

Zienswijzennota

**Ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan en beeldkwaliteitsplan en vormvrije MER
beoordeling 'Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt' in Maasdriel.**

maart 2021

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van insprekers
4. Samenvatting inhoud ingediende zienswijzen en reactie van de Gemeente
5. Samenvattingen aanpassingen
6. Bijlagen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door insprekers gegeven zienswijzen besproken. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de lijst van indieners van zienswijzen opgenomen. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties opgenomen en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. In hoofdstuk 5 worden de overige aanpassingen aan de plannen opgesomd.

2. Gevolgde procedure

Zoals in artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald, betreft het gemeentebestuur de inwoners van de gemeente en in de gemeente een belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Het college van burgemeesters en wethouders hebben het ontwerpbestemmingsplan en 'Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt' aanverwante stukken op 11 november 2020 vrijgegeven voor te inzagelegging. Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft gestaan in het gemeenteblad van 11 november 2020. Tevens is de bekendmaking geplaatst op de website van de gemeente Maasdriel.

Het plan heeft ter inzage gelegen vanaf 11 november tot 23 december 2020. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden bewoners van de gemeente en overige belanghebbende in de gemeente zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze indienen.

3. Lijst van insprekers van overlegpartners

In totaal zijn er 5 zienswijzen ontvangen door de gemeente Maasdriel

Insprekers

De gemeente Maasdriel heeft 5 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt'. Vanwege de privacy zijn de inspraakreacties geanonimiseerd. Gegevens van de indieners van een zienswijze zijn in een vertrouwelijk lijst opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle ingekomen zienswijzen op het plan zijn ontvankelijk.

4. Lijst zienswijzen

- Zienswijze 1, blz. 3
- Zienswijze 2, blz. 4 – 12
- Zienswijze 3, blz. 13 – 22
- Zienswijze 4, blz. 23 – 28
- Zienswijze 5, blz. 28.

5. Lijst ambtshalve wijzigingen en aanpassingen

- Aanpassingen 1, blz. 30
- Ambtshalve wijziging 1, blz. 36
- Ambtshalve wijziging 2, blz. 37

6. Bijlagen

- Bijlage 1, Taxatierapport.
- Bijlage 2, aanvullende berekening Bulkseweg
- Bijlage 3, Aangepaste verbeelding bestemmingsplan
- Bijlage 4, Bijlage 3 van regels bestemmingsplan - Te verwijderen elementen
- Bijlage 5, Akoestisch onderzoek Hoorzik

4. Zienswijzen

4. Zienswijze 1 per e-mail			
Zienswijze		Reactie	Conclusie
A	Aanwezige bij presentatie bracht het punt naar voren over de veiligheid en geluidsoverlast van de Bulkseweg. Hij heeft daar een zeer goed punt wat wij graag willen doortrekken. Verkeer dat nu vanuit de Kloosterstraat de Berm op komt, trapt op de hoek daarvan alvast het gas in en scheurt de Berm op. Vorige week klapte nog 2 auto's daardoor op elkaar. De 30 km zone die in de Kloosterstraat gaat gelden, zou door moeten worden getrokken over de Berm tot en met de Veersteeg. Langzaam verkeer vanuit de Veersteeg is dan ook beter beschermd. Het doortrekken van de open verharding, nu gedeeltelijk nog kuilen, zal daarbij helpen. Kortom betrek de veiligheid van de Berm intergraal met de aanpak van Kloosterstraat, Bulkseweg en Veersteeg. Pak het als geheel aan; je hebt nu de kans.	Vorig voorjaar is een meting uitgevoerd waaruit bleek dat de gemiddelde snelheid op de Kloosterstraat 50km/u bedroeg. Hieruit bleek ook dat 85% van het gemotoriseerd verkeer minder dan 60km/u reed. Met het ontwikkelen van de Paddenstoelenbuurt verandert het aanzicht van de Kloosterstraat. Waar deze nu aan een zijde nog een open karakter heeft, wordt deze in de toekomst volledig omsloten door bebouwing. Een dergelijke verandering in wegbeeld zal ook een positief effect hebben op de gereden snelheid op de Kloosterstraat en daarmee ook de snelheid waarmee men de Berm oprijdt. De gehele Kloosterstraat blijft in de toekomst een maximumsnelheid houden van 50km/u. Dit is in lijn met het GVVP waarin de Kloosterstraat is gekenmerkt als Gebiedsontsluitingsweg. Direct langs de Kloosterstraat is in het bestemmingsplan Paddenstoelenbuurt een verkeersbestemming opgenomen, waar een fietspad kan worden gerealiseerd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 2 per post en per e-mail			
Zienswijze		Reactie (van)	Conclusie
Bestemmingsplan			
A	Concrete initiatieven Volgens de toelichting, waarvan onderdeel uitmaakt de verkavelingstekeningen uit het Masterplan en de hoofdopzet van het planvoornemen, volgt het voornemen om op de percelen N3736 en 3737 een hofje van 5 vrijstaande woningen te realiseren en langs de Kloosterstraat 3 vrijstaande woningen te realiseren. In paragraaf 2.3.1 van de toelichting is dienaangaande opgemerkt dat de regeling niet strak is afgestemd op de op dit moment meest actuele verkaveling maar een bepaalde mate van flexibiliteit bezit om eventuele toekomstige aanpassingen aan de verkaveling op te kunnen vangen. De gestelde flexibiliteit zal noodzakelijk zijn. Cliënten kunnen zich immers niet verenigen met de opzet van een hofje van 5 vrijstaande woningen en 3 vrijstaande woningen zoals is weergegeven in de toelichting en aanvullende rapportages van het plan.	Naar jurisprudentie geldt dat de op de verbeelding aangegeven bestemming en de daarbij behorende regels bepalend zijn voor het antwoord op de vraag welke bouw mogelijkheden aan gronden zijn toegekend. Overeenkomstig de regels en verbeelding is aan de gronden binnen de genoemde percelen een woonbestemming met een ruim bouwvlak toegekend. Er wordt daarbij slechts beperkt gestuurd op een stedenbouwkundige invulling, namelijk enkel ten aanzien van het maximum aantal wooneenheden en het uitsluiten van het woningtype 'aaneengebouwd'. Ook is de ligging van nieuwe infrastructuur binnen beide percelen niet via het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan kent op deze percelen bewust een flexibele opzet. Daarmee ligt de in het Masterplan opgenomen opzet van een hofje met 5 woningen en 3 woningen aan de Kloosterstraat niet vast. Zoals is aangegeven in de e-mail van 14 september 2020 die Rob Postelmans van de gemeente Maasdriel heeft verstuurd, geeft de gemeente de voorkeur aan het realiseren van de verkaveling ter plaatsen van N3736 en N3737 zoals opgenomen in het Masterplan boven de door indieners van de zienswijze voorgestelde invulling. Voor de hoek Kloosterstraat-Hoorzik is in de verkavelingsopzet in het Masterplan voor een hofje gekozen. Hierdoor kan, gelet op de afmetingen van het perceel van circa 60 bij 90 meter, het terrein efficiënt worden verkaveld in courante bouwkavels voor vrijstaande woningen. In de verkaveling, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan en de toelichting van het bestemmingsplan, zijn 8 vrijstaande woningen evenwichtig over dit plandeel van de Paddenstoelenbuurt verdeeld. De door indieners voorgestelde verkavelingsopzet leidt tot een incurante kavelindeling, waarbij aan de verkoopbaarheid van het relatief grote kavel met de vrijstaande woning getwijfeld wordt. Ervaringen met de ontwikkeling van de Kersenbuurt ten westen van de Paddenstoelenbuurt, hebben geleerd dat kavels met dergelijke afmetingen niet of nauwelijks afzetbaar zijn. In de verkavelingsopzet voor de Paddenstoelenbuurt is dit ondervangen door de 8 vrijstaande	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		woningen gelijkmatig te verdelen over het terrein. Indieners van de zienswijze hebben het concrete initiatief bij de gemeente voorgelegd om Hoorzik 14, en het perceel waar deze woning zich op bevindt, N3736, in stand te houden. Daarmee zou het perceel buiten het plan Paddenstoelenbuurt blijven. Echter voor een goede stedenbouwkundige afronding aan de Hoorzik met woningbouw op courante kavels, is het nodig om perceel N3736 te betrekken in de planopzet. Dit perceel is benodigd om de opzet van een hofje van 5 woningen te realiseren en de hiervoor in het Masterplan opgenomen ontsluiting op de Hoorzik.	
B	Clënten hebben de volgende concrete plannen aan uw gemeente voorgelegd: - Perceel 2613 en 3736 Woonbestemming op beide percelen. De bestaande boerderij krijgt daarmee een woonfunctie. De boerderij wordt gerestaureerd c.q. verbouwd. Bij de boerderij worden minimaal twee bijgebouwen opgericht ten behoeve van exploitatie van een bed & breakfast. – perceel 3737 zelfrealisatie van tweekappers en een vrijstaande woning. Ten aanzien van deze concrete plannen heeft de heer Postelmans op 14 september 2020 per e-mail gereageerd. Uw gemeente zal medewerking verlenen aan beide initiatieven als wordt voldaan aan randvoorwaardelijk eisen. Uw raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met particuliere initiatieven als deze concreet zijn, tijdig kenbaar zijn gemaakt en u de ruimtelijke aanvaardbaarheid kunt beoordelen. Uw gemeente is sinds het overleg op 28 augustus 2020 op de hoogte van de twee concrete initiatieven van indieners. Op 14 september 2020 is op deze initiatieven ook met een positieve grondhouding gereageerd namens uw gemeente. De plannen zijn derhalve concreet en tijdig kenbaar gemaakt. Uw raad kan voorts de ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze plannen beoordelen. Of sterker, deze plannen zijn reeds ruimtelijk beoordeeld en onderbouwd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Volgens	Rob Postelmans heeft namens de gemeente Maasdriel op 14 september 2020 per e-mail aangegeven dat de gemeente de voorkeur geeft aan het realiseren van de verkaveling ter plaatsen van N3736 en N3737 zoals opgenomen in het Masterplan. ook heeft de gemeente aangegeven wel in overweging te willen nemen om medewerking te verlenen aan de in de zienswijze benoemde concrete plannen indien wordt voldaan in de in de voornoemde e-mail gestelde voorwaarden: - de gemeente en de eigenaren van de percelen N1408, N3736 en N3737 moeten tot een integrale afspraak komen over alle drie deze percelen; - er moet vooraf overeenstemming zijn tussen de gemeente en de initiatiefnemers over hun bijdrage in de gemeentelijke plan- en realisatiekosten en deze afspraken moeten in een overeenkomst zijn vastgelegd; - De eigenaar van perceel N3737 dient aan te tonen bereid en in staat te zijn tot zelfrealisatie; - Perceel N3737 dient conform de eisen uit het beeldkwaliteitsplan ingericht te worden; - De definitieve inrichting van N3737 dient aan te sluiten op de directe omgeving, zo moeten de te realiseren inritten voldoende afstand hebben van de kruising Hoorzik – Kloosterstraat en dient de in het Masterplan opgenomen omliggende openbare ruimte langs de Hoorzik en Kloosterstraat te kunnen worden gerealiseerd; - Om een bed & breakfast te realiseren op perceel N3736 zal voldaan moeten worden aan de in artikel 13.4 van het bestemmingsplan opgenomen eisen; - Er moet worden voldaan aan de eisen opgenomen in het 'Advies Bed &	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	het ontwerp en de onderbouwing daarvan is uitgegaan van een bouwvlak met een maximum aantal wooneenheden van 8. Daarbinnen passen de concrete initiatieven van beide cliënten. De realisatie van 8 wooneenheden op de percelen is ruimtelijk getoetst en aanvaardbaar geacht. Ik verwijs u daarbij onder meer naar de beoordeling inzake stikstof, flora en fauna, geluid en het milieuzoneringsonderzoek. Uit alle ruimtelijke rapportages volgt geen belemmering voor de realisatie van 8 wooneenheden. Gelet op het voorgaande dient uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met twee particuliere initiatieven.	Breakfast in vrijstaande bijgebouwen binnen de komgebieden gemeente Maasdriel’; - Er moet afstemming met de burens plaatsvinden over het realiseren van een bed & breakfast, de burens moeten schriftelijk aangeven geen bezwaar te hebben tegen het initiatief. De stellers van de zienswijze hebben niet voldaan aan bovenstaande voorwaarden. Daarnaast voert de gemeente het Masterplan Paddenstoelenbuurt uit dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 12 december 2019. Beide voorstellen van stellers van de zienswijze worden daarom niet overgenomen. Voor de hoek Kloosterstraat-Hoorzik is in de verkavelingsopzet in het Masterplan voor een hofje gekozen. Hierdoor kan, gelet op de afmetingen van het perceel van circa 60 bij 90 meter, het terrein efficiënt worden verkaveld in courante bouwkavels voor vrijstaande woningen. In de verkaveling, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan en de toelichting van het bestemmingsplan, zijn 8 vrijstaande woningen evenwichtig over dit plandeel van de Paddenstoelenbuurt verdeeld. De door indieners voorgestelde verkavelingsopzet leidt tot een incourante kavelindeling, waarbij aan de verkoopbaarheid van het relatief grote kavel met de vrijstaande woning getwijfeld wordt. Ervaringen met de ontwikkeling van Kersenbuurt ten westen van de Paddenstoelenbuurt, hebben geleerd dat kavels met dergelijke afmetingen niet of nauwelijks afzetbaar zijn. In de verkavelingsopzet voor de Paddenstoelenbuurt is dit ondervangen door de 8 vrijstaande woningen gelijkmatig te verdelen over het terrein. Indieners van de zienswijze hebben het concrete initiatief bij de gemeente voorgelegd om Hoorzik 14, en het perceel waar deze woning zich op bevindt, N3736, in stand te houden. Daarmee zou het perceel buiten het plan Paddenstoelenbuurt blijven. Echter voor een goede stedenbouwkundige afronding aan de Hoorzik met woningbouw op courante kavels, is het nodig om perceel N3736 te betrekken in de planopzet. Dit perceel is benodigd om de opzet van een hofje van 5 woningen te realiseren en de hiervoor in het Masterplan opgenomen ontsluiting op de Hoorzik.	
C	1. perceel 2613. Het perceel N 2613 is buiten de planbegrenzing van het ontwerpbestemmingsplan “Kerkdriel	Perceel N2613 valt binnen de grenzen van het recent (2019) vastgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied 2016’, waartegen de eigenaar	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van

	Noord Paddenstoelenbuurt” gebleven. Het volledige perceel N2613 valt binnen het bestemmingsplan “buitengebied herziening 2016”. Dit heeft een ongewenst gevolg. Het perceel N 2613 heeft deels een agrarische bestemming volgens bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2016”. Als gevolg van de huidige planbegrenzing en aangeduide woonbestemming blijft er een strook grond agrarisch bestemd tussen gronden met een woon bestemming in. Het is onwenselijk en bovendien strijdig met een goede ruimtelijk ordening om deze planologische situatie te laten ontstaan. Uw raad heeft beoogd om het gehele gebied een woonfunctie te geven. Om daarin te voorzien dient de strook van perceel 2613 eveneens als wonen te worden bestemd. Ik geef u in overweging de planbegrenzing aan te passen.	van N2613 destijds geen zienswijze of beroep heeft ingediend. Perceel N2613 is niet opgenomen in het Masterplan Paddenstoelenbuurt. In de huidige planologische situatie is geen sprake van samenhang tussen perceel N2613 en de naastgelegen percelen. Ook gezien het Masterplan is er onvoldoende samenhang. Het perceel N2613 is gelegen achter het lint de Hoorzik. Hierdoor is geen stedenbouwkundige waarde om het perceel op te nemen in de ontwikkeling de Paddenstoelenbuurt. Het perceel vormt geen positieve toevoeging aan de verkaveling die is opgenomen in het Masterplan. Het bevindt zich direct achter een bestaande woning (Hoorzik 16) en een toevoeging aan de beoogde kavels aan het hofje zou deze kavels minder courant maken omdat ze groter worden. Er is geen dusdanige samenhang tussen N2613 en het Masterplan dat het perceel hier had moeten worden opgenomen. Het perceel N2613 is op zichzelf bruikbaar volgens de vigerende bestemming. Om te voorkomen dat het perceel N2613 niet bereikbaar is na realisatie van de Paddenstoelenbuurt, kan in het inrichtingsplan dat wordt opgesteld na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een dam en duiker in de watergang worden opgenomen. Zo is het perceel via de Paddenstoelenbuurt bereikbaar. Het bestemmingsplan ‘Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt’ maakt dit mogelijk. Geconcludeerd wordt dat er met de huidige plangrenzen geen sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.	het bestemmingsplan.
D	2. Bed & Breakfast. Aangaande het toestaan van een bed & breakfast is ondanks het concrete initiatief daartoe op de percelen 2613 en 3736 niet voorzien in een functieaanduiding. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is een bed & breakfast niet mogelijk op de percelen van de indiener. Enkel in artikel 11.3 van de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Het initiatief van de indiener om in minimaal twee bijgebouwen een bed & breakfast te exploiteren is ruimtelijk aanvaardbaar. Het voldoet aan de ruimtelijk aanvaardbare vereisten van artikel 11.3. De woonfunctie zal als hoofdfunctie gehandhaafd blijven, parkeergelegenheid kan op eigen terrein worden gerealiseerd en er	Zoals gesteld in de voorgaand benoemde e-mail d.d. 14 september 2020, geeft de gemeente er de voorkeur aan om het Masterplan Paddenstoelenbuurt uit te voeren. De ruimtelijke overwegingen hiervoor zijn onder ‘B’ reeds benoemd. Daarnaast is niet voldaan aan de ook onder ‘B’ door de gemeente geformuleerde voorwaarden. In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen voor het vestigen van een bed & breakfast.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	zullen geen onevenredig nadelige gevolgen zijn voor omwonenden. Er staat derhalve niets aan in de weg om aan de locatie direct in het bestemmingsplan een functie aanduiding toe te kennen. Daarbij zij er nog op gewezen dat in de e-mail van de heer Postelmans namens de gemeente is bericht dat uw gemeente voornemens is medewerking te verlenen aan het initiatief van een bed & breakfast op deze locatie. er staat derhalve niets in de weg om aan de locatie direct in het bestemmingsplan een functieaanduiding toe te kennen.		
E	3. Verkeersbestemming. Op de percelen 3736 en 3737 zijn stroken grond bestemd als “Verkeer – Verblijfsgebied”. Uit de toelichting op het plan volgt dat uit onderzoek blijkt dat is geadviseerd om een voetpad aan de Kloosterstraat en een voetpad aan de Hoorzik te realiseren. Voorts wordt in paragraaf 2.3.4. van de toelichting slechts gesteld dat die aanpassingen passen binnen het onderhavige bestemmingsplan. Naar oordeel van de indieners is geen rekening gehouden met hun belangen als eigenaren van de gronden. Met name op het perceel 3737 is een strook van circa 7 meter voorzien als verkeersbestemming. In de onderbouwing is geen motivering gegeven voor de breedte van deze strook. De noodzaak van de verkeersbestemming met de huidige oppervlakte op de gronden van de indieners is niet aangetoond. Indieners verzoeken dit nader te onderbouwen en zo nodig gewijzigd vast te stellen.	Het bestemmen van de gronden als ‘Verkeer-verblijfsgebied’ komt voort uit de functie van de Kloosterstraat. Deze weg is een gebiedsontsluitingsweg waar een maximum snelheid van 50km/u geldt. Conform landelijke richtlijnen streeft de gemeente Maasdriel er naar om op dergelijke wegen vrijliggende voorzieningen voor fietsers te realiseren. De ruimte ten westen van de bestaande rijbaan is dan ook gereserveerd in verband met de aanleg van een vrijliggend fietspad. Deze verkeersmaatregel is ook opgenomen in het uitvoeringsprogramma behorend bij het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan Maasdriel en gevisualiseerd in het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in de toelichting. Daarnaast is aan zowel de Hoorzik als de Kloosterstraat een voetpad opgenomen in de verkaveling van de Paddenstoelenbuurt. In de toelichting van het bestemmingsplan is omschreven dat met het toekennen van de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ binnen onder andere perceel N3736 en N3737 gevolg wordt gegeven aan de uit het verkeersonderzoek voortvloeiende aanbeveling om langs de Hoorzik en de Kloosterstraat een voetpad te realiseren. Hierbij is in de toelichting gesteld dat de betreffende aanpassingen passen binnen het onderhavige bestemmingsplan alsook binnen de bestaande bestemmingsplannen. Met dit laatste is bedoeld dat de aanpassingen die nodig zijn vanwege het onderhavige bestemmingsplan, maar welke buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan liggen, binnen de aldaar vigerende bestemmingsplannen mogelijk zijn.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Exploitatieplan			
F	Cliënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerp exploitatieplan en de onderliggende rapportages en onderbouwingen. Ik licht dit toe. 1. Grondslag planvorming. Vooreerst kan het ontwerpexploitatieplan niet in stand blijven gelet op het feit dat expliciet uit het ontwerpexploitatieplan volgt dat het is gebaseerd op het verkavelingsplan van Compositie 5 Stedenbouw B.V. d.d. 27-7-2020. Voorts volgt uit de inrichting van het plangebied eveneens dat is uitgegaan van een oude verkaveling. Dit betekent dat het grondgebruik, de functietoedeling, de plankosten én derhalve ook de exploitatiebijdrages onjuist zijn vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan zoals uw raad dat gelijktijdig heeft gepubliceerd, stemt niet exact overeen met het ontwerpexploitatieplan. De grondslagen zijn derhalve onjuist en het exploitatieplan is daarmee gebrekkig. Voorts is van belang dat cliënten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan dient te worden aangepast gelet op het gestelde in hun zienswijzen dienaangaande. Indien het ontwerpbestemmingsplan in dat verband wordt gewijzigd, dient ook het exploitatieplan daarop aan te sluiten.	Het voor het exploitatieplan gehanteerde verkavelingsplan van Compositie 5 Stedenbouw B.V. d.d. 27-7-2020 is een uitwerking van het door de Gemeenteraad op 12-12-2019 vastgestelde Masterplan Paddenstoelenbuurt Gemeente Maasdriel d.d. 1 oktober 2019. Dit verkavelingsplan is tevens gebruikt voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Het verkavelingsplan sluit dan ook één op één aan op het bestemmingsplan waardoor alle in het exploitatieplan opgenomen functies op basis van dit bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en / of exploitatieplan.
G	Inbrengwaardes "De percelen N1408, 3736 en 3737 zijn getaxeerd door Korenaar Advies v.o.f.. De taxaties zijn gebruikt voor de berekening van de inbrengwaardes van de percelen. Cliënten kunnen zich niet met de berekende inbrengwaardes verenigen.	De door de onafhankelijk en beëdigd register taxateur van Korenaar Advies v.o.f. uitgevoerde taxaties van de inbrengwaarde, zijn zoals voorgeschreven uitgevoerd conform artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. De taxaties worden door de gemeente als juist geacht.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
H	N1408: het perceel 1408, groot 7.750 m², is gewaardeerd op € 65,- per m². Totale inbrengwaarde is gewaardeerd op € 503.750,-. In het rapport "Grondexploitatie bij ontwerp exploitatieplan", bijlage 11 (exploitatieplan), is de contante inbrengwaarde echter berekend op € 293.438,40. Dit is onjuist. Ten onrechte is bij de berekening van de exploitatiebijdrage een bedrag van € 293.438,40 in mindering gebracht	In het taxatierapport is de totale inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen perceel N 1408 (7.750 m²) getaxeerd op € 503.750,-. Zoals vermeld in paragraaf 4.7 op pagina 21 van het exploitatieplan betreft het de bepaling van de netto contante waarde van de inbrengwaarde van de uitgeefbare oppervlakte van het perceel, dit is in totaal 4.444 m². Deze berekening bepaalt wat de netto exploitatiebijdrage is bij het indienen van een omgevingsvergunning.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

	als zijn de inbrengwaarde. Er is gerekend met een te laag bedrag als inbrengwaarde. Daarmee is de exploitatiebijdrage te hoog vastgesteld.	Zoals in de toelichting van het exploitatieplan op pagina 32 bij punt 2 is aangegeven, wordt de inbrengwaarde onder de openbare ruimte niet in mindering gebracht op de exploitatiebijdrage daar de verwerving door de gemeente afzonderlijk dient te geschieden.	
I	N3736: Het bebouwde perceel 3736, groot 2.145 m ² , in eigendom van indiener, is gewaardeerd op € 325.000,-. Cliënte kan zich niet met deze waardering verenigen. De waardering van de woning en de cultuurgrond is te laag.	Zie reactie G.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
J	Voorts is de ondergrond van de gesloopte opstallen ten onrechte niet in de waardering betrokken.	In paragraaf 7.3 pagina 26 en 27 van het taxatierapport, wordt in de tabel aangegeven welke oppervlakten in de waardering zijn betrokken. Dit betreft een totaal van 2.145 m ² , dit is gelijk aan de oppervlakte van het kadastrale perceel N3736. Dit is een taxatie van de feitelijke situatie. Op basis van jurisprudentie (ABRS 16 maart 2018 201410484/3/R2 Barneveld) is het niet mogelijk inmiddels gesloopte objecten te waarderen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
K	Gelet op de te lage waardering, is de netto contante waarde te laag vastgesteld. Derhalve is de exploitatiebijdrage te hoog vastgesteld.	Zie reactie G en H	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
L	N3737: Het perceel N3737, groot 3.345 m ² , in eigendom van indiener, is gewaardeerd op € 65,0 per m ² . In de berekening van bijlage 11 (exploitatieplan) is de netto contante waarde berekend op € 414.144,95. De waardering van de inbrengwaarde van perceel 3737 is te laag vastgesteld.	Op d.d. 30-11-2020 is de indiener via zijn vertegenwoordigers bericht dat de netto contante waarde van de uitgeefbare grond foutief was. De nieuwe berekening was vanaf dat moment voor hen beschikbaar. Deze komt uit op een bedrag van € 203.408,18. Het exploitatieplan wordt aangepast middels van een ambtshalve wijziging. Zie verder reactie G.	De zienswijze wordt behandeld o.b.v. de ambtshalve wijziging onder 5.2.
M	Op grond van het onherroepelijke bestemmingsplan Kerkdriel Noord is op perceel 3737 gestapelde woningbouw mogelijk. Dit dient in de waardering te worden betrokken. De inbrengwaarde van perceel 3737 is te laag vastgesteld. Derhalve is de exploitatiebijdrage te hoog vastgesteld.	Op pagina 15 van het taxatierapport wordt in de NB door de taxateur het volgende aangegeven: "Aangezien het vigerende bestemmingsplan Kerkdriel Noord, dat deels is vernietigd, geen volwaardig te realiseren plan betreft gaat taxateur voor het bepalen van de gebruikswaarde uit van het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs". Naar aanleiding van deze zienswijze is door de taxateur nadere uitleg gegeven dat het geen volwaardig gerealiseerd plan betreft. Het taxatierapport is toegevoegd als bijlage 1 van onderhavige nota van zienswijzen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.
N	toerekening indexering In het verlengde van het gestelde over de onjuiste uitgangspunten van het ontwerpexploitatieplan zijn cliënten van oordeel dat het ontwerpexploitatieplan in strijd is met het causaliteitscriterium,	Zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan zijn gebaseerd op het Masterplan Paddenstoelenbuurt Gemeente Maasdriel d.d. 1 oktober 2019, dat op 12-12-2019 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het masterplan is geen rekening gehouden met de initiatieven van de eigenaren. Het	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	proportionaliteits- en evenredigheidsbeginsel. De volledige groen- en watervoorzieningen, alsmede verkeersvoorzieningen, voor de gehele Paddenstoelenbuurt worden ook aan perceel 3737 en 3736 toegerekend. Echter de initiatieven van cliënten staan op zichzelf. Toerekening van voorzieningen waarvan de bewoningen op de percelen 3737 en 3736 geen gebruik van maken valt niet aan hen toe te rekenen.	exploitatiegebied wordt gezien als één geheel, waarbij alle benodigde voorzieningen voor woningenbouw worden getoetst op basis van het gehele plangebied. Zoals de te realiseren sociale woningen, watercompensatie, groenvoorzieningen en benodigde aanpassing van de Hoorzik en Kloosterstraat enz. Zou dit niet het geval zijn, dan zou de ontwikkeling van deze percelen separaat moeten worden voorzien in het bovenstaande.	
O	In dat verband zij expliciet nog wezen op de bijgebouwen ten behoeve van de bed & breakfast van de indieners. De gebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie en dienen in beginsel in het geheel geen onderdeel uit te maken van het exploitatieplan en derhalve de toerekening.	Perceel 3736 heeft een agrarische bestemming, op dit perceel bevindt zich een leegstaande boerderij. In het op 12-12-2019 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Paddenstoelenbuurt is opgenomen dat de opstal niet gehandhaafd blijft en conform het ontwerp rekening wordt gehouden met nieuwbouw. Het exploitatieplan is gebaseerd op het masterplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
P	Voorts wijs ik op de hoge indexering van de normkosten. Deze kunnen worden bijgesteld, evenals een normalisering van de indexering van de woningen gelet op de gestegen woningprijzen de afgelopen jaren en de indexatie van kosten die nog in 2027 plaatsvindt, terwijl de bouwgrond na 2026 niet meer wordt geïndexeerd.	De afgelopen vijf jaar voor de prijspeildatum van de grondexploitatie, is de gemiddelde stijging van de aanbestedingsindex van Grond-Weg- en Waterbouw gemiddeld 3% per jaar (bron Bouwkostenindex van Calcsoft). De verwachting is dat de stijging iets zal teruglopen, vandaar een gehanteerde kostenstijging van 2,5%. Voor de opbrengstenstijging wordt een percentage van 1,5% aangehouden. Ondanks de stijging van de VON-prijzen, die gemiddeld hoger liggen dan deze 1,5%, stijgen de grondprijzen niet gelijkmatig mee. Dit wordt veroorzaakt door hogere bouwkosten (gemiddeld 5% per jaar de afgelopen vijf jaar) en door gewijzigde wet en regelgeving die de kostprijs van de woningen verhogen. Zoals de verlaging van de EPC norm, aardgasvrij bouwen en de invoering van de BENG-norm per 01-01-2021. Daar de grondprijzen residueel worden bepaald wordt er dan ook rekening gehouden met de stijging van de kostprijzen van de woningen. De indexering van de grondprijs stopt in 2026 omdat naar verwachting de laatste grondverkoop in dat jaar plaats zal vinden en indexering vindt alleen plaats over nog te realiseren kosten en opbrengsten, waarna in 2027 naar verwachting het woonrijp maken van het laatste plandeel zal plaats vinden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Q	4. Fasering. Uw raad is voornemens fasering toe te passen waarbij de percelen, 1408, 3736 en 3737 vallen in fase 3. Heeft het betrekking op het tijdvak 2024-2027. De dienaangaande is in het ontwerp bepaald dat met de uitvoering van	Percelen 3736 en 3737 vallen volledig in fase 3 perceel 1408 valt gedeeltelijk in fase 2 en fase 3. Zie tevens reactie zienswijzen B en O.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van fase 3 niet eerder mag worden begonnen dan nadat voor tenminste 80% van het uitgeefbare gebied van de fasen 1 en 2 onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn afgegeven en met de bouw van de vergunde bebouwing is begonnen. Aangaande perceel 3736 en het initiatief van de indiener ten aanzien van de bestaande boerderij geldt dat op korte termijn aangevangen moet worden met de restauratie c.q. verbouwing vanwege de huidige bouwtechnische toestand. Bovendien is de realisatie van het initiatief op zichzelf staand en bestaat er geen grondslag het perceel onderdeel te maken van de fasering. Het gaat om bestaande bebouwing waar bijgebouwen aan worden toegevoegd ten behoeve van een bed & breakfast. Zoals gezegd zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan de hoofdfunctie en horen ze mogelijk in het geheel niet thuis in het exploitatieplan. In ieder geval is een uitzondering op de fasering geboden. Ik verzoek u dit te betrekken in uw besluitvorming. Voorts zal dit onderdeel vormen van het voortzettende overleg tussen partijen.		
Beeldkwaliteitsplan			
R	Cliënten kunnen zich tot slot niet verenigen met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, opgesteld door compositie 5 stedenbouw b.v., ziet voor de percelen 3736 en 3737 in een hofje met 5 vrijstaande woningen en 3 vrijstaande woningen aan de Kloosterstraat. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan sluit niet geheel aan bij de initiatieven van cliënten, zoals in de voorgaande uiteengezet. Als het gevolg daarvan behoeven onder meer de bebouwingsstructuur, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersstructuur aanpassing.	Zie de antwoorden onder 'A' en 'B'. Zoals hier beschreven is de gemeente voornemens de in het Masterplan opgenomen proefverkaveling tot uitvoer te brengen wat betreft de 8 geprognosticeerde woningen op de percelen N3736 en N3737. De initiatieven van de stellers van de zienswijze zijn beoordeeld, en zoals beargumenteerd onder 'B' geeft de gemeente met het bestemmingsplan juridisch planologische uitvoering aan het Masterplan. In het beeldkwaliteitsplan wordt dan ook uitgegaan van de invulling in het Masterplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 3 per post			
Zienswijze		Reactie (van)	Conclusie
Bestemmingsplan			
A	1. In het ontwerp bestemmingsplan wordt een woonwijk mogelijk gemaakt waarmee de omvang van Kerkdriel Noord met een groot aantal woningen wordt vergroot. In het plan en de toelichting wordt wisselend over 177 of 185 woningen gesproken, terwijl in de regels niet helder blijkt hoe de ontwikkeling tot dat aantal beperkt zal blijven. Cliënt is de mening toegedaan dat een dergelijke vergroting niet mogelijk is zonder de infrastructuur in de omgeving van het plangebied grondig te verbeteren, een verbetering die bij voorgaande uitbreidingen altijd achterwege is gebleven.	In de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen dat het maximale aantal woningen dat in de Paddenstoelenbuurt kan worden gebouwd 185 is. Dit is ook vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan (6.2.2. lid A). In dit artikel is opgenomen dat binnen het plangebied 187 woningen aanwezig mogen zijn. Dit is inclusief 2 bestaande woningen. In de toelichting is tevens opgenomen dat er voorzien wordt dat in de Paddenstoelenbuurt 177 woningen worden gebouwd. Door als maximum 185 woningen op te nemen is het mogelijk om flexibel om te gaan met eventueel wijzigende marktomstandigheden. In het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Paddenstoelenbuurt' en dat is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is uitgegaan van het maximaal aantal te realiseren woningen en zijn alle omliggende wegen en alle andere wegen in de omgeving van het plan die kunnen dienen als ontsluitingsroute, meegenomen. Uit tabel 2.2 in het verkeerseffecten-onderzoek blijkt dat door het plan op diverse wegen en routes een toename van verkeer wordt verwacht. Maatregelen zijn alleen nodig op wegen waar de verwachte verkeerstoename verkeersproblemen geeft. In paragraaf 3.3 van het onderzoek zijn de maatregelen benoemd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	2. In de toelichting op het plan staat een specifiek aantal woningen per type vermeld waarmee het plangebied kennelijk gevuld moet gaan worden. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijk ordening bepaalt echter expliciet dat regels ten aanzien van woningbouw categorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied.	Naar standaard jurisprudentie geldt dat de op de verbeelding aangegeven bestemming en de daarbij behorende regels bepalend zijn voor het antwoord op de vraag welke bouwmogelijkheden aan gronden zijn toegekend. In de regels is bepaald dat (binnen het bouwvlak) de woningtypen 'aaneengebouwd', 'vrijstaand geschakeld', 'twee-aaneengebouwd' en 'vrijstaand' zijn toegestaan alsmede dat gestapelde woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten'. Het aantal woningen dat mag worden gerealiseerd binnen het plangebied is eveneens in de regels gemaximaliseerd. Zoals indiener terecht opmerkt bepaalt art. 3.1, lid 1 Wro dat regels ten aanzien van	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking mogen hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. De wetgever heeft het hier echter over regels ten aanzien van woningbouwcategorieën, en niet over regels ten aanzien van woningbouwtypologieën. De regeling over woningtypen en het daarbij behorende maximum aantal toegestane woningen zoals hierboven benoemd, handelt over woningbouwtypologieën. In zoverre stelt art. 3.1 Wro hieraan geen beperkingen. In art. 6.3.3 van het ontwerp bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten aanzien van woningbouw categorieën. Het betreft hier echter een regeling die - conform art. 3.1, lid 1 Wro jo. 3.1.2 Bro - betrekking heeft op percentages gerelateerd aan het plangebied.	
C	3. In de planregels is voorts geen sprake van een regel die bepaalt in welke percentages of aantallen de onderscheiden woningtypen moeten worden gebouwd. Artikel 6.2.2. sub e onder 2 stelt weliswaar dat er op gronden met een bepaalde aanduiding geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan en in sub f dat alleen op gronden met een aanduiding 'gestapeld', gestapelde woningen mogen worden gebouwd, maar is er niets geregeld om te waarborgen dat in het plan niet 80% vrijstaande woningen gebouwd zullen worden. Cliënt is van mening dat voor een evenwichtige verdeling over woningtypen, waar blijkens de toelichting ook vanuit gegaan wordt, een regeling met percentages niet alleen voor sociale huur, maar ook voor middenhuur en de overige voorgestane woningen, conform voornoemd artikel 3.1 lid 1 Wro, opgenomen had moeten zijn.	Het ontwerp bestemmingsplan vormt een juridisch-planologische vertaling van het stedenbouwkundige plan. Om adequaat in te spelen op de specifieke vraag naar woningen is in het ontwerp bestemmingsplan bewust flexibiliteit aangebracht in de toegestane woningbouw-typologie. Hiermee wordt gewaarborgd dat wordt gebouwd overeenkomstig de actuele woningbouwbehoefte. De gemeente heeft hiermee op positieve wijze ervaring opgedaan bij de naastgelegen Kersenbuurt. Om te voorkomen dat incourante percelen overblijven, is het verdergaand gedetailleerd vastleggen van woningbouwtypologieën en woningbouw categorieën ongewenst. Omdat de gemeente zelf eigenaar is van een aanzienlijk gedeelte van de gronden binnen het plangebied, kan de gemeente via gronduitgifte waar nodig bijsturen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
D	4. Ten aanzien van de verkeersaspecten wijst cliënt erop dat de plattegrond die is opgenomen in het verkeerseffectenonderzoek niet aansluit bij de verbeelding van het ontwerp/ er is onder andere een ontsluiting op de Hoorzik op te zien die op de verbeelding niet is vastgelegd. Daarmee staat volgens cliënt niet vast dat het verkeerseffectenonderzoek een reëel beeld geeft van de te verwachten verkeerseffecten zodat het ontwerp niet rust op een deugdelijke motivering.	Uit de vergelijking van de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan met figuur 1.2 uit het verkeersonderzoek blijkt dat niet iedere weg een verkeersbestemming heeft in het plan. Binnen de bestemming wonen is het namelijk ook mogelijk om 'wegen, voet- en fietspaden' te realiseren. Dit geldt voor ondergeschikte wegen, zoals in- en uitritten om het plan enigszins flexibel te houden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de inrit ter plaatse van perceel N3736 aan de Hoorzik. Alle ontsluitingen van het plan zijn opgenomen in figuur 1.2 en dus ook meegenomen in het verkeersonderzoek, waardoor het verkeersonderzoek toereikend is.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
E	5. De aan het ontwerp ten grondslag gelegde Verkeersscan (deel uitmakend van het verkeerseffectenonderzoek) is beperkt tot direct aangrenzende wegen	Net als alle andere wegen in de omgeving van het plan die kunnen dienen als ontsluitingsroute, is de Bulkseweg ook meegenomen in het onderzoek. In figuur 2.2	De zienswijze leidt niet tot aanpassing

	Hoorzik, Kloosterstraat, Veersteeg en Berm, maar niet de Bulkseweg. Door in de verkeersscan alleen de wegen mee te nemen die direct aangrenzend zijn aan het plangebied, en niet de wegen die nu juist voor de ontsluiting van het plangebied moeten dienen, wordt geen recht gedaan aan een goede ruimtelijke ordening. Cliënt verwijst ter adstruering van deze stelling van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 november 2011, waar uit rechtsoverweging 2.7.7.5 volgt dat het niet opnemen van een adequate ontsluitingsroute leidt tot vernietiging van een bestemmingsplan.	en de tabellen 2.1 en 2.2 uit het verkeerseffectenonderzoek is het effect van het plan op de verkeersintensiteit van de Bulkseweg opgenomen. In paragraaf 3.2 van het verkeerseffectenonderzoek is de verkeersveiligheidsanalyse opgenomen voor de wegen waar het effect van het plan groot is. Het effect op de Bulkseweg is echter klein en daarom is de Bulkseweg niet meegenomen in de verkeersveiligheidsanalyse. Ter aanvulling is als bijlage bij deze zienswijzennota een aanvullende analyse opgenomen voor de Bulkseweg, zie bijlage 2. Hieruit blijkt dat er voor beide delen van de Bulkseweg geen problemen zijn. Uit paragraaf 3.3 van het verkeerseffectenonderzoek blijkt overigens dat het plan voorziet in adequate ontsluitingsroutes.	van het bestemmingsplan.
F	6. In het verkeerseffectenonderzoek zijn voorts de verschillende scenario's doorgerekend waarbij opvalt dat de situatie waarin alleen fase 1 van het plan is gerealiseerd (de Kersenbuurt) niet lijkt te verschillen van de situatie met fase 2 (Paddenstoelenbuurt) ook gerealiseerd. Cliënt acht dit volstrekt ongeloofwaardig. In het onderzoek is niet aangegeven waar de gegevens vandaan komen, zodat niet kan nagegaan waar voorgenomen de ongeloofwaardigheid en niet aangegeven hoe de gegevens tot stand zijn gekomen.	Tabel 2.2 in het verkeerseffectenonderzoek geeft een overzicht van de verkeersintensiteiten in drie situaties: huidig, referentie (waarin fase 1, Kersenbuurt, is afgerond en alle andere verwachte ontwikkelingen tussen het basis- en het toekomstjaar van het verkeersmodel zijn opgenomen) en plan (waarin fase 2, Paddenstoelenbuurt, is opgenomen). In de laatste kolom van tabel 2.2 zijn de verschillen tussen referentie en plan opgenomen. Dat zijn de verschillen tussen fase 1 en fase 2. In paragraaf 2.1 is opgenomen waar de gebruikte gegevens (per fase en situatie) vandaan komen en met welke methode de verkeersintensiteiten zijn berekend.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
G	7. Cliënt merkt in dat kader op dat het eerdere plan voor deze locatie gedeeltelijk vernietigd is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State omdat de verkeersgeneratie niet op juiste wijze was onderzocht. In dat kader stelt cliënt dat ook nu verkeersgeneratie niet juist is onderzocht en weergegeven zodat zo dat ook de daarop gebaseerde maatregelen om de effecten van het gegenereerde verkeer te beperking, niet juist zijn gemotiveerd.	De verkeersgeneratie van het plan is 1.400 motorvoertuigen per etmaal. Dit is berekend met het verkeersmodel als integraal onderdeel van het verkeerseffectenonderzoek.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
H	8. De in het ontwerp genoemde maatregelen zijn verder gebaseerd op de aanname dat (vrijwel) alle verkeer vanuit het plangebied via de Hoorzik naar de Provinciale weg zal gaan, terwijl zeer aannemelijk is dat de ontsluiting van het plangebied (zeker voor de voornaamste ontsluiting aan de kloosterweg) voor verkeer met bestemmingen zuid (voor interregionaal verkeer) en Kerkdriel centrum, via de Bulkseweg zal lopen. Cliënt stelt dan ook dat die aanname ertoe leidt dat de effecten van het toenemende verkeer op de Bulkseweg in	De aanname in de zienswijze is onjuist. De routekeuze van het verkeer is berekend door het verkeersmodel. Dat is een nauwkeurige en algemeen gebruikelijke en geaccepteerde methode voor verkeersonderzoek. Voor alle mogelijke routes berekent het verkeersmodel het verwachte effect van het plan. Uit tabel 2.2 in het verkeerseffecten-onderzoek blijkt dat door het plan op diverse wegen en routes een toename van verkeer wordt verwacht. Ook op de Bulkseweg wordt een lichte toename van het verkeer verwacht. Maatregelen zijn alleen nodig op wegen waar de verwachte	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	het ontwerp worden onderschat en dat daardoor de voorgestelde maatregelen er niet toe zullen leiden dat de effecten van dat verkeer in voldoende mate zullen worden beperkt. Daardoor is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	verkeerstoename verkeersproblemen geeft. Dit is niet het geval voor de Bulkseweg.	
I	9. Hoewel uit de stukken niet blijkt waar de metingen van verkeer hebben plaatsgevonden waar de aantallen verkeersbewegingen op zijn gebaseerd, is cliënt bekend dat deze ter hoogte van de Bulkseweg 4 hebben plaatsgevonden, maar dat is absoluut niet representatief. Al het verkeer op de Bulkseweg dat vanuit het noorden komt heeft de Bulkseweg immers al verlaten voordat nummer 4 wordt gepasseerd, terwijl verkeer met het centrum van Kerkdriel als bestemming van het zuiden daar ook niet komt.	In het verkeersmodel zijn voldoende tellingen opgenomen voor een voldoende betrouwbaar beeld van de verkeersintensiteiten op alle wegen in Maasdriel. Ook op de locaties zoals opgenomen in figuur 2.2 van het verkeerseffectenonderzoek en alle andere locaties die niet zijn opgenomen in figuur 2.2. Ter aanvulling is in bijlage 2 van deze nota een aanvullende analyse opgenomen voor de Bulkseweg.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
J	10. Cliënt wijst er in dit kader op dat er in de afgelopen tijd diverse in- en uitbreidingen hebben voorgedaan in de omgeving van zijn woning. Daardoor is de intensiteit van het gebruik van de wegen rondom het thans onderhavige plangebied steeds toegenomen, zonder dat de betreffende infrastructuur daar op is aangepast. Cliënt is van mening dat de grens van de capaciteit van die infrastructuur al lang geleden is overschreden en dat die overschrijding met dit bestemmingsplan nog wordt verergerd.	Uit het verkeerseffecten-onderzoek blijkt dat er geen onderbouwing is voor de mening die in dit punt wordt beschreven. Overigens zijn in het verkeersmodel ook de relevante ontwikkelingen van de afgelopen jaren opgenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
K	11. Concluderend stelt cliënt vast dat verkeersmaatregelen ter verhoging van de verkeersveiligheid en ter beperking van geluid vanwege verkeer worden wel genomen op de Hoorzik, maar niet op de Bulkseweg. Op basis van voorgenoemde argumenten stelt cliënt dat ook op de Bulkseweg maatregelen vereist zijn om de verkeerseffecten tot een aanvaardbaar niveau te beperken.	Zoals aangegeven bij punt 5 zijn de verkeerseffecten van het plan op de Bulkseweg wel onderzocht. Het effect van het plan op de verkeersintensiteit van de Bulkseweg bleek niet dermate groot te zijn dat voor deze weg een verkeersveiligheidsanalyse nodig is. Er zijn dus ook geen maatregelen nodig. Ter aanvulling is in bijlage 2 van deze nota een aanvullende analyse opgenomen voor de Bulkseweg. Daarnaast gaat het geluidsonderzoek uit van een toename nabij nr. 51 van minder dan 2 dB. Het treffen van maatregelen is vanuit het oogpunt van geluid niet noodzakelijk. Voor de verkeersveiligheid geldt dat op dit moment het zicht op het kruispunt Hoorzik - Bulkseweg – Kloosterstraat niet optimaal is. Dit ten gevolge van een hoge coniferen haag in de noord-west hoek van het kruispunt. Met het ontwikkelen van deze locatie zal de haag vervallen. Het zicht voor verkeer dat vanuit de Hoorzik (west) komt wordt hiermee sterk verbeterd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
L	12. De indiener hecht eraan dat het aspect geluid nog nader onder de	Zoals reeds in de vorige antwoorden benoemd, zijn alle relevante wegen meegenomen in het	De zienswijze

	aandacht wordt gebracht. Doordat de intensiteit van het gebruik van de infrastructuur meer toeneemt dan waar in de aan het bestreden ontwerp ten grondslag gelegde onderzoeken vanuit is gegaan, wordt ook de geluidsbelasting onderschat. Indien er stelt zich dan ook op het standpunt dat de mate waarin de omgeving van het plangebied akoestisch belast wordt, niet deugdelijk is onderzocht en dat derhalve ook niet kan zijn afgewogen in hoeverre de belangen van de omwonenden voldoende in acht zijn genomen. Het bestemmingsplan kan naar de mening van de indiener niet worden vastgesteld voordat deugdelijk is vastgesteld wat de effecten op de omgeving en de daar wonende personen zijn, en voordat de aantasting van hun belangen daardoor zijn afgewogen tegen het belang van de uitvoering van dit bestemmingsplan.	onderzoek. Dientengevolge zijn deze wegen ook meegenomen in het geluidonderzoek. In paragraaf 4.4 van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï zijn de gevolgen voor de omliggende bestaande woningen in beeld gebracht. Daardoor is wel sprake van een deugdelijk onderzoek naar wegverkeerslawaaï en kan een deugdelijke belangenafweging worden gemaakt.	leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
M	13. Het aan het ontwerp ten grondslag gelegde Flora- en faunaonderzoek is van april 2018. Inmiddels is dat onderzoek bijna 2 jaar oud en daardoor niet meer representatief voor de actuele situatie, Bovendien is het onderzoek onvolledig omdat Hoorzik 14 als mogelijk verblijfplaats voor vleermuizen wordt erkend, maar dit niet is onderzocht. Indien er stelt dat deugdelijk volledig en recent onderzoek moet aantonen dat er van onaanvaardbare verstoring van flora en fauna geen sprake is voordat besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan kan plaatsvinden.	Indiener stelt dat het flora- en faunaonderzoek dateert uit april 2018. Het onderzoek dateert echter oorspronkelijk uit 12 april 2019, waarbij een revisie heeft plaatsgevonden op 13 september 2019. Basis van het onderzoek betreffen een tweetal veldbezoeken van een ecoloog, welke plaatsgevonden hebben op 1 april 2019 en op 10 september 2019. In art. 3.1.1a Bro is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. De voornoemde rapportage is niet ouder dan twee jaar. Bovendien geldt dat, zoals de ABRvS eerder heeft overwogen, onder meer in haar uitspraak van 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:437, artikel 3.1.1a van het Bro er niet aan in de weg staat dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd. Sinds uitvoering van het veldwerk ten behoeve van het onderzoek hebben zich geen feiten of omstandigheden voorgedaan op grond waarvan betwijfeld zou moeten worden dat het genoemde onderzoek zodanig is verouderd, dan wel dat na de totstandkoming van het onderzoek zodanige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden dat moet worden getwijfeld aan de representativiteit van het onderzoek voor de voorziene ontwikkeling. Indien er heeft deze feiten en omstandigheden ook niet zelf aangevoerd. Indiener stelt voorts dat het onderzoek onvolledig is, omdat Hoorzik 14 als mogelijk verblijfplaats voor vleermuizen wordt erkend,	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	maar dit niet is onderzocht. Indiener stelt dat deugdelijk volledig en recent onderzoek moet aantonen dat er van onaanvaardbare verstoring van flora en fauna geen sprake is voordat besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan kan plaatsvinden. In de quickscan staat over de aanwezigheid van vleermuizen dat alle gevels en muren van te slopen bebouwing nauwkeurig zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van potentiële invliegopeningen die toegang kunnen verlenen tot een verblijfplaats voor vleermuizen. Deze zijn in te slopen schuren niet aangetroffen door het gebrek aan spouw en dakruimte. De aanwezigheid van vaste rust en/of verblijfplaatsen kunnen hier derhalve worden uitgesloten. In de woning aan de Hoorzik 14 kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten. Aannemelijk heeft deze woning een spouwmuur. Mogelijk kunnen vleermuizen via kierende kantpannen of openingen in de gevel als stootvoegen of ventilatieroosters toegang krijgen tot de luchtspouw. Indien deze woning gesloopt wordt dient hiervoor alvorens aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. De bovengenoemde woning aan de Hoorzik 14 was ten tijde van het veldbezoek niet toegankelijk, waardoor niet is uitgesloten dat deze woning geschikt is als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen. Als uit het nader onderzoek blijkt dat in deze schuren vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, dan dient overtreding van de Wnb te worden voorkomen door het nemen van mitigerende maatregelen of een vrijstelling, dan wel een ontheffing. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan een vrijstelling dan wel een ontheffing op grond van het soortenbeschermingsregime in de Wnb nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Wnb. Dat doet er niet aan af dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld indien en voor zover op voorhand in redelijkheid moet worden ingezien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Van dit laatste is echter geen sprake. Enkel in de woning aan de Hoorzik 14 zijn verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten. Indien deze - volgend uit nader onderzoek - wel aanwezig blijken te zijn, dan is er, gelet op de omvang van het plangebied, voldoende ruimte om mitigerende maatregelen	
--	--	--

		te treffen. Hierdoor berust de noodzaak op tegen die tijd recent onderzoek. Daarmee ligt het verkrijgen van een eventuele ontheffing in de rede en staat de Wnb de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.	
N	14. indiener ziet zich in zijn belangen aangetast door een gebrekkig onderzoek op dit vlak omdat zijn perceel direct aangrenzend aan het plangebied is gelegen en een verstoring van flora en fauna in het plangebied directe gevolgen zal hebben voor de aanwezige flora en fauna op zijn perceel.	Met het voornoemde onderzoek is een verkenning gedaan van alle relevante vakgebieden met betrekking tot de Wet natuurbescherming. Hierbij is een beoordeling gegeven van de aanwezigheid van de specifieke potentie voor beschermde flora en fauna in het plangebied, de betekenis van het plangebied voor de aanwezige soorten en de effecten van de voorgenomen ingrepen op de soorten. Beoordeeld is dat vanwege de voorgenomen plannen eventuele verstoring van beschermde soorten beperkt blijft tot binnen het plangebied. Binnen het perceel van indiener zullen geen werkzaamheden plaatsvinden. Onduidelijk is waarom en in hoeverre een eventuele verstoring van flora en fauna in het plangebied gevolgen heeft voor de gestelde aanwezige flora en fauna binnen het perceel van indiener. Indiener heeft dit ook niet zelf aannemelijk gemaakt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
O	15. in het onderzoek naar de stikstof emissie vanwege de realisatie van het plan wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van ca. 1400 verkeersbewegingen per dag. Uit het verkeerseffectenonderzoek echter blijkt dat het er veel meer zijn. Het onderzoek naar de stikstofemissie is derhalve gebaseerd op onjuiste gegevens en daardoor ondeugdelijk. Dat heeft als gevolg dat het ontwerp niet rust op een adequate motivering en zo niet kan worden vastgesteld.	In tegenstelling tot wat steller aangeeft, is de verkeersgeneratie van de Paddenstoelenbuurt wel degelijk ca. 1.400 verkeersbewegingen per dag. Dit blijkt uit het onderzoek naar verkeerseffecten als het onderzoek naar stikstof.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
P	16. De woningbehoefte die wordt genoemd als onderbouwing van de noodzaak van dit plan wordt in de toelichting wel aangegeven op basis van een woningbehoefte onderzoek, maar wordt op geen enkele wijze gerelateerd aan de overige woningbouw in de gemeente Maasdriel en in de kern Kerkdriel, zodat niet duidelijk is of dit plan ook met de overige woningbouwinitiatieven in Kerkdriel/Maasdriel nog wel in de behoefte past. Onduidelijk is verder of bij de behoefte bepaling Kerkdriel noord fase 1 al is meegenomen. Op grond daarvan stelt indiener dat niet vast staat of er wel sprake is van goede ruimtelijke ordening als dit plan, waarvan dus niet is gebleken of er veel behoefte aan is, op deze wijze wordt vastgesteld.	Uit jurisprudentie van de ABRvS - bijvoorbeeld 8 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 - blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten. Bij de onderbouwing van de kwantitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een regionale woningbouwprogrammering, het gemeentelijk woningbouwprogramma en een woningbehoefteonderzoek. Het gemeentelijke programma betreft voor Maasdriel het 'Woningbouwprogramma 2015-2025', vastgesteld door de raad op 16 april 2016 en	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		geactualiseerd in oktober 2017. Het woningbouwprogramma bevat een overzicht van alle concrete woningbouwprojecten die binnen de gemeente spelen en wijst daar een woningbouwcontingent aan toe. Aan de gehele kern Kerkdriel wordt een voorraad toegekend van 312 woningen, waarvan aan onderhavig initiatief, in het woningbouwprogramma 'Kerkdriel-Noord, oostelijk deel' genoemd, een voorraad van 150 woningen. Dit is aldus exclusief fase 1 van Kerkdriel Noord. Ten aanzien van het surplus boven de 150 woningen dat het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt geldt dat hierbij wordt ingespeeld op de recente krapte op de woningmarkt. Vanwege deze krapte is er een overloop uit de randstad en nabijgelegen steden als 's-Hertogenbosch. Bovendien past dit surplus binnen de aan Maasdriel toegekende 1.100 woningen uit de regionale woningbouwprogrammering Rivierenland. Tot slot geldt dat het maximaal toegestane aantal woningen van 180 uit de Kersenbuurt niet volledig gerealiseerd wordt, derhalve dat deze planologische restcapaciteit ten gunste komt aan onderhavig planvoornemen. De kwantitatieve woningbehoefte is daarmee voldoende gerelateerd aan overige woningbouw in de gemeente Maasdriel, aangezien ook aan deze woningbouw in het woningbouwprogramma een woningbouwcontingent is toegewezen.	
Q	17. Indiener merkt op dat in het ontwerp geen rekening gehouden lijkt te zijn met de beperkende effecten die het ontwikkelen van woningbouw op grote schaal op die locatie heeft op de exploitatiemogelijkheden van de diverse percelen met een bedrijfsbestemming die rond het plangebied zijn gelegen, en waarvan vele zelfs direct aangrenzend zijn. Zonder dat aan dat aspect aandacht is besteed en dat is aangegeven wat die beperkende effecten precies zijn en hoe die gecompenseerd gaan worden, is er naast de mening van de indiener geen sprake van goede ruimtelijke ordening en kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.	Reclamant stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen voor woningbouw voor bedrijfsmatige exploitatiemogelijkheden. In paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan en bijlage 14 van de toelichting van het bestemmingsplan is echter uitvoerig ingegaan op dit aspect en wordt onderbouwd dat de woningbouw voor de aanwezige bedrijven geen beperkende factor is..	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
R	18. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid van het plan stelt indiener vast dat eind 2019 nog door de wethouder in de pers werd gemeld dat het plan niet financieel haalbaar gemaakt kon worden. Indiener stelt vast dat uit niets blijkt dat die onhaalbaarheid uit november 2019, na het crisisjaar 2020 ineens zou zijn opgelost. Om echter te voorkomen dat indiener met een wijk recht tegenover zijn woning zal worden	Bij de vaststelling van het Masterplan Paddenstoelenbuurt Gemeente Maasdriel d.d. 1 oktober 2019 is tevens de daarbij behorende gemeentelijke grondexploitatie vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn ook alle historische plan- en rentekosten opgenomen, waardoor deze sluit met een tekort. Op 12-12-2019 heeft de gemeenteraad deze grondexploitatie vastgesteld en tevens besloten dit tekort ten laste van de Algemene reserve	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	geconfronteerd die nooit voltooid zal worden omdat de begroting op het plan niet rond te krijgen is, stelt hij dat vooraf gewaarborgd zal moeten worden dat het plan financieel haalbaar is voordat tot vaststelling van het plan zal kunnen worden overgegaan. Daarbij is niet alleen de bouw van de woningen relevant, maar met name ook de infrastructurele voorzieningen in de omgeving van het plangebied die noodzakelijk zijn vanwege de intensivering van het gebruik van het plangebied.	bouwgrondexploitatie te brengen waardoor het plan financieel haalbaar is.	
S	19. indiener stelt verder vast dat in het ontwerp geen aandacht is besteed aan de invloed die realisatie van het plan, en de intensivering van het gebruik van het plangebied die daar het gevolg van zal zijn, heeft op de waardeontwikkeling van de percelen in de directe omgeving van het plan. Indiener stelt dat de gewijzigde bestemming een negatieve invloed op de waarde van zijn perceel zal hebben en zal in verband daarmee een verzoek om vergoeding van planschade indienen zodra het plan in werking zal zijn getreden. Met planschade lijkt geen rekening te zijn gehouden bij e bepaling van de toch al niet aanwezige economische haalbaarheid van het plan, zodat geoordeeld moet worden dat er geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.	Op basis van het ontwerp bestemmingsplan is er door Bestuursschade & Omgevingsrecht Deskundigen Langhout&Wiarda een planologische risicoanalyse opgesteld. Het in dit rapport geraamde bedrag aan planschade is opgenomen in de grondexploitatie van het exploitatieplan. Er is dus rekening gehouden met eventuele planschade.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmings plan.
Exploitatieplan			
T	20. In het kader van de financiële haalbaarheid stelt indiener dat in het exploitatieplan onvoldoende is uitgewerkt hoe alle voorzieningen die nodig zijn om de effecten van het plan op de omgeving tot een aanvaardbaar niveau te beperken, kunnen worden bekostigd uit de baten van het plan. Cliënt is voorts van mening dat de begrenzing van het exploitatiegebied veel te krap is genomen nu daar zelfs de wegen die de bouw kavels omgrenzen niet in zijn opgenomen, terwijl uit de diverse onderzoeken blijkt dat in ieder geval aan die wegen de nodige voorzieningen getroffen moeten worden.	Door het bureau Goudappel Coffeng is een verkeersonderzoek uitgevoerd waarbij gekeken is naar de toekomstige verkeersbeweging. De stijging wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Kersenbuurt, Paddenstoelenbuurt en de autonome groei. Daarnaast zijn er in dat rapport wijzigingen van de bestaande infrastructuur voorgesteld. Deze aanpassingen zijn opgenomen in de door Boot adviseurs opgestelde kostenraming en zijn op basis van de door Goudappel Coffeng berekende toerekenbaarheid ten laste van de grondexploitatie van het exploitatieplan gebracht.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmings plan.
U	21. In het exploitatieplan zijn voorts niet de bovenwijkse voorzieningen opgenomen die uit de bij het ontwerp bestemmingsplan behorende onderzoeken noodzakelijk zijn gebleken. Uit niets blijkt derhalve dat er fondsen beschikbaar zullen zijn om die bovenwijkse voorzieningen uit te voeren	Alle door Goudappel Coffeng voorgestelde aanpassingen zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan. De kosten worden gedeeltelijk gedekt uit de twee aangrenzende woningbouwplannen Kerkdriel Noord Kersenbuurt en Paddenstoelenbuurt op basis van de door Goudappel Coffeng vastgestelde toerekenbaarheid. Het gedeelte	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmings plan.

	waarmee het gehele plan financieel niet uitvoerbaar blijkt, danwel slechts kan worden uitgevoerd zonder dat de noodzakelijke maatregelen kunnen worden getroffen.	dat wordt veroorzaakt door de autonome groei, wordt gefinancierd uit de algemene middelen van de gemeente.	
Belangenafweging Awb.			
V	22. Cliënt merkt op dat er ten aanzien van de uitbreiding Kerkdriel Noord geen deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Er is voor wat betreft de omgeving van het plangebied uitsluitend gekeken naar de wegen die het plan direct begrenzen, en niet naar de gevolgen voor de rest van de omgeving. Indien er stelt dan ook dat het plan in strijd met artikel 3.4 Awb tot stand is gekomen.	Op basis van de gegeven antwoorden op de door de steller van de zienswijze ingebrachte 21 voorgaande punten, blijkt dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Daarnaast is er geen sprake van onevenredige nadelige gevolgen voor de steller van de zienswijze. De zienswijze procedure is bedoeld om tot een zorgvuldige belangenafweging te komen. Uit de reacties in deze nota blijkt hoe de belangen zijn gewogen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmings plan.

4.4 Zienswijze 4 per e-mail

4.4 Zienswijze 4 per e-mail			
Zienswijze		Reactie	Conclusie
Bestemmingsplan			
A	Het bouwvlak waarbinnen hoofdgebouwen zijn toegestaan is gelegen op slechts 2m van de westelijke perceelgrens. Gelet op de toegestane goothoogte van 6m en bouwhoogte van 10m kan dit resulteren in een extreem forse topgevel zeer kort op de perceelgrens. Hierbij is in geen enkele mate van onderzoek gedaan naar de schaduwwerking op het perceel van indieners. Dit ervaren wij als zeer kwalijk. Temeer omdat u in de "Reactienota Inspraak schetsverkaveling Kerkdriel Noord, 2e fase" d.d. 1 april 2014 nadrukken heeft omschreven dat dit bij de verdere planuitwerking nader zou worden beschouwd.	We hebben de mogelijkheden voor de bebouwing van het perceel direct naast Hoorzik 26 wel degelijk nader beschouwd. Hierbij is bijvoorbeeld bekeken of de verplaatsing van de weg, die ook in de zienswijze wordt genoemd, mogelijk is. Dit is echter niet mogelijk gebleken vanwege verkeersveiligheid en omdat de gemeente licht-inschijning bij woningen aan de overkant van de Hoorzik wil voorkomen, zie ook punt J. Wel is de gemeente bereid om de mogelijkheden in het bestemmingsplan te beperken, zodat er meer ruimte wordt gecreëerd tussen de woning aan de Hoorzik 26 en naastgelegen bouwperceel. In het vervolg van de beantwoording van de zienswijze is dit verder toegelicht.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
B	Uit niets blijkt dat er specifieke aandacht is besteed aan de bebouwingssituatie direct grenzend aan Hoorzik 26. Wij herinneren u nogmaals aan bovenstaande toezegging met daarbij nadrukkelijk het verzoek ons bij deze planvorming te betrekken. Het bouwvlak heeft een afmeting van circa 16m breed, grenzend aan de Hoorzik, en circa 50m lang. In theorie is daardoor een haast oneindige bouwmassa mogelijk, zie bijlage A (zienswijze). De maximale diepte van een hoofdgebouw is begrensd op 12m. Maar er is geen enkele begrenzing opgenomen voor de breedte van een hoofdgebouw. Door deze wijze van bestemmen heeft u als gemeente geen enkele invloed op het volume dat er gerealiseerd kan worden. Dit is gelegen geheel binnen het plangebied mogelijk wel voorstelbaar maar direct grenzend aan bestaande woningen zeer onwenselijk. Een dergelijke wijze van bestemmen getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Temeer omdat het perceel aan de Hoorzik ook nog zonder redelijke eisen van welstand ingevuld mag worden.	Naar standaard jurisprudentie geldt dat de op de verbeelding aangegeven bestemming en de daarbij behorende regels bepalend zijn voor het antwoord op de vraag welke bouw mogelijkheden aan gronden zijn toegekend. Overeenkomstig de regels en verbeelding is aan de gronden binnen de genoemde percelen een woonbestemming met een ruim bouwvlak toegekend. Er wordt daarbij slechts beperkt gestuurd op een stedenbouwkundige invulling, namelijk enkel ten aanzien van het uitsluiten van het woningtype 'aaneengebouwd'. Om adequaat in te spelen op de specifieke vraag naar woningen is in het bestemmingsplan bewust flexibiliteit aangebracht in de toegestane woningbouwtypologie. Hiermee wordt gewaarborgd dat wordt gebouwd overeenkomstig de actuele woningbouwbehoefte. De gemeente heeft hiermee op positieve wijze ervaring opgedaan bij de naastgelegen Kersenbuurt. De gemeente is bereid om het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd op bouwperceel te begrenzen met maximaal 3 woningen, zie punt D. De stelling dat het perceel aan de Hoorzik zonder eisen van welstand kan worden bebouwd klopt niet. Dit is nader toegelicht onder de punten K en L.	De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd. In het bouwvlak ten westen van Hoorzik 26 is de bouwaanduiding 'max. 3 woningen;' opgenomen, zie bijlage 3 (aangepaste verbeelding bestemmingsplan).

C	Daarbij is het bouwvlak gelegen op slechts 2 tot 2,5m van de Hoorzik. Aangezien de woning van indieners op een afstand staat van circa 10m ten opzichte van de Hoorzik zal deze nagenoeg geheel wegvallen uit het straatbeeld. Enkel direct voor de woning lijkt deze zichtbaar te blijven. Het zou dan ook wenselijk zijn om meer afstand tot de Hoorzik aan te houden.	De grens van het bouwvlak aan de Hoorzik ligt in dezelfde rooilijn als dat van Hoorzik 16 tot en met 24. Om te voorkomen dat de woning 'wegvalt' is de gemeente bereid om de grens van het bouwvlak aan de oostkant van het perceel op te schuiven, zie punt F.	De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd. De grens van het bouwvlak direct naast Hoorzik 26 wordt twee meter opgeschoven in westelijke richting, zie bijlage 3 (aangepaste verbeelding bestemmingsplan)
D	Binnen het bouwvlak is het mogelijk om meerdere woningen op te richten. Er is zelfs geen specifiek aantal benoemd. Dit ondanks dat de verkavelings-tekeningen slechts twee woningen tonen is er wel degelijk meer mogelijk binnen het ontwerp bestemmingsplan. Het plan zou daarmee nog vele malen ingrijpender zijn dan nu in de verkavelingstekeningen wordt getoond. Het bouwvlak staat zowel vrijstaande als twee-aaneen gebouwde woningen toe. Indien men van het laatste uit zo gaan dan is het zelfs mogelijk om aan de zijde van de Hoorzik twee woningen te plaatsen met daarachter nog vier woningen. Daarmee zou het totaal eenvoudig op zes woningen uit kunnen komen. Zie bijlage B waarop wij dit inzichtelijk maken. Dat een dergelijk aantal woningen en bouwvolume zeer onwenselijk is mag duidelijk zijn. Als we enkel al kijken naar de schaduwwerking van deze woningen met een bouwhoogte van 10m dan zal eenieder begrijpen dat dit geen goede manier van verkavelen betreft. Het plan dient dan ook zeker ingeperkt te worden om dergelijke bebouwing uit te sluiten.	Zoals onder punt B benoemd, kiest de gemeente bewust voor een flexibele methode van bestemmen. De gemeente is echter wel voornemens de door steller genoemde verkaveling uit het Masterplan uit te voeren. Om dit duidelijk te maken en om tegemoet te komen aan de wens van de indieners van de zienswijze, is de gemeente bereid om in het bestemmingsplan vast te leggen dat het aantal te realiseren woningen in het bouwvlak direct ten oosten van Hoorzik 26, maximaal 3 bedraagt. Dit betekent dat mogelijk in het noordelijk deel van het bouwvlak grenzend aan Hoorzik 26 twee twee-onder-één-kap woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Dit heeft niet de voorkeur van de gemeente. Echter wil de gemeente deze mogelijkheid niet uitsluiten om flexibel te kunnen reageren op wijzigingen van de markt. Vanwege het onder punt F genoemde opschuiven van de grens van het bouwvlak is het niet mogelijk om meer dan één woning aan de Hoorzik te realiseren.	Zie conclusie 4B
E	Voor een meer verklaarbare voortzetting van het bebouwingslint aan de Hoorzik zou het beter zijn om één woning toe te staan met een bouwmassa aansluitend op Hoorzik 26. En daarmee het perceel niet nader op te delen in meerdere bouwkvavels. Als de oppervlakte van het perceel daarbij te fors wordt geacht is dit zeer eenvoudig aan te passen	Door de vorm van het bouwperceel is het niet mogelijk om het aantal woningen op dit perceel te beperken tot één. Ervaringen uit de naastgelegen Kersenbuurt laten zien dat percelen met een dergelijke omvang weinig courant zijn. Zoals reeds aangegeven, past de gemeente het bestemmingsplan aan om de bouw mogelijkheden te beperken. Vanwege het onder punt F genoemde opschuiven van de grens van het bouwvlak is het niet mogelijk om meer dan één woning	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	door de toegangsweg naar het plangebied verder richting Hoorzik 26 te verplaatsen.	aan de Hoorzik te realiseren. Het verplaatsen van de toegangsweg is niet wenselijk, zie punt J.	
F	De woonbestemming heeft op de plankkaart een breedte van 20m. Door deze breedte te verkleinen naar circa 15m ontstaat een meer dan bruikbaar bouwperceel voor één vrijstaande woning. Daarbij komt de vrijgekomen breedte van 5m ten gunste aan de bouwpercelen aan de westzijde van de toegangsweg. Er gaat dan voor de gemeente geen enkele oppervlakte aan te verkopen bouwpercelen verloren.	Omdat de gemeente de ontsluitingsweg niet wenst te verplaatsen, zie punt J, wordt de woonbestemming niet smaller gemaakt. Wel maakt de gemeente het bouwvlak smaller met respectievelijk 2 meter aan de zuidkant en 4 meter aan de noordkant, zodat de afstand van het bouwvlak tot de oostelijke zijdelingse perceelsgrens 4 en 6 meter is in plaats van 2 meter.	Zie conclusie 4C.
G	Aansluitend op het voorgaande verzoek om met ons in overleg te treden wensen wij het voorstel met betrekking tot een smallere verkaveling en het toestaan van één vrijstaande woning nader aan u toe te lichten. Een dergelijke aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan zal voor indieners zeer veel betekenen. Wij verzoeken u dan ook nadrukkelijk hier voldoende aandacht aan te geven en ons uit te nodigen voor overleg.	Er heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners, hierin zijn de indieners van de zienswijze en de gemeente overeen gekomen om enkele beperkingen op te nemen in het bestemmingsplan voor het bebouwen van het bouwperceel naast Hoorzik 26. De beperkingen zijn beschreven in de reactie op deze zienswijzen. De indieners van de zienswijzen hebben hierop aangegeven dat de aanpassingen de zienswijze voor een flink deel tegemoet komen en dat wordt gewaardeerd. Er is bevestigd dat de voorgestelde verkleining van het bouwvlak en de extra aanduiding voor het begrenzen van het aantal woningen meer zekerheid geeft. Het indienen van beroep tegen het plan is dan ook niet aannemelijk als de voorgestelde vorm ook daadwerkelijk wordt vastgesteld.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
H	Wij verzoeken u om het bouwvlak direct grenzend aan de noordzijde van het perceel Hoorzik 26 te voorzien van de aanduiding "bouwaanduiding - aaneengebouwd uitgesloten". Dit voor een breedte van ten minste 30 meter binnen het bouwvlak gemeten vanuit woonbestemming aan de westelijke ontsluitingsweg grenzend aan het betreffende bouwvlak. Of zoveel breder als de getekende vier twee-aaneen gebouwde woningen. Dit zodat het niet mogelijk is om aaneengebouwde woningen te realiseren achter het perceel Hoorzik 26.	De afstand van het perceel van Hoorzik 26 tot het bouwvlak aan de noordkant bedraagt ca. 10 meter. De afstand van de woning van Hoorzik 26 tot het bouwvlak aan de noordkant bedraagt 40 meter. Er is sprake van dermate grote afstanden dat de gemeente geen aanleiding ziet het plan aan te passen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
I	Direct grenzend aan de westzijde van het perceel Hoorzik 26 ligt de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken". Binnen deze bouwaanduiding is het mogelijk om bijbehorende bouwwerken op te richten met een goothoogte van	Zoals voorgesteld door de steller van de zienswijze, is het bouwvlak opgeschoven tot 6 meter van de perceelsgrens van Hoorzik 26. Daarnaast heeft binnen de woonbestemming de grond direct ten westen van Hoorzik 26 niet langer de specifieke bouwaanduiding 'bijbehorende bouwwerken'.	De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd, de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – bijbehorende

	3m en een bouwhoogte van 5m. Dit kan dus tot gevolgen hebben dat direct in de perceelgrens een topgevel komt te staan van 5m hoog. Dit is zeer nadelig voor het perceel Hoorzik 26 en kan forse schaduwvorming geven. Wij verzoeken u de bouwaanduiding aan te passen. Dit door het hanteren van een grotere afstand tot de zijdelingse perceelgrens van Hoorzik 26. Daarbij tevens in de planregels op te nemen dat bij een bouwhoogte hoger dan 3m de afstand tot de perceelgrens ten minste de maat van de bouwhoogte dient te bedragen. Indien er een topgevel met een bouwhoogte van 5m langs de zijdelingse perceelgrens wordt gerealiseerd dient deze dan ook 5m uit de betreffende perceelgrens te liggen. Het is eveneens voorstelbaar om hierin de rekenregel zoals bepaald in artikel 2, lid 3, sub b, onder 1, Bijlage II van het het Besluit Omgevingsrecht te hanteren. Deze rekenregels luidt als volgt: $\text{daknokhoogte [m]} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3;$ Daarbij verzoeken wij u tevens om de afstand van de “specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken” ten opzichte van het bouwvlak aan de Hoorzik te vergroten tot ten minste 3m. Dit in combinatie met het vergroten van de afstand van het bouwvlak zoals reeds beschreven in het onderdeel .		bouwwerken” ten oosten van het bouwvlak is verwijderd.
J	Ontsluitingsweg Met betrekking tot de ontsluitingsweg uitkomend op de Hoorzik 26 wensen wij graag met u in overleg te treden. Mogelijk dat het verplaatsen van de ontsluitingsweg meer naar het perceel Hoorzik 26 een oplossing biedt voor een groot deel van voornoemde zienswijzen. Dit zou met toepassing van een voldoende bredere groenstrook niet zijnde parkeerplaatsen een mogelijkheid kunnen zijn. Daarbij is er geen sprake meer van bebouwing direct grenzend tegen of nabij de westelijke perceelgrens van Hoorzik 26. Wij zijn van mening dat dit kan zonder dat daarbij uw	Met de voorgenomen inrichting van ontsluitingsweg op de Hoorzik moet men na het binnenrijden van het plan een bocht maken. Bij het naar het oosten verplaatsen van de toegangsweg komt deze direct in het verlengde van de overige wegen te liggen. Dit heeft een negatief effect op de gereden snelheid in de wijk en dus de verkeersveiligheid. Daarnaast heeft het verplaatsen van de toegangsweg in oostelijke richting negatieve invloed op de woningen ten zuiden van de Hoorzik, zijnde ‘Hoorzik 3b en 3a’. doordat de koplampen van auto’s die de Paddenstoelenbuurt uit rijden bij deze woningen naar binnen zullen schijnen. De voorgenomen situatie houdt rekening met dit feit, hier schijnen de koplampen op het erf	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	verkaveling of aantal vierkante meters aan bouwpercelen nadelig wordt beïnvloed. Het plan kan er qua uitstraling zelfs fors mee aan kwaliteiten winnen.	van Hoorzik 3b. Dit veroorzaakt minder hinder voor de bewoners.	
Beeldkwaliteitsplan			
K	Binnen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is het perceel aan de westzijde van Hoorzik 26 deels aangemerkt als bouwperceel zonder redelijke eisen van welstand. Dit als zogenoemd "welstandsvrijbouwen". Het bouwperceel is als enige nieuwe woning tussen de te realiseren toegangsweg en het perceel Hoorzik 26 gelegen. Het is dan ook wenselijk dat bij de realisatie van de nieuwe woning als afsluitende woning binnen het bestaand straatlint langs de Hoorzik wel goed gekeken wordt naar de uitstraling ervan. Het geheel vrijlaten van de kwaliteiten van deze woning is zeer onwenselijk gelet op de forse impact die de woning zal hebben. De nieuwe woning komt immers al veel meer in beeld en korter op de Hoorzik dan de bestaande woning van indieners. De nieuwe woning zal daardoor vanuit drie zijden goed zichtbaar zijn. Het is dan niet meer dan logisch om aan de uitstraling van een dergelijke woning welstandseisen ten grondslag te leggen.	In tegenstelling tot wat de steller van de zienswijze aangeeft, is in het beeldkwaliteitsplan Paddenstoelenbuurt wel een welstandsregime opgenomen voor het perceel direct ten westen van Hoorzik 26. Voor dit perceel geldt het regime 'beeldkwaliteitsplan hoekkavels'. Dit regime geldt voor de kenmerkende entree- en hoekpunten van het plan. Voor deze prominente, beeldbepalende locaties wordt zodoende gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit. Op pagina 19 van het beeldkwaliteitsplan is dit regime volledig uitgewerkt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
L	Het aanmerken van bouwkavels zonder daarbij redelijke eisen van welstand verplicht te stellen is als wijze van proef gedaan op een klein aantal bouwkavels binnen de Kersenbuurt - Kerkdriel Noord fase 1. Er heeft echter geen evaluatie plaatsgevonden waaruit blijkt dat de proef als geslaagd en voor herhaling vatbaar wordt gezien. Het is dan ook niet wenselijk deze proef voort te zetten direct grenzend aan bestaande woningen. Dat u dit wenst voor andere bouwpercelen is begrijpelijk maar gelet op deze specifieke situatie is het zeer onwenselijk deze woning(en), er past immers een blok van twee-aaneen gebouwde woningen binnen het bouwvlak grenzend aan de Hoorzik, worden gerealiseerd	Zie het antwoord op punt K.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	zonder redelijke eisen van welstand als uitgangspunt.		
Contact met indieners zienswijze			
M	Zoals meermaals vermeld verzoeken wij u nadrukkelijk om ons uit te nodigen voor overleg en een toelichting van onze zienswijze.	Er heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners, hierin zijn de indieners van de zienswijze en de gemeente overeen gekomen om enkele beperkingen op te nemen in het bestemmingsplan voor het bebouwen van het bouwperceel naast Hoorzik 26, zie punt G.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
N	Daarnaast maken wij graag gebruik van de mogelijkheid in te kunnen spreken bij de commissie ruimte en daaropvolgend de gemeenteraad. Wij vernemen dan ook graag tijdig van u op welke momenten deze vergaderingen zullen plaatsvinden en waar wij ons daarvoor mogen aanmelden. Deze brief kunt u vooruitlopend op de beide vergaderingen als verzoek tot inspraak beschouwen.	De indieners van de zienswijze hebben aangegeven dat het de verwachting is dat inspreken niet nodig is.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
O	Indien u open staat tot een dialoog over het gering verplaatsen van de toegangsweg kunnen wij u een eerste schets aanbieden. Wij horen dat dan ook graag op korte termijn van u.	Zoals aangegeven bij punt J overweegt de gemeente niet om de toegangsweg te verplaatsen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 5 per post

Zienswijze	Reactie	Conclusie
A In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat ten aanzien van de bedrijfsvoering van Agib B.V. gesteld kan worden dat de in- en uitrit van het bedrijf is gelegen tegenover een reeds aanwezige woning en dat de laad en los-activiteiten aan de achterzijde van het perceel plaatsvinden. Dat zijn de meest hinder veroorzakende activiteiten van het bedrijf (geluid). Ten aanzien van de inrit kan worden gesteld dat de geluidsemissie die hier plaats kan vinden in eerste instantie van invloed is op de reeds bestaande woning aan de Hoorzik 14 die op 18 meter van de inrit is gelegen, terwijl de dichtstbijzijnde gevel van de nieuw te bouwen woning op 20 meter van de inrit is gelegen. Wij kunnen deze toelichting niet plaatsen aangezien in het vervolg van de toelichting wordt aangegeven dat woningen wel degelijk op kortere afstand van het bedrijfsperceel kunnen worden gerealiseerd.	In de toelichting is de genoemde passage niet opgenomen, vermoedelijk wordt in de zienswijze gerefereerd aan bijlage 14 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Hierin is de genoemde passage wel opgenomen. Er wordt met de passage bedoeld dat het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning 2 meter verder van de inrit komt te liggen dan het huidige bouwvlak van Hoorzik 14. Echter is het waarschijnlijk dat de voorgevel van de dichtstbijzijnde woning in het plan Paddenstoelenbuurt dichter bij de inrit wordt gepositioneerd dan de gevel van de huidige bebouwing van Hoorzik 14. Omdat de vergunning van AGIB B.V. gebaseerd is op het activiteitenbesluit en AGIB B.V. een vergunningsplichtige inrichting is (Type C), waarvoor voorschriften gelden op het gebied van geluid, is niet zozeer de planologische situatie van belang, maar dient te worden getoetst of AGIB B.V. ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling nog (steeds) kan voldoen aan de voorschriften uit de vigerende vergunning. Om te bepalen of AGIB B.V. nog steeds aan de voorschriften uit de vergunning kan voldoen, is een onderzoek naar de representatieve bedrijfssituatie (rbs) uitgevoerd en is de nieuwe situatie getoetst aan de voorschriften uit de vergunning, zie punt 'B'.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het milieuzonering-onderzoek en tot een verwerking daarvan in de toelichting van het bestemmingsplan.
B Verderop in de toelichting geeft u aan dat de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijfsactiviteiten op het perceel licht wordt beperkt. Dit is omdat de dichtstbijzijnde gevel van de nieuw te bouwen woning 2 meter dichterbij de perceelgrens ligt dan het bestaande bouwvlak van Hoorzik 14. Echter, dit is een theoretische beperking. Er zou ten gevolge van de uitgebreide bedrijfsactiviteiten dan slechts zeer lokaal geluid, slechts een richting, kunnen worden uitgesloten. Dat scenario is zeer onwaarschijnlijk. Naar onze mening maakt u zich hier te makkelijk van af. De in- en uitrit van Agib B.V. bevindt zich namelijk recht tegenover het woningbouwplan. In de laatste revisievergunning was geluid al een knelpunt vanwege de bestaande woningen. Het	Net als onder punt 'A' vermeld, heeft deze zienswijze vermoedelijk betrekking op bijlage 14 bij de toelichting. Om nader te bepalen of de geluidsvoorschriften in het gedrang komen, is de geluidbelasting ten gevolge van de representatieve bedrijfssituatie van AGIB B.V. ten opzichte van de door de gemeente Maasdriel mogelijk gemaakte woningen in beeld gebracht, zie bijlage 5. Zo is, door te onderzoeken of AGIB B.V. nog aan de voorschriften uit de vigerende vergunning kan voldoen, inzichtelijk gemaakt of de bedrijfsbelangen van AGIB B.V. voldoende geborgd zijn. Uit de resultaten blijkt dat de berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT) op de in de vergunning vastgelegde punten dermate zijn dat AGIB B.V. kan blijven voldoen aan de voorschriften uit de vergunning. Daarnaast blijkt dat de berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT) op de rand van het bouwvlak niet dusdanig zijn dat de richtwaarden uit de handreiking industrielaawaai en vergunningverlening worden overschreden. AGIB B.V. wordt op dit punt dan ook niet onevenredig in de bedrijfsvoering geschaad.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het milieuzonering-onderzoek en tot een verwerking daarvan in de toelichting van het bestemmingsplan.

bestemmingsplan laat toe dat woningen nog dichterbij de in- en uitrit komen. Door het ontwerpbestemmingsplan zal de bedrijfsvoering ernstig belemmerd worden. Mogelijk kunnen bestaande activiteiten niet meer worden uitgevoerd, omdat de geluidsvoorschriften dan in het gedrang komen. Wat ons betreft dient in het belang van de bedrijfsvoering van Agib B.V. de grens van het bouwvlak zodanig te worden verlegd dat de afstand groter is als de bestaande woning aan Hoorzik 14. Deze afstand dient ten minste 20 m te bedragen, zoals u in het eerste deel van uw toelichting aangeeft.	Daarnaast kan worden gesteld dat de berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (L_{Ar}, L_T) voor de nieuwe woningen vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat acceptabel zijn. Wat betreft de maximale geluidniveaus blijkt dat deze in de dag-, avond-, en nachtperiode worden overschreden. Het ten hoogst berekende geluidniveau in de dagperiode is 71 dB(A). Echter, conform de vergunning, mag in de dagperiode het geluid van komend en vertrekkend verkeer, alsmede laad- en losactiviteiten buiten beschouwing worden gelaten. Wanneer dit buiten beschouwing wordt gelaten, bedraagt het hoogst berekende geluidniveau 52 dB(A) als gevolg van heftruckbewegingen op de voorzijde van het terrein. Deze waarde voldoet ruim aan de gestelde grenswaarde van 70 dB(A). In de avondperiode is het ten hoogste berekende maximale geluidsniveau 71 dB(A). Het ten hoogste berekende maximale geluidniveau in de nachtperiode is 71 dB(A). Conform de vergunning mag bij het vaststellen van het maximale geluidsniveau in de avondperiode het geluid van een komende vrachtwagen die de inrichting aandoet en een vertrekkende personenauto buiten beschouwing worden gelaten. Daarnaast mag maximaal 12 maal per jaar binnen de inrichtingen in de periode tussen 06.00 en 07.00 uur één vrachtwagen worden geladen en gelost. Een maximum van 12 maal per jaar wordt beschouwd als een incidentele bedrijfssituatie en hoeft niet beoordeeld te worden. Alle overige laad- en losactiviteiten dienen conform de vergunning altijd in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur plaats te vinden. Het ten hoogst berekende geluidniveau in de avond- en nachtperiode is in beide periodes 56 dB(A) als gevolg van parkerende auto's. Deze waarden voldoen ruim aan de gestelde grenswaarden van respectievelijk 65 dB(A) en 60 dB(A). De ten hoogst berekende geluidbelastingen in de dag-, avond-, en nachtperiode ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking is respectievelijk 46, 41 en 34 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de etmaalwaarde van 50 dB(A). Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat AGIB B.V. ook na de realisatie van de nieuwe woningen kan voldoen aan de voorschriften uit de vigerende vergunning. AGIB B.V. wordt dan ook niet belemmerd in haar bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling van de Paddenstoelenbuurt. Vanwege de lage frequentie van het optreden van de piekbelastingen en het feit dat reeds is onderzocht of deze belastingen niet geheel voorkomen kunnen worden, acht de gemeente de situatie ook vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar. Wel wordt	
--	--	--

		voor de nieuw te realiseren woningen in het privaatrechtelijk spoor geregeld dat ,voor de woning die direct tegenover het bedrijfsperceel van AGIB B.V. wordt mogelijk gemaakt, bij de bouw van de woning een aanvullende gevelwering wordt gerealiseerd van 26 dB(A), zodat te allen tijden een binnenwaarde (La max) van ten minste 50 dB(A) 's avonds en 45 dB(A) 's nachts wordt gehaald¹. Voor de overige woningen. grenzend aan de Hoorzik, waar sprake is van een maximaal geluidsniveau 's nachts van meer dan 60 dB(A) geldt dat deze binnenwaarden al worden gehaald, mede omdat er vanwege verleende hogere waarden als gevolg van het wegverkeerslawaaï sprake moet zijn van een gevelwering van ten minste 22 dB(A).	
--	--	---	--

¹ Deze norm is opgenomen in het activiteitenbesluit voor verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen bij inrichtingen. Er is bij deze norm aangesloten, omdat er geen normen zijn gesteld aan binnenwaarden voor niet aanpandige gevoelige gebouwen. Echter kan verondersteld worden dat wanneer de wetgever deze waarden aanvaardbaar acht bij aanpandige gebouwen, er geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5. Aanpassingen en ambtshalve wijzigingen

5.1 Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt			
Tekst		Aanpassingen	conclusie
Regels			
	Artikel 3 Groen 3.2	Aan artikel 3.2 zijn lid b en c als volgt; toegevoegd. b. Een geluidwerende voorziening als bedoeld in artikel 3.1, sub j dient in stand te worden gehouden; c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien ter plaatse van de locatie Veersteeg 1 (5331 PM) te Kerkdriel (gemeente Maasdriel), nader weergegeven in bijlage 3 bij deze regels, sprake is van: 1. een onherroepelijk bestemmingsplan dat aan de gronden in de toekenning van een woonbestemming voorziet, eventueel met de daarbij behorende verkeers-, groen- en/of waterbestemmingen, en de vestiging van bedrijfsactiviteiten anders dan een aan huis verbonden beroep of bedrijf uitsluit, én; 2. afgeronde (bovengrondse) sloopwerkzaamheden als specifiek aangeduid in bijlage 3; 3. onder sloopwerkzaamheden wordt in deze regels verstaan het afbreken van de bedrijfsgebouwen.	Gewijzigd
	6.3.4 Voorwaardelijke verplichting Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting', ten behoeve van het gebruik van de geluidsgevoelige ruimten wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in een geluidwerende voorziening als bedoeld in artikel 3.1 sub j.	6.3.4 Voorwaardelijke verplichting a. Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' ten behoeve van het gebruik van gevoelige ruimten is uitsluitend toegestaan indien het realiseren van een geluidwerende voorziening als bedoeld in artikel 3.1 sub j is uitgevoerd en de geluidwerende voorziening kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden. b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing indien ter plaatse van de locatie Veersteeg 1 (5331 PM) te Kerkdriel (gemeente Maasdriel), nader weergegeven in bijlage 3 bij deze regels, sprake is van:	Gewijzigd

		1. een onherroepelijk bestemmingsplan dat aan de gronden in de toekenning van een woonbestemming voorziet, eventueel met de daarbij behorende verkeers-, groen- en/of waterbestemmingen, en de vestiging van bedrijfsactiviteiten anders dan een aan huis verbonden beroep of bedrijf uitsluit, én; 2. afgeronde (bovengrondse) sloopwerkzaamheden als specifiek aangeduid in bijlage 3; 3. onder sloopwerkzaamheden wordt in deze regels verstaan het afbreken van de bedrijfsgebouwen.	
Toelichting			
	Ontwerpbestemmingsplan toelichting, 4.6 natuurgebieden beoordeling: Gebruiksfase Aanlegfase	Paragraaf wordt gewijzigd op basis van de actualisatie van het stikstofdepositie onderzoek	gewijzigd
	AERIUS stikstofonderzoek	Actualisatie t.b.v. gewijzigde kengetallen voor verkeer.	gewijzigd

5.1 Ambtshalve wijziging 1: Ontwerpexploitatieplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt

<i>Tekst</i>		<i>Aanpassingen</i>	<i>conclusie</i>
A	Fasering hoeveelheden eigenaar C	Na het ter inzage leggen van het ontwerp Exploitatieplan is geconstateerd dat er een fout was in de berekening. Voor de netto contante waarde, van de inbrengwaarde van de uitgeefbare gronden op het perceel van eigenaar C (N3737), was een foutieve prijs per m ² als getaxeerde waarde was gehanteerd. Hierdoor was de totale netto contante waarde van de inbrengwaarde te hoog geraamd. Deze fout is direct gecorrigeerd en per mail op 30-11-2020 aan de vertegenwoordigers de heer P. van Helvoort en mevrouw mr. E.H.E.J. Wijnen doorgegeven van exploitatieplan is de op pagina 22 opgenomen tabel 10 aangepast en zijn van de bijlage 11 grondexploitatie Kerkdriel noord, Paddenstoelenbuurt de bladen Exploitatiebijdrage per eigenaar en Berekeningen eigenaar C vervangen.	De ambtshalve wijziging leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.
B	Tabel 10 Exploitatiebijdrage per eigenaar.	In bijlage 15 Taxatierapport inbrengwaarde is door Korenaar Advies v.o.f. op pagina 15 een uitgebreide motivatie geplaatst. Deze bevat waarom er bij de bepaling van de gebruikswaarde uit gegaan dient te worden van het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs en niet van het deels vernietigde bestemmingsplan Kerkdriel Noord. Op pagina 26 (7.3) heeft een aanvulling plaats gevonden waarom de recentelijk gesloopte opstallen niet in de waardering zijn meegenomen.	De ambtshalve wijziging leidt tot aanpassing van het exploitatieplan.

5.1 Ambtshalve wijziging 2: Milieuzoneringsonderzoek Paddenstoelenbuurt Kerkdriel

Tekst	<i>Aanpassingen</i>	<i>conclusie</i>
A Hoorzik 1 en Bulksweg 51 Aan de Bulksweg 51 is in het woonhuis adviesbureau 'Arpe Business Matchmaker' gelegen. Aan de Hoorzik 1 was voorheen Maerlu gevestigd, maar van dit bedrijf is de bedrijfsvoering inmiddels beëindigd. Voor beide percelen kan daarom in de huidige situatie worden gesteld dat de milieuhinder in de huidige situatie verwaarloosbaar is. Aangaande de toekomstige mogelijkheden van de percelen kan het volgende geconcludeerd worden: De mogelijkheden van het perceel aan de Bulksweg 51 wordt reeds beperkt door de woning aan de Hoorzik 1 en de mogelijkheden van het perceel aan de Hoorzik 1 worden beperkt door de woning aan de Bulksweg 51. Wel komt de dichtstbijzijnde gevel van de nieuw te bouwen woning 10 meter dichterbij de perceelgrens te liggen dan de huidige afstand tussen het perceel en de reeds aanwezige woningen. De toekomstige mogelijkheden van het perceel aan de Hoorzik 1 worden daarmee licht ingeperkt.	Bulksweg 51 Aan de Bulksweg 51 is in het woonhuis adviesbureau 'Arpe Business Matchmaker' gelegen. Daarnaast was hier voorheen Maerlu gevestigd, maar van dit bedrijf is de bedrijfsvoering inmiddels beëindigd. Voor beide bedrijven kan daarom in de huidige situatie worden gesteld dat de milieuhinder in de huidige situatie verwaarloosbaar is. Aangaande de toekomstige mogelijkheden van de bedrijven kan het volgende geconcludeerd worden: De mogelijkheden van de bedrijven worden reeds beperkt door de woning aan de Hoorzik 1. Wel komt de dichtstbijzijnde gevel van de nieuw te bouwen woning enkele meters dichterbij de uiterste perceelgrens liggen dan de huidige afstand tussen het perceel en de reeds aanwezige woning aan de Hoorzik 1. De toekomstige mogelijkheden van het perceel aan de Hoorzik 1 kunnen daarmee licht ingeperkt. Dit is echter een theoretische beperking, hier zou in de huidige situatie alleen een bron die zeer lokaal geluid uitstoot kunnen worden gerealiseerd.	De ambtshalve wijziging leidt tot aanpassing van het milieuzoneringsonderzoek en tot een verwerking daarvan in de toelichting van het bestemmingsplan.
B Conclusie Op basis van bovenstaande overwegingen kan gesteld worden dat het planvoornemen bij dit potentiële knelpunt er niet toe kan leiden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering, maar dat het planvoornemen wel een kleine inperking van uitbreidingsmogelijkheden van bedrijfsactiviteiten op het perceel van de Hoorzik 1 en 1a tot gevolg heeft.	Conclusie Op basis van bovenstaande overwegingen kan gesteld worden dat het planvoornemen bij dit potentiële knelpunt er niet toe kan leiden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun huidige bedrijfsvoering, maar dat het planvoornemen wel een kleine theoretische inperking van uitbreidingsmogelijkheden van bedrijfsactiviteiten op het perceel van de Bulksweg 51 tot gevolg heeft.	De ambtshalve wijziging leidt tot aanpassing van het milieuzoneringsonderzoek en tot een verwerking daarvan in de toelichting van het bestemmingsplan.