

8 maart 2022

**Nota van inspraak en vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan
'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef'**

Inhoud van deze nota

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de 'vooroverlegreacties' van Rijk, provincie en waterschap op het voorontwerpbestemmingsplan en een reactie van de gemeente Maasdriel
- een samenvatting van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan en een reactie van de gemeente Maasdriel
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

1. INLEIDING

Van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef' en de daarbij horende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de openingstijden heeft het voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis aan de Kerkstraat 45 in Kerkdriel. Daarnaast was het bestemmingsplan digitaal voor eenieder inzichtelijk op de website van de gemeente Maasdriel en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De aankondiging is gepubliceerd in het 'Gemeentebld van Maasdriel' en in de Bommelerwaardgids op 22 december 2021 (zie bijlagen)

Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef' maakt de realisatie mogelijk van 39 woningen met bijhorende wegen, voetpaden, parkeerplaatsen, groen, wateropvang en speelvoorzieningen in het gebied De Hoef in Ammerzoden. Het plangebied is gelegen tussen de Voorstraat, Molenerf, Jan Oomsstraat, Ammerstraat en de Van Milstraat in Ammerzoden. Het betreft de kadastrale percelen Ammerzoden sectie K nummers 906, 1921, 2824, 3118 en 3301.

Aanvullend op de inspraak zijn diverse instanties rechtstreeks geïnformeerd over de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. Dit komt voort uit het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin wordt namelijk onder meer het volgende gesteld: "Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn".

In deze nota wordt verslag gedaan van de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen. In hoofdstuk 2 zijn de vooroverlegreacties behandeld en in hoofdstuk 3 de inspraakreacties. Eerst is een korte samenvatting van de essentie van de reactie gemaakt. Na de samenvatting staat het standpunt van de gemeente. Afgesloten is telkens met het benoemen van de belangrijkste aanpassingen aan de planstukken. In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen kort samengevat.

Om privacyoverwegingen zijn bij alle particuliere inspraakreacties geen namen genoemd. Dit is vereist omdat in overheidsstukken die uiteindelijk op het internet geplaatst zullen worden geen namen van privépersonen mogen staan.

2. VOOROVERLEGREACTIES

2.1 Het Rijk

Het Rijk is inzake het voorontwerp bestemmingsplan niet geïnformeerd.

2.2 Provincie

De provincie Gelderland is inzake het voorontwerp geïnformeerd. De provincie heeft geen reactie gegeven.

2.3 Waterschap rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft op 1 februari 2022 een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan

Samenvatting reactie

1. Eerdere verzoeken van het waterschap zijn slechts gedeeltelijk verwerkt;
2. Het is niet wenselijk om de T = 100 op straatniveau te bergen;
3. De wadi moet T=100 kunnen bergen in plaats van T=10;
4. De Wadi moet ergens op kunnen lozen;
5. Het plangebied ligt binnen de buitenbeschermingszone van de Maasdijk. Nieuwe bebouwing is binnen deze zone toegestaan, echter moet dit wel worden benoemd.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de reactie is het waterhuishoudkundig plan in samenspraak met het waterschap en de gemeente Maasdriel aangepast. De geohydroloog heeft in samenspraak met de civieltechnisch adviseur gezorgd voor een technisch haalbaar hemelwaterbergingssysteem. De T = 10 + 10 % wordt geborgen in de Wadi. De T = 100 + 10% wordt geborgen in de waakhogte en ruimte tot straatpeil. Met deze stijging komt het water niet op straat te staan. Het water uit de wadi wordt met een debiet van 1,5 l/s/ha (= 153 m3 per dag) afgevoerd naar het hemelwaterriool dat afvoert naar het hemelwaterriool aan het Zwin, dat weer afvoert op oppervlaktewater.

De vooroverlegreactie van het waterschap heeft derhalve geleid tot het aanpassen van de toelichting van bestemmingsplan op basis van het aangepaste 'Advies Hemelwaterberging' die als bijlage aan de toelichting is gevoegd, aanpassing van het plan door een gewijzigde dimensionering van de wadi en het aanleggen van een hemelwaterriool naar Het Zwin. De verbeelding en de regels blijven ongewijzigd. Voor de hemelwaterafvoer naar het Zwin wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

3. INSPRAAKREACTIES

Gedurende deze termijn zijn 4 officiële inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Het gaat om de volgende inspraakreacties:

- **Inspraakreactie 1**
d.d. 31 december 2021 van de bewoner/eigenaar van een woning aan de Voorstraat te Ammerzoden;
- **Inspraakreactie 2**
d.d. 24 januari 2022 van de bewoner/eigenaar van een woning / bedrijfsgebouw aan Jan Oomsstraat te Ammerzoden;
- **Inspraakreactie 3**
d.d. 1 februari 2022 van de bewoner/eigenaar een woning aan Voorstraat te Ammerzoden;
- **Inspraakreactie 4**
d.d. 2 februari 2022 van de bewoner/eigenaar van een woning aan Voorstraat te Ammerzoden;

Deze inspraakreacties worden hierna samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreactie die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De inspraakreacties worden in hun totaliteit beoordeeld.

Inspraakreactie 1 – Voorstraat te Ammerzoden

Samenvatting inspraakreactie

- 1.1 Inspreker vreest dat bij de realisering van dit bestemmingsplan de gronden opgehoogd worden, waardoor de aangrenzende gronden van inspreker overlast zal krijgen van grondwater afkomstig van gronden in het plangebied. Om deze reden is inspreker het ook niet eens met 'de wijze van meten artikel 2.8 peil ' waarin gronden met 15 centimeter opgehoogd kunnen worden.
- 1.2 Inspreker maakt bezwaar tegen artikel 2.8 (peil) van de planregels. In de planregels staat de mogelijkheid om het terrein met 15cm te verhogen, waardoor volgens inspreker niet te voorkomen valt dat er regenwater in de achtertuin van de inspreker zal stromen. Hierdoor zal een situatie ontstaan welke in strijd is met de artikelen 5:52 en 5:53 BW.
- 1.3 Volgens inspreker ontbreken op de verbeelding en de daarbij behorende legenda van het voorontwerp bestemmingsplan de aanduidingen goot- en bouwhoogten.

- 1.4 Inspreker vreest dat door woon- en bouwverkeer van de nieuwe woonbuurt (scheur) schade zal ontstaan aan hun woning.
- 1.5 Inspreker vraagt zich af of conformeren aan het Beeldkwaliteitsplan door het College van B&W gelijk wordt gesteld aan de normatieve werking bij toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunningen. Inspreker stelt dat op bladzijde 16 van het Beeldkwaliteitsplan de mogelijkheid wordt gegeven voor de realisatie van 4 vrijstaande woningen, terwijl dit volgens inspreker niet is vastgelegd in de planregels.
- 1.6 Inspreker vraagt zich af wat het verschil is tussen Bijlage 2: inrichtingsplan behorende bij de planregels en Bijlage 1: stedenbouwkundig plan behorende bij de plantoelichting. Inspreker vraagt zich tevens af of het College van B&W ook normatieve werking toedicht aan beide plannen.

Reactie gemeente

- 1.1 De uitwerking van de peilhoogten en het plan in maatvoering vindt normaliter plaats in een later stadium bij het inrichtingsplan. In dit bestemmingsplan kan daarom nog niet in detail omschreven worden hoeveel de gronden opgehoogd dienen te worden en welke mogelijke maatregelen er getroffen moeten worden, zodat omliggende percelen geen wateroverlast zullen ondervinden. Echter is er in het kader van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan, de gronden en omliggende percelen in januari 2020 ingemeten door een landmeetkundig bureau. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de omliggende percelen gemiddeld hoger liggen dan het plangebied. Het perceel van inspreker en de betreffende gronden van het bestemmingsplan liggen ca. 30cm lager dan de omliggende / aangrenzende percelen. Het plangebied zal daarom (gedeeltelijk) opgehoogd moeten worden. Om wateroverlast naar de omgeving te voorkomen worden maatregelen getroffen die er voor zorgen dat hemelwater in het plangebied blijft en wordt afgevoerd zodat hemelwater niet afstroomt naar de omgeving. Gedacht kan worden aan een keerwand en/of een waterafvoerende voorziening. Op die locaties waar het plangebied hoger komt te liggen dan omliggende gronden wordt in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten einde de realisatie en instandhouding van deze voorziening juridisch te borgen. Bij de uitwerking zal contact met inspreker worden opgezocht, waarbij gezamenlijk gekeken wordt naar een mogelijke oplossing indien nodig. De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de bij het bestemmingsplan behorende toelichting, de verbeelding en de regels.
- 1.2 Voor de beantwoording zie de reactie, zie ook onder 1.1. De wijze van meten betreft een algemene regel die geldt voor alle gronden in de gemeente. Het peil moet beperkt gewijzigd kunnen worden. Daarnaast zal dit artikel in de planregels aangepast worden, zodat het terrein opgehoogd kan worden met de gewenste hoogte die benodigd is voor het aansluiten op het peil van de omliggende percelen. De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de bij het bestemmingsplan behorende planregels.
- 1.3 In de versie van het voorontwerpbestemmingsplan die op het Gemeentehuis ligt zijn deze volledig, echter op ruimtelijkeplannen.nl ontbraken deze hoogten. Op 19-1-2022 zijn deze alsnog op ruimtelijkeplannen.nl toegevoegd, waardoor deze te bekijken zijn. Daarnaast zijn goothoogten opgenomen en

een maximum dakhelling. Indirect zijn hiermee ook bouwhoogten opgenomen. Ter verduidelijking worden ook de bouwhoogten opgenomen zodat voor eenieder helder is wat de maximum bouwhoogten zijn zonder daarvoor eerst een berekening uit te hoeven voeren. De inspraakreactie leidt in die zin tot het wijzigen van het bestemmingsplan zodat eenieder overal ondubbelzinnig de bouwhoogten op de verbeelding kan aflezen.

- 1.4 Woning van inspreker ligt niet direct naast de ontsluitingswegen en ook aan de achterzijde van de woning is nog sprake van een relatief forse afstand tussen de woning en het plangebied. Naar onze verwachting vormt eventuele scheurvorming geen risico. Garanties kunnen echter niet worden geboden. Deze opmerking zal meegenomen worden bij de uitwerking van het inrichtingsplan, waarbij voor start van de (bouw) werkzaamheden een nul-meting gedaan zal worden van de woning(en) zodat eventuele schade veroorzaakt door onderhavig plan goed inzichtelijk wordt gemaakt. De inspraak reactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- 1.5 De mogelijkheid voor 4 tweekappers of 4 vrijstaande woningen zijn zowel in het bestemmingsplan als in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de bouwaanduiding twee-aaneen en de bouwaanduiding vrijstaand beide opgenomen. Hierdoor zijn beide woningtypen mogelijk. De inspraakreactie leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.
- 1.6 Er is geen verschil tussen Bijlage 2: inrichtingsplan (planregels) en Bijlage 1: stedenbouwkundig plan (toelichting). Het doel van het stedenbouwkundig plan in de toelichting is slechts toelichtend. De versie in de regels van het bestemmingsplan zorgt voor de juridische borging. Voor de volledigheid wordt de benaming van de documenten aangepast zodat beide bijlagen dezelfde naam hebben en dit voor eenieder duidelijk is. De inspraakreactie leidt tot een aanpassing van de bij het bestemmingsplan behorende planregels en/of toelichting.

Inspraakreactie 2 – Jan Oomsstraat te Ammerzoden

Samenvatting inspraakreactie

- 2.1 Inspreker stelt dat er ten behoeve van het plan wel onderzoek is uitgevoerd naar wegverkeerslawaai op grond van de Wet geluidhinder, maar er is geen onderzoek gedaan naar geluidsoverlast als gevolg van dichtslaande deuren van de geparkeerde auto's en verkeersbewegingen in het plan. Inspreker verwacht veel overlast te ervaren van dichtslaande autodeuren door de geprojecteerde ligging van de parkeerplaatsen in het plan.
- 2.2 Volgens inspreker voldoet het voorontwerp bestemmingsplan niet aan de richtafstanden conform de VNG-brochure. Volgens Inspreker heeft de detailhandel die plaatsvindt aan de Jan Oomsstraat te Ammerzoden meer verkeersbewegingen dan gesteld worden. Inspreker geeft aan dat er minimaal tweemaal per dag een vrachtwagen langskomt met regelmatig een nalevering. Inspreker vindt het daarom niet redelijk om de richtafstand af te schalen naar 0 meter.

- 2.3 Volgens inspreker handelt het voorontwerp bestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, omdat er geen rekening gehouden wordt met de privacy van Inspreker.
- 2.4 Volgens inspreker heeft het voorontwerp bestemmingsplan geen deugdelijke onderbouwing en daarmee ook geen goede ruimtelijke ordening. Van een deugdelijke belangenafweging is evenmin sprake. Dit is evident in strijd met het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en de artikelen 3:46 en 3:47 Algemene wet bestuursrecht.
- 2.5 Volgens inspreker zijn de gronden van inspreker ten onrechte niet meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Een deel van de gronden van Inspreker heeft de bestemming 'Agrarisch' net als de gronden van het voorontwerp bestemmingsplan. Door het niet meenemen van de gronden van Inspreker blijft een relatief klein stuk grond met de bestemming 'Agrarisch' achter in een overheersend stedelijk gebied. Volgens inspreker is het niet meenemen van zijn gronden in het voorontwerp bestemmingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 2.6 Volgens inspreker is er beperkte communicatie geweest sinds het begin van de ontwikkeling. Inspreker vindt dit in het kader van een goede planvoorbereiding, een gemiste kans.
- 2.7 Inspreker verzoekt het College om het voorontwerp bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat er ter plaatse van de agrarische bestemming van inspreker 2 woonkavels voor vrijstaande woningen worden opgenomen.

Reactie gemeente

- 2.1 Het bestemmingsplan maakt alleen wonen mogelijk met bijbehorende wegen, groen en parkeren. Wonen en bijbehorende bestemmingen betreffen een hindergevoelig object, hiervoor is geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig. Parkeren behorend bij de functie wonen kent geen milieuafstanden. Ook langs de straat parkeren en in voor woonbuurten kleinschalige parkeerhofjes wordt geacht dat deze behoren tot het normaal functioneren van een woonbestemming waarvoor expliciet geen milieu richtafstanden gelden. Er hoort geparkeerd te worden in een woonwijk. In tegenstelling tot hetgeen door inspreker wordt gesteld is wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar verkeersgeluid van de aantrekkende werking. Daar waar de verkeersaantrekkende werking afkomstig van het plan zich concentreert (bij de ontsluitingsweg) is onderzoek verricht waaruit geen belemmeringen zijn aangetoond. De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- 2.2 Inspreker heeft aan Jan Oomsstraat een kleinschalige winkel in levensmiddelen niet zijnde een supermarkt. Conform de VNG-publicatie behoort bij een detailhandel een richtafstand van 10 meter voor geluid. Dezelfde richtafstand geldt daarnaast ook voor een supermarkt. De afstand vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot aan de gevel van de meest in de nabijheid gelegen woningen in het plangebied bedraagt 12 meter waardoor aan de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering' wordt voldaan. De afstand tot aan delen van het bedrijfsperceel waar activiteiten plaatsvinden is zo

nog groter. In de toelichting wordt het bedrijf van inspreker beschreven als slechts een 'markthandel'. Dit is niet juist en wordt gecorrigeerd. Daarnaast wordt de richtafstand gemotiveerd naar 0 meter. Dit is echter niet nodig en ook niet correct. De inspraakreactie leidt tot het aanpassen van de toelichting waarbij uitgegaan wordt dat sprake is van detailhandel en van een richtafstand van 10 meter.

- 2.3 In onderhavig plan wordt een nieuw woongebiedje met grondgebonden woningen gerealiseerd in de bestaande bebouwde kom van Ammerzoden. De bebouwde kom van een dorp is bij uitstek bedoeld om te wonen in woningen. In de planvorming is zorgvuldig gekeken naar de privacy van de omliggende woningen, waaronder de Jan Oomsstraat te Ammerzoden. Er is gekozen om de achterkanten van de nieuwe woningen te situeren tegen de achterkanten van de bestaande woningen. De nieuwe woningen hebben in de basis een afstand van ca. 10 - 12m diepe achtertuinten, waardoor er een minimale inbreuk is van privacy. Daarnaast zijn de achtertuinten van de nieuwe woningen in het geval van de Jan Oomsstraat gelegen tegen de zijkant van de woning, waar tevens de oprit is, waardoor de privacy inbreuk minimaal is. De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- 2.4 Inspreker maakt niet duidelijk wat met de inspraakreactie wordt bedoeld waardoor het niet mogelijk is om inhoudelijk op deze reactie in te gaan. De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- 2.5 Eenieder staat vrij om met initiatieven te komen. Ook inspreker kan haar plannen kenbaar maken en de gemeente verzoeken medewerking te verlenen. Deze plannen staan echter los van de plannen in onderhavig bestemmingsplan welke door een andere initiatiefnemer worden ontwikkeld. De grond van inspreker blijft agrarisch bestemd. Deze agrarische gronden zorgen niet voor belemmeringen voor de omgeving en het onderhavige plan zorgt niet voor belemmeringen voor de agrarische gronden. Inspreker maakt verder niet duidelijk waarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- 2.6 De Projectontwikkelaar van onderhavig plan heeft de inspreker persoonlijk benaderd in een vroeg stadium van het proces. Het plan en het proces zijn uitvoerig samen besproken, waarbij in eerste instantie is aangegeven dat de gronden niet meegenomen kunnen worden in de ontwikkeling i.v.m. het beschikbaar aantal woningen die gerealiseerd mochten worden. Na optimalisatie van het plan is nogmaals contact met inspreker geweest om gezamenlijk te kijken of de gronden meegenomen konden worden in de ontwikkeling. Inspreker heeft destijds zelf het contact afgebroken, waardoor de ontwikkelaar ervoor gekozen heeft om het plan autonoom te gaan ontwikkelen. Daarnaast verwijzen wij ook naar de beantwoording onder 2.5. De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
- 2.7 Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.5. Indien inspreker 2 woningen wenst zal het een separaat initiatief zijn waarvoor inspreker om medewerking kan vragen. Indien medewerking wordt verleend zal voor het initiatief – net als voor onderhavig plan - een procedure gevolgd moeten worden en onderzoeken worden uitgevoerd. De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 3 – Voorstraat te Ammerzoden

Samenvatting inspraakreactie

- 3.1 Inspreker stelt dat er tussen de analoge en digitale plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan een afwijking zit in de goothoogte voor de 4 woningen in het Zuidelijk gedeelte van het plan.
- 3.2 Inspreker stelt dat een goot- en bouwhoogte van 10 meter te massaal is en dat in de plantoelichting en in het beeldkwaliteitsplan gesproken wordt over een goothoogte van 6 meter.
- 3.3 Inspreker wenst dat er in het voorontwerp bestemmingsplan een eenduidige bepaling wordt opgenomen van het begrip 'peil'. Inspreker stelt dat het belangrijk is om goed om te gaan met de definitie en het daadwerkelijk niveau waarop men wenst te bouwen. Inspreker wil proberen te voorkomen dat als het plan opgehoogd wordt dat er bijvoorbeeld betonnen keerwanden geplaatst worden als er een hoogteverschil is tussen de nieuwe- en bestaande woningen.
- 3.4 Inspreker ziet graag het beeldkwaliteitsplan aangepast, waarbij voor de 4 woningen in het zuidelijke gedeelte van het plan de hoofdvorm met de goot- en bouwhoogte wordt aangepast conform bestemmingsplan. Inspreker wil de mogelijkheid van een terugliggende derde laag niet als mogelijkheid opgenomen hebben.

Reactie Gemeente

- 3.1 In eerste instantie was de goothoogte van de 4 woningen in het zuidelijke gedeelte van het plan niet goed vermeldt op zowel de analoge en digitale plankaart. Vanaf 19 januari 2022 is deze echter wel goed aangepast op de digitale kaart. Conform ook het beeldkwaliteitsplan wil het plan de mogelijkheid bieden om deze 4 woningen qua architectuur aan te laten sluiten op de woningen aan de dijk. Dit betreffen dijkwoningen met 2 lagen en een plat dak. Deze 4 woningen konden een overgang vormen tussen de architectuur van de woningen aan de dijk en het nieuwe plan. Een terugliggende derde laag was hier conform de digitale plankaart en het beeldkwaliteitsplan mogelijk. In het Ontwerpbestemmingsplan zal de goothoogte uniform worden aangepast. Zie ook de beantwoording onder 1.3. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan.
- 3.2 De gemeente Maasdriel en de Projectontwikkelaar hebben naar aanleiding van de inspraakreactie ervoor gekozen om de goothoogte van deze 4 woningen te wijzigen in maximaal 6 meter. Hiermee zullen deze woningen meer aansluiting vinden in het totale plan met woningen van twee bouwlagen en een kap. De inspraakreactie leidt tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.
- 3.3 De exacte uitwerking met peilhoogten e.d. zal pas plaatsvinden in een latere fase bij het civieltechnische inrichtingsplan. Uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk aansluiting gevonden wordt bij de aangrenzende percelen. Het maaiveld van inspreker ligt circa 50 á 70cm hoger dan het maaiveld van het plangebied. Hoewel het maaiveld in het plangebied op bepaalde gedeelten waarschijnlijk opgehoogd moet

worden, zal dit ter hoogte van inspreker niet 60 a 70cm zijn. Er zal naar verwachting een hoogteverschil zijn tussen de hogere gronden van inspreker naar lager gelegen nieuwe woningen. Bij de nadere uitwerking van het inrichtingsplan zal in overleg met inspreker gekeken worden naar de beste oplossing. Inzake de definitie van peil in het voorontwerp bestemmingsplan zal nadrukkelijk gekeken worden hoe deze eenduidig en juist opgenomen kan worden. Omdat de 'wijze van meten' in artikel 2.8 nog niet aansluit bij het toekomstige maaiveld wordt de definitie wel aangepast.

- 3.4 De goot- bouwhoogten worden in het beeldkwaliteitsplan en op de verbeelding aangepast, waardoor woningen gerealiseerd kunnen worden van twee bouwlagen en een kap. De inspraakreactie leidt tot het aanpassen van de toelichting en de verbeelding.

Inspraakreactie 4 – Voorstraat en Van Milstraat te Ammerzoden

Samenvatting inspraakreactie

- 4.1 Inspreker stelt dat zij door het plan hun woon- en leefgenot worden aangetast.
- 4.2 Inspreker stelt dat zij geluidsoverlast zullen ondervinden van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en de beoogde parkeerplaatsen, direct langs hun perceel en woning.
- 4.3 Inspreker stelt dat de beoogde (ontsluitings)wegen, parkeerplaatsen, voetpaden, groenvoorzieningen in strijd zijn met de gemeentelijke beleidsregels.
- 4.4 Volgens inspreker liggen de beoogde parkeerplaatsen langs hun perceel erg ongunstig t.o.v. de beoogde woningen in het plan.
- 4.5 Volgens inspreker is de verkeersveiligheid, met name bij de ontsluiting kruising Jan Oomsstraat / Ammerstraat in het geding.
- 4.6 Volgens inspreker is het beoogde bouwplan in strijd met bestaande erfdiensbaarheden en kettingbedingen.
- 4.7 Volgens inspreker blijkt uit de overlegde stukken niet waar de waterberging binnen het plan komt te liggen. Bijlage 1 Advies hemelwaterberging ontbreekt volgens Inspreker.
- 4.8 Volgens inspreker is er voor de beoogde woning gelegen achter het perceel van inspreker en voor bijna alle woningen binnen het plan enkel de maximale goothoogte opgenomen, maar geen maximale bouwhoogte.
- 4.9 Inspreker stelt dat er achter het perceel goot- en bouwhoogten van woningen zijn opgenomen van maximaal 10 meter. Inspreker vindt dat erg massief binnen het beeldkwaliteitsplan en het beoogde plan.
- 4.10 Inspreker stelt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van inspreker
- 4.11 Inspreker stelt dat het beoogde plan erg onzorgvuldig tot stand is gekomen.

Reactie Gemeente

- 4.1 Zie ook beantwoording onder 2.3. Het plan is daarnaast zorgvuldig opgezet, waarbij geprobeerd is minimale inbreuk te doen aan het woon- en leefgenot van omliggende woningen. Daarnaast is inspreker op de hoogte geweest dat er al jaren plannen voor woningbouw waren voor deze gronden toen hij de woning kocht in 2017. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 4.2 Zie ook beantwoording onder 2.1. De weg zal zo ingericht worden dat deze zo min mogelijk geluids-overlast zal geven aan omliggende woningen. De ontsluitingsweg is gesitueerd langs de oprit en de garage van inspreker, waardoor de weg op ca. 9 meter afstand ligt van het woonhuis (hoofdgebouw). Ter hoogte van de achtertuin ligt de weg op gemiddeld ca. 10 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens van inspreker met daartussen nog een groenstrook. Geluidsoverlast zal hierdoor minimaal zijn. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 4.3 Inspreker maakt niet duidelijk welke discrepanties er in het plan zitten met gemeentelijke beleidsregels. Wij kunnen deze inspraakreactie derhalve niet verder inhoudelijk beantwoorden. Het plan is zorgvuldig opgesteld, waarbij, onder andere, wordt aan de gemeentelijke Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR). De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 4.4 De parkeerplaatsen zijn specifiek gespreid door het plan, waarbij het centrale groene plein vrij kan blijven van parkeren. Dit komt de woon- en beeldkwaliteit van dit woonbuurtje ten goede. Daarnaast zijn de beoogde parkeerplaatsen benodigd voor de direct omliggende woningen. Tussen de beoogde parkeerplaatsen en het perceel van inspreker ligt een groenstrook van ca. 5 meter breed. Overlast zal daarmee minimaal zijn en de privacy van inspreker is daarmee optimaal, want direct naast zijn woning ligt een groenstrook. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 4.5 Inspreker maakt niet duidelijk waarom verkeersveiligheid in het geding is. Naar verkeersveiligheid is uitgebreid gekeken en de aansluitingen van o.a. op de Jan Oomsstraat/ Ammerstraat worden zorgvuldig ontworpen. In het civieltechnisch ontwerp van de aansluitingen wordt het ontwerp nader uitgewerkt en er wordt een verkeersveilige ontsluiting gerealiseerd. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 4.6 Uit de eigendomsacten van de gronden en het kadaster blijken er geen erfdienstbaarheden of andere rechten op de gronden te liggen het onderhavige plan belemmeren. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 4.7 Uit de toelichting blijkt waar de waterberging gerealiseerd worden (paragraaf 2.3.1). In de toelichting zal echter een illustratie worden gevoegd waaruit duidelijk afleesbaar is waar de waterberging komt te liggen (in de centrale groenvoorziening). In de waterparagraaf zal een nadere toelichting opgenomen worden, waardoor dit duidelijker is. Bijlage 1 Advies hemelwaterberging ontbrak overigens niet. De inspraakreactie leidt tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan.
- 4.8 Zie beantwoording onder 1.3.

- 4.9 Zie beantwoording onder 3.2. De maximale goothoogte zal aangepast worden naar 6 meter, waardoor woningen mogelijk zijn met twee bouwlagen en een kap. De inspraakreactie leidt tot het aanpassen van de verbeelding van het bestemmingsplan.
- 4.10 Vanaf het begin van de planvorming is inspreker door de Projectontwikkelaar intensief betrokken bij de planvorming. Inspreker maakte zich zorgen over hun privacy inzake een bepaalde geprojecteerde woning. Bij de optimalisatie van het plan is op verzoek van inspreker die woning komen te vervallen, waardoor inspreker nu alleen een groenstrook naast zijn woning krijgt. Er is intensief en meermaals contact geweest met inspreker, waarbij zijn wensen zo veel mogelijk zijn meegenomen in de planvorming. Hiermee is het plan juist erg zorgvuldig tot stand gekomen, waarbij zoveel mogelijk gekeken is naar de wensen en zorgen van omwonenden. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
- 4.11 Inspreker motiveert zijn inspraakreactie niet waardoor wij hier niet inhoudelijk op kunnen reageren. Het bestemmingsplan is onzes inziens zorgvuldig tot stand gekomen. De inspraakreactie leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4. OVERZICHT WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE INGEKOMEN REACTIES

Als gevolg van de ingekomen vooroverlegreacties, inspraakreacties worden de volgende wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan:

- 1 De waterparagraaf is aangepast en heeft geleid tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan, waaronder het opnemen van een duidelijke illustratie waar de waterberging wordt gerealiseerd;
- 2 Om wateroverlast naar lager gelegen omliggende woningen te voorkomen wordt een voorwaardelijke verplichting aan de verbeelding en de regels toegevoegd waarmee de realisatie van voorzieningen ten einde afstroming van hemelwater te voorkomen;
- 3 De 'wijze van meten' (artikel 2.8) wordt aangepast zodat wordt aangesloten bij het nieuwe woonplan;
- 4 Bouwhoogten worden op de verbeelding opgenomen zodat voor eenieder goed afleesbaar is wat de maximale bouwhoogten worden;
- 5 De goothoogten ter plaatse van de 4 meest zuidelijk gelegen twee-onder-een kapwoningen worden op de verbeelding en het beeldkwaliteitsplan aangepast van 10 naar 6 meter;
- 6 De benamingen van het stedenbouwkundig plan in de bijlagen van de toelichting en de regels krijgen dezelfde naam;
- 7 Paragraaf 'Milieuzoneringen' van de toelichting wordt aangepast in die zin dat voor het bedrijf aan Jan Oomsstraat wordt uitgegaan dat sprake is van detailhandel en van een richtafstand van 10 meter.

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast aanpassingen als gevolg van ingekomen vooroverleg reacties en inspraakreactie worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

- Ter plaatse van het perceel waar de mogelijkheid is opgenomen om of 4 twee-kappers te realiseren of 4 geschakelde vrijstaande woningen worden de regels in die zin aangepast zodat bebouwing aan de westzijde op 1 meter van de perceelsgrens gebouw mogen worden in plaats van de in het voorontwerp bestemmingsplan genoemde 3 meter. Aan deze zijde zijn geen woningen van derden gelegen (het is intern gericht) waardoor derden niet worden beïnvloed.
- De wijze van meten voor het peil wordt aangepast zodat het beoogde maaiveld voor de realisatie van de woningen en voorzieningen op een goede wijze aansluit op de aanliggende en bestaande percelen. nodig is voor de realisatie van het bouwplan. Overlast van water op de bestaande percelen moet worden voorkomen.
- Voor de hemelwaterafvoer naar het Zwin wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.