoogde woonwijk mooi centraal komen te liggen.	Zie reactie onder d.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
5f.	Inspreker vreest dat diens straat gebruikt gaat worden als overloop parkeren.	<p>De toekomstige woonwijk voorziet in de eigen parkeerbehoefte binnen het plangebied. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is berekend conform de geldende parkeernorm uit de Mobiliteitsnota van de gemeente Maasdriel. Zie hiervoor paragraaf 2.1.2. Verkeer en parkeren van de toelichting. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.</p> <p>Tevens komt er geen autoverbinding tussen de nieuwe woonwijk en de Prins Willem Alexanderstraat en wordt het verkeer direct via de vier ontsluitingsroutes naar de nieuwe woonwijk geleid en is er geen overloop. Vanuit verkeer en parkeren is er geen aanleiding gebruik te maken van de Prins Willem Alexanderstraat.</p> <p>Tevens is in de regels opgenomen (artikel 13.1) dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen slechts wordt verleend nadat afdoende is verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.</p>
5g.	Inspreker vraagt of er met de parkeernormen ook gerekend wordt met dienstauto's en bestelbusjes.	De gemeentelijke parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerd cijfers, hierin is het autogebruik door bewoners meegenomen, waaronder ook dienstauto's en bestelbusjes.
5h.	Elektrische laadpalen vragen meer parkeerplaatsen in de openbare ruimte.	De gemeente Maasdriel plaatst alleen op aanvraag laadpalen, waarbij de locatie strategisch gekozen wordt op een maximale loopafstand van 250 meter van de aanvrager. Bij de aanleg van het plan wordt niet ingezet op laadplaatsen en dit zal dus ook niet ten koste van normale parkeerplaatsen gaan. Bovendien voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de maximum bouwhoogte voor de zes woningen grenzend achter de Prins Willem Alexanderstraat worden aangepast naar 8,5 m en de maximum goothoogte naar 4,5 m. De bezonningsstudie wordt toegevoegd.

## Indiener 6 (brief van 28 januari 2019, ontvangen 29 januari 2019, zaak 578927)

Hieronder is inspraakreactie 6 samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
6a.	<p>Inspreker valt het verschil op in woningtypes grenzend aan de bestaande woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat: achter nr. 23-29 zijn seniorenwoningen gepland en achter nr. 13-21 is hoogbouw gepland met een goothoogte van 6m en een nokhoogte van 10m.</p> <p>Inspreker is diens uitzicht kwijt, maar een nokhoogte van 10 m maakt ook het zicht op blauwe lucht onmogelijk. Zeker als gebruikt wordt gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid van 10%.</p>	<p>Het uitzicht van de inspreker wijzigt inderdaad door de beoogde ontwikkeling. De afweging is gemaakt dat de afstand tussen de woning van de inspreker en de nieuw op te richten woningen (met tussenliggende achtertuinen) leidt tot een gangbare woon-situatie.</p> <p>Naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreactie is gekeken of er toch een mogelijkheid is om tegemoet te komen. Deze mogelijkheid is gevonden door de woningtypologie van de nieuwe woningen aan te passen en de maximale bouwhoogte achter de woning van de inspreker terug te brengen van 10 meter (opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan) naar 8,5 meter in het ontwerpbestemmingsplan, zodat er geen woning van twee lagen met kap kan worden gerealiseerd.</p> <p>Er is geen sprake van het ontnemen van zicht op de blauwe lucht gelet op de afstand tussen de woningen en de hoogte van de woningen.</p> <p>Er is een inventarisatie gedaan naar de bestaande erfafscheidingen aan de achterzijde van de Prins Willem Alexanderstraat. In voorliggend geval is sprake van een lage erfafscheiding. Hier is in het aangepaste stedenbouwkundig voorstel rekening mee gehouden door middel van aanpassing van de woningtypologie en hoogte van de nieuwe woningen.</p> <p>Toepassing van de genoemde afwijkingsmogelijkheid (10% regeling) vraagt om een ruimtelijke afweging waarbij de invloed naar omliggende situaties een onderdeel van de overweging betreft.</p>
6b.	<p>Inspreker heeft bedenkingen vanwege het gasloos opleveren van de woningen i.v.m. honderd warmtepompen. Deze systemen zijn nog niet doorontwikkeld en geven veel geluidsoverlast.</p>	<p>Het gasloos bouwen is een wettelijke verplichting waaraan ook dit plan dient te voldoen. Er zal inderdaad gebruik worden gemaakt van warmtepompen, deze worden niet buiten de woning maar in een technische ruimte binnen de woning geplaatst. Geluidsoverlast van warmtepompen buiten de woning is dat niet aan de orde.</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
6c.	<p>Inspreker vindt de afstand tussen de nieuwe woningen problematisch. Een oprit van 2 m is erg smal en geeft veel parkeerproblemen.</p>	<p>De constatering van de inspreker is ook bij de verdere planvoorbereiding geconstateerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in grotere afstanden zodat er voldoende ruimte is voor parkeren op eigen terrein. Om het parkeren op eigen terrein beter te borgen zijn de planregels en verbeelding aangescherpt. Concreet is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor twee-aaneengebouwde woningen gewijzigd naar 3 m in het ontwerpbestemmingsplan. Voor hoekwoningen geldt, dat als er conform het parkeerbeleid een parkeerplaats op eigen terrein noodzakelijk is de minimale afstand tot van het hoofdgebouw de zijdelingse perceelsgrens 3 meter is.</p> <p>Voor vrijstaande woningen gold in het voorontwerpbestemmingsplan reeds een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens</p>
6d.	<p>Inspreker heeft nu een hekwerk van 1,20 m grenzend aan het weiland. Inspreker vraagt of de afwerking met afwatering daarvan voor aanvang goed wordt afgesloten door middel van goede en passende schutting/erfafscheiding.</p>	<p>Het bestaande hekwerk blijft bestaan, direct aansluitend aan het hekwerk wordt een achterpad aangelegd ter plaatse van het reeds bestaande pad tussen Prins Willem Alexanderstraat 21 en 23 wordt een achterpad aangelegd naar de doorgang bij Prins Willem Alexanderstaat 11f. Het pad zal bestaan uit betontegels met daarin opgenomen straatkolken ten behoeve van de afvoer van hemelwaterafvoer. Het achterpad wordt eigendom van de toekomstige bewoners in het nieuwe plan met een recht van over pad voor de bewoners aan de Prins Willem Alexanderstraat 13 t/m 21. Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld en wordt geregeld bij de akte van levering bij de notaris.</p>
6e.	<p>Inspreker geeft aan dat gezien de verminderde waarde van diens woning het voorgenomen plan alsnog aangepast kan worden waarbij ten minste rekening wordt gehouden met de bemerkingen van inspreker.</p>	<p>Als de inspreker verwacht dat sprake is van waardevermindering, dan kan een plan-schadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden.</p> <p>Het voornemen om ter plekke een woonwijk te realiseren wordt al langere tijd uitgedragen. De locatie is al jaren geleden aange-wezen als woningbouwlocatie. Het betreft verder ruimtelijk planologisch een logische plek voor de beoogde ontwikkeling.</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		Ter tegemoetkoming is de typologie van de te realiseren woningen aangepast en zijn er aanpassingen doorgevoerd m.b.t. minimale maten voor parkeerplaatsen. Voor het overige is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de maximum bouwhoogte voor de zes woningen grenzend achter de Prins Willem Alexanderstraat worden aangepast naar 8,5 m en de maximum goothoogte naar 4,5 m, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor twee-aaneengebouwde woningen wordt gewijzigd naar 3 m op de verbeelding en in de regels. Voor hoekwoningen is een extra regel opgenomen, dat als er conform het parkeerbeleid een parkeerplaats op eigen terrein noodzakelijk is de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter is.

### Indiener 7 (brief van 28 januari 2019, ontvangen 29 januari 2019, zaak 578928)

Hieronder is inspraakreactie 7 samengevat en beantwoord.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
7a.	Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan leidt tot aantasting van diens woongenot. Inspreker verliest diens vrije uitzicht.	Het uitzicht van de inspreker wijzigt inderdaad door de beoogde ontwikkeling. De afweging is gemaakt dat de afstand tussen de woning van de inspreker en de nieuw op te richten woningen (met tussenliggende achtertuinen) leidt tot een gangbare woon-situatie. Naar aanleiding van de ingebrachte inspraakreactie is gekeken of er toch een mogelijkheid is om tegemoet te komen. Deze mogelijkheid is gevonden door de woningtypologie van de nieuwe woningen aan te passen en de maximale bouwhoogte achter de woning van de inspreker terug te brengen van 10 meter (opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan) naar 8,5 meter in het ontwerpbestemmingsplan, zodat er geen woning van twee lagen met kap kan worden gerealiseerd.
7b.	De nieuwe woningen worden heel dicht bij de woning van inspreker geplaatst. Dit zorgt voor schaduwwerking in de achtertuin en verlies van zicht op de blauwe lucht. Ook kan er schade aan beplanting ontstaan.	Zoals onder a genoemd is naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden de maximale bouwhoogte teruggebracht tot 8,5 meter. Er is een bezonningstudie uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de achterliggende woningen aan de Prins Willem Alexanderstaat 13 t/m 21. De bezonningstudie wordt als bijlage opgenomen in de

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Er is geen sprake is van schaduwwerking van het plan in de tuin van de inspreker en daardoor geen kans op schade aan beplanting.</p> <p>Er is geen sprake van het ontnemen van zicht op de blauwe lucht gelet op de afstand tussen de woningen en de hoogte van de woningen.</p>
7c.	Inspreker verzoekt de gemeente in kaart te brengen in hoeverre lichtinval wordt beperkt.	Zie reactie onder b.
7d.	De privacy van inspreker wordt aangetaast met het bouwplan. Gezien de toegestane hoogtes en korte afstand tot de woning van inspreker is er vanuit de nieuwe woningen rechtstreeks zicht in de achtertuin en woning van inspreker.	Dat er vanaf de verdiepingen enige inkijk is, is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Ter tegemoetkoming is een aanpassing gemaakt in de woningtypologie en de maximale bouwhoogte is aangepast zodat geen twee-lagen met kap meer mogelijk is (maar één laag met kap, maximale bouwhoogte van 8,5 meter en een goothoogte van 4,5 meter. In het beeldkwaliteitsplan wordt de typologie nader vastgelegd. Er zal beperkt inkijk zijn vanuit een vertrek op de verdieping richting de achtertuin en woning van de inspreker. Dit zal voorts incidenteel voorkomen, bijvoorbeeld bij het openen en sluiten van raamsverduistering.
7e.	Er geldt een vrijstellingsbevoegdheid voor een kinderdagverblijf.	In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is conform de standaard regeling van de gemeente Maasdiel een regeling opgenomen voor het afwijken ten behoeve van een kinderdagverblijf in een woning (artikel 11.5). Dit kan enkel via een omgevingsvergunning en indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden, onder andere dat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden ontstaan. Op deze manier is dit voldoende geborgd.
7f.	Inspreker vreest veel geluidsoverlast te ondervinden van het plan vanwege de geringe afstand tot diens woning. Ook een mogelijk kinderdagverblijf op zo'n korte afstand levert geluidsoverlast op.	Enige mate van geluid valt niet geheel te voorkomen in een woonwijk en dat wordt in bepaalde mate maatschappelijk geaccepteerd. Ten aanzien van verkeer wordt opgemerkt dat gelet op de situatie dat er geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer komt tussen de nieuwe woonwijk en de woonstraat waaraan de inspreker woont, alsmede de afstand tot de ontsluiting van de nieuwe wijk en de tussenliggende be-

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>bouwing, wordt overlast van voertuigen beperkt. De geluidhinder wordt als passend gezien binnen een 'rustige woonwijk', op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).</p> <p>Ten aanzien van het kinderdagverblijf het volgende. Als randvoorwaarde voor het afwijken ten behoeve van een kinderdagverblijf is onder andere opgenomen dat er geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden mag ontstaan. Indien daar wel sprake van is, bijvoorbeeld door geluid, kan er geen kinderdagverblijf worden toegestaan. Op deze manier is voldoende geborgd dat er geen sprake zal zijn van eventuele geluids-overlast.</p>
7g.	<p>Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Het is onduidelijk of er voldoende belangstelling is voor woningbouw in deze prijscategorie. Inspreker vraagt alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.</p>	<p>Zoals beschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente en beschikt de initiatiefnemer over voldoende middelen om de functiewijziging te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is in voldoende mate aangetoond. Het financiële risico ligt bij de initiatiefnemer.</p> <p>In paragraaf 3.1.2 van de toelichting en bijlage 1 van het voorontwerpbestemmingsplan is ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is aan de woningbouw.</p>
7h.	<p>Inspreker vreest waardedaling van diens woning. Inspreker vraagt te zoeken naar andere locaties waar geen of minder planschade te verwachten valt.</p>	<p>Als de inspreker verwacht dat sprake is van waardevermindering, dan kan een planschadeverzoek worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden of in werking is getreden.</p> <p>Het voornemen om ter plekke een woonwijk te realiseren wordt al langere tijd uitgedragen. Het betreft verder ruimtelijk planologisch een logische plek voor de beoogde ontwikkeling waarbij eventuele planschade een gecaluleerd risico is waaruit geen aanleiding is ontstaan voor een andere locatie.</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
7i.	<p>Inspreker geeft aan dat alvorens het bestemmingsplan vastgesteld wordt er afspraken gemaakt horen te zijn over de volgende uitvoeringsaspecten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De afwatering van de nieuwe percelen dient goed geregeld te zijn.</li> <li>2. Er dienen goede afspraken gemaakt te worden over de wijze van funderen (geen heiwerk).</li> <li>3. Het achtererf van inspreker heeft een sterk afschot richting het weiland. Er dienen goede afspraken/oplossing te komen zodat inspreker geen overlast zal ondervinden.</li> <li>4. Voor de brandgangen dienen afspraken gemaakt te worden over de eigendomssituatie van de brandgang en de wijze van afwerking.</li> <li>5. Voor de afsluiting en/of niet doorlopende brandgang dienen bindende afspraken gemaakt te worden.</li> </ol>	<p>1: In hoofdstuk 4.8 van de toelichting en het rapport waterhuishouding, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen, staat uitgebreid beschreven hoe omgegaan wordt met de afvoer van het hemelwater en daarmee voorkomen wordt dat er wateroverlast ontstaat. Waar mogelijk watert de verharding binnen het plan direct af naar de aanliggende watergang of waterberging. Waar dit niet direct mogelijk is, wordt hemelwater via goten oppervlakkig afgevoerd.</p> <p>2: Indien op minder dan 50 meter van bestaande woningen zal worden gebouwd en een fundering op palen noodzakelijk is, dan worden de funderingspalen geboord.</p> <p>3: Zie reactie onder punt 1. Aanvullend het volgende. Uit hoogtemeting blijkt dat de bestaande tuinen van de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat op een hoogte van 3,30+m liggen. Het terrein loopt vanaf de achterzijden van de Prins Willem Alexanderstraat richting de nieuw aan te leggen weg af tot een hoogte van (3,20+m. De nieuwe woningen komen voorts boven het peil van de weg te staan op ongeveer het gelijke niveau als de bestaande achtertuinen van de Prins Willem Alexanderstraat. Er is geen reden om te veronderstellen dat er vanuit de nieuwe woningen en tuinen wateroverlast zal ontstaan richting de bestaande tuinen.</p> <p>Vanaf het reeds bestaande pad tussen Prins Willem Alexanderstraat 21 en 23 wordt een achterpad aangelegd naar de doorgang bij Prins Willem Alexanderstaat 11f. Het pad zal bestaan uit betontegels met daarin opgenomen straatkolken ten behoeve van de afvoer van hemelwaterafvoer.</p> <p>4+5: De brandgang wordt eigendom van de toekomstige bewoners in het nieuwe plan, met een recht van overpad voor de bewoners aan de Prins Willem Alexanderstraat 13 t/m 21. Dit is een aspect dat niet in het bestemmingsplan wordt geregeld en wordt geregeld bij de akte van levering bij de notaris.</p>
7j.	<p>Inspreker geeft als alternatieve oplossing om dezelfde aanduiding op te nemen als</p>	<p>Ter tegemoetkoming is de typologie van de te realiseren woningen aangepast. In het</p>



	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	het naastgelegen bouwvlak, namelijk een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.	bestemmingsplan is de bouwhoogte aangepast naar een maximale bouwhoogte van 8,5 meter en maximum goothoogte naar 4,5 meter zodat er geen woning van twee lagen met kap kan worden gerealiseerd.
7k.	Inspreker vraagt het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen. Anders vraagt inspreker tegemoet te komen aan de inspraakreactie en het plan aan te passen.	Ter tegemoetkoming is de typologie van de te realiseren woningen aangepast en is een bezonningsstudie uitgevoerd. Voor het overige is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen of niet in procedure te brengen.

### Conclusie

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de maximum bouwhoogte voor de zes woningen grenzend achter de Prins Willem Alexanderstraat worden aangepast naar 8,5 m en de maximum goothoogte naar 4,5 m. De bezonningsstudie wordt toegevoegd.

### Indiener 28 (brief van 29 januari 2019, ontvangen 30 januari 2019, zaak 579244)

Hieronder is inspraakreactie 28 samengevat en beantwoord. Deze inspraakreactie wordt behandeld onder nummer 8.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
8a.	Inspreker geeft aan dat de plannen die gepresenteerd zijn door de initiatiefnemer tijdens de inloopavond van 14 januari 2019 afwijken van de plannen zoals gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.	Het is ons niet duidelijk op welke punten de plannen zoals gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl af zouden wijken van hetgeen wat gepresenteerd is tijdens de inloopavond. Er worden geen afwijkingen gezien. Voor verdere uitleg wordt verwezen naar de reactie onder d.
8b.	De huidige groenvoorziening komt niet terug in de nieuwe plannen. Tijdens de presentatie is aangegeven dat het huidige speelveld versnipperd en gedeeltelijk verplaatst wordt naar het midden van de nieuwe wijk. Echter, op ruimtelijkeplannen.nl blijkt volgens inspreker dat de speelvoorziening niet als zodanig terugkomt en dat het een waterberging wordt in plaats van een groenvoorziening waarop gerecreëerd en gespeeld kan worden.	Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is bekeken of de huidige plek van het speelveld de meest gunstige plek is voor speelmogelijkheden voor zowel de nieuwe als de bestaande wijk.  Het huidige speelveld wordt omkadert door een groenstrook en voetpad. Richting de Middelingenseweg loopt dit over in een bredere groenstrook en van deze groenstrook blijft een redelijk deel behouden (noordoostelijke hoek van het plangebied). In het nieuwe plan is voorts vanaf de Middelingenseweg voorzien in een brede groenstrook die overgaat in enerzijds een westelijk lopende groenstrook en anderzijds de nieuwe plek van het speelveld, zoals toegelicht is tijdens de genoemde inloopavond. Het rechthoekige speelveld is inderdaad kleiner gedimensioneerd (ca. 72 meter lang en 37 meter breed) ten opzichte van de huidige

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		<p>omvang (ca. 75 meter lang en 42,5 meter breed). Dit is voor een groot deel gecompenseerd door de brede groenstrook liggend tussen de geprojecteerde woningen (loopt naar de Middelingenseweg). Er is beoogd om fysiek onderscheid te maken tussen speelmogelijkheden voor verschillende leeftijdscategorieën - maar dit binnen één aaneengesloten en overzichtelijke groene ruimte. Een meer gedifferentieerd speel-aanbod wordt als meerwaarde gezien. Verder is, ten opzichte van de huidige locatie, gekozen om het spelen centraal in de nieuwe wijk te positioneren in verband met de sociale veiligheid en wordt gekomen tot een verbreding van de recreatieve speelmogelijkheden en de maatschappelijke inbedding van de speelvoorzieningen.</p> <p>Het groen/speelveld blijft behouden, maar wordt verplaatst. Door de verplaatsing wordt, in samenhang met nieuw te realiseren groen, gekomen tot een open aaneengesloten groenstructuur. Deze groenstructuur heeft niet alleen ruimtelijk maar ook milieutechnisch toegevoegde waarde (denk aan de waterhouding en klimaatadaptie). Dit wordt bereikt juist door de gekozen indeling van het gebied. Het resultaat sluit beter aan bij de beleidsopvattingen over waardevolle groene ruimte in de kern.</p> <p>Waterberging is nodig om aan de huidige eisen van het waterschap te voldoen. Het merendeel van de wateropgave wordt geborgen in een waterbergingsvoorziening aan de westzijde van het plangebied, aan de Baronieweg. Dit betreft de voornaamste waterberging van de nieuwe woonwijk. De afwatering van de woonwijk vindt plaats via de wadi en de B-watergang naar de bergingsvoorziening aan de Baronieweg.</p> <p>Ter plaatse van de nieuwe groene ruimte (het 'verplaatste' speelveld) is een groenvoorziening voorzien waarop gerecreëerd en gespeeld kan worden. Dit functioneert tevens als voorziening die afvoert naar de waterbergingsvoorziening aan de westzijde van het plangebied. Dit doet niets af aan de</p>

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
		recreatieve functie van de groenvoorziening.
8c.	Inspreker geeft aan blij te zijn met de langzaam verkeer voorziening.	Dit is opgenomen n.a.v. opmerkingen van aanwonenden. Wij zijn verheugd dat de aanpassing gezien wordt en wordt gewaardeerd.
8d.	Bij de Prins Willem Alexanderstraat er een groter bouwvlak ingetekend dan door de initiatiefnemer gepresenteerd is. De woningen komen dicht bij de huidige woningen te staan.	Er is geen verschil tussen hetgeen wat gepubliceerd is op ruimtelijkeplannen.nl en hetgeen wat gepresenteerd is tijdens de inloopavond van d.d. 14 januari 2019. Wel zien wij een verschil tussen het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan naast Prins Willem Alexanderstraat 11f en hetgeen is opgenomen op deze locatie in het stedenbouwkundig plan. Mogelijk dat daarop wordt gedoeld. Het stedenbouwkundig plan en de verbeelding zijn – afgezien van verschil in kleurstelling van het stedenbouwkundig plan – gelijk aan hetgeen zoals gepresenteerd op de inloopavond.
8e.	De meest oostelijke ontsluiting van de Uithovensestraat naar de Middelingen-seweg wordt in het plan een racebaan.	Het nieuwe plangebied wordt duurzaam veilig ingericht door middel van de breedte van de wegprofielen, gelijkwaardige kruisingen in de wijk en de positie van de woningen ten opzichte van de rijbaan. De Duurzaam Veilig-visie is een door vele verkeersveiligheidsprofessionals gedeeld beeld van de optimale aanpak om de verkeersonveiligheid in Nederland te verbeteren. Daarbij geldt dat het gehele gebied een 30 km zone wordt. De verkeersstructuur is zodanig opgezet dat lange rechtstanden ontbreken. Er is ook bewust een knik in de weg meegenomen die een snelheidsremmend effect heeft. Ook zijn er in het plan alleen T-kruisingen voorzien, zodat het aantal potentiële conflictpunten worden beperkt. Al deze maatregelen zorgen voor verlaging van snelheid. Zie ook de “Memo Verkeerskundige aspecten”, d.d. 28 januari 2019, welke bij het ontwerpbestemmingsplan zal worden toegevoegd.
8f.	De toekomstige woningen achter de woningen Prins Willem Alexanderstraat nr. 13-21 sluiten niet aan bij de huidige woningen die een goothoogte van 3 m hebben. Met woningen van 10 m hoog betekent dit dat er veel licht en privacy verloren gaat. Om de overgang naar de nieuwe wijk geleidelijker te laten verlo-	De beoogde woningen zijn op enige afstand van de woning van de inspreker voorzien. Dat er vanaf de verdiepingen enige inkijs is, is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Ter tegemoetkoming is een aanpassing gemaakt in de woningtypologie en de maximale bouwhoogte is aangepast zodat geen twee-lagen met kap meer mogelijk

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
	pen verzoekt inspreker om deze woningen aan te passen naar een goothoogte van 3 m met een maximum van 6 m, zoals voorgesteld voor de woningen achter Prins Willem Alexanderstraat 23-29.	<p>is (maar één laag met kap, maximale bouwhoogte van 8,5 meter en een goothoogte van 4,5 meter. In het beeldkwaliteitsplan wordt de typologie nader vastgelegd. Er zal beperkt inkijk zijn vanuit een vertrek op de verdieping richting de achtertuin en woning van de inspreker. Dit zal voorts incidenteel voorkomen, bijvoorbeeld bij het openen en sluiten van raamsverduistering.</p> <p>Ten aanzien van licht het volgende: er is een bezonningstudie uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bezonningstudie blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de achterliggende woningen aan de Prins Willem Alexanderstaat 13 t/m 21. De bezonningstudie wordt als bijlage opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.</p>
8g.	Inspreker verzoekt nogmaals naar het plan te kijken, met name naar de huidige locatie van het speelveld. Optie zou volgens inspreker kunnen zijn het veld een kwartslag te draaien en de bestemming 'Groen' te geven zonder waterberging.	De optie van de inspreker geeft niet de toegevoegde waarde die wel ontstaat bij het verleggen van het speelveld zoals gemotiveerd onder b.
8h.	Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan conform de redenen in diens inspraakreactie, gewijzigd vast te stellen.	Ter tegemoetkoming is de typologie van de te realiseren woningen aangepast en is een bezonningstudie uitgevoerd. Voor het overige is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### *Conclusie*

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de maximum bouwhoogte voor de zes woningen grenzend achter de Prins Willem Alexanderstraat worden aangepast naar 8,5 m en de maximum goothoogte naar 4,5 m. De bezonningstudie wordt toegevoegd.

## 2. OVERZICHT VAN ALLE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van alle wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

### **Toelichting**

De vooroverleg reactie van de provincie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in de toelichting:

- Onderbouwing dat het plan past binnen het regionaal woningbouwprogramma (paragraaf 3.2)
- Duurzaamheids- en klimaat aspecten worden opgenomen en aangegeven op welke wijze hieraan uitvoering wordt gegeven (paragraaf 4.12 Duurzaamheid en klimaat).

De inspraakreactie van de Veiligheidsregio geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen in de toelichting:

- Uitvoeren en toevoegen nader akoestisch onderzoek brandweerkazerne.
- Toevoegen perceel brandweerkazerne aan plangebied bestemmingsplan conform het vigerend bestemmingsplan en opnemen wijzigingsbevoegdheid voor de brandweerkazerne en aangrenzend gebied.

Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar aanleiding van uitvoeren proefsleuvenonderzoek en vrijgave van het terrein.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid (paragraaf 6.2) aangepast n.a.v. inspraak en vooroverleg.

### Toevoegen van de volgende onderzoeken:

- Aanvullend onderzoek steenuil en kerkuil, d.d. 13 mei 2019
- Onderzoek stikstofdepositie, d.d. 7 januari 2019
- Memo Verkeerskundige aspecten, d.d. 28 januari 2019
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, d.d. 15 juni 2019
- Archeologisch vervolgonderzoek d.m.v. proefsleuven, d.d. 19 juni 2019
- Akoestisch onderzoek brandweerkazerne, d.d. 8 maart 2019
- Bezonningsstudie, d.d. 11 maart 2019

### Aanpassing van de volgende onderzoeken:

- Quickscan flora en fauna (d.d. 3 mei 2018) en Ecologisch vervolgonderzoek (d.d. 12 oktober 2018) n.a.v. opmerkingen Omgevingsdienst
- Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast n.a.v. juiste woningaantal, d.d. 4 juni 2019
- Rapport waterhuishouding n.a.v. opmerkingen waterschap, d.d. 3 mei 2019
- Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r. beoordeling n.a.v. aanpassing/toevoeging diverse onderzoeken, d.d. 11 juni 2019

## **Regels**

Toevoegen perceel brandweerkazerne aan plangebied bestemmingsplan, opnemen bestemming Maatschappelijk conform het vigerend bestemmingsplan en opnemen wijzigingsbevoegdheid voor de brandweerkazerne en aangrenzend gebied.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor twee-aaneengebouwde woningen wijzigen naar 3 m.

Voor hoekwoningen is een extra regel opnemen, dat als er conform het parkeerbeleid een parkeerplaats op eigen terrein noodzakelijk is de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter is.

De maximum bouwhoogte voor de zes woningen grenzend achter de Prins Willem Alexanderstraat aanpassen naar 8,5 m en de maximum goothoogte naar 4,5 m.

Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar aanleiding van uitvoeren proefsleuvenonderzoek en vrijgave van het terrein.

## **Verbeelding**

Toevoegen perceel brandweerkazerne aan plangebied bestemmingsplan, opnemen bestemming Maatschappelijk conform het vigerend bestemmingsplan en opnemen wijzigingsbevoegdheid voor de brandweerkazerne en aangrenzend gebied.

De meest zuidelijke deel van de westelijk gelegen (doodlopende) weg heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

De maximum bouwhoogte voor de zes woningen grenzend achter de Prins Willem Alexanderstraat worden aangepast naar 8,5 m en de maximum goothoogte naar 4,5 m.

Bouwvlakken voor twee-aaneengebouwde woningen worden gewijzigd zodat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedraagt.

Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' naar aanleiding van uitvoeren proefsleuvenonderzoek en vrijgave van het terrein.

