

Nota van zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef'

Gemeente Maasdriel

Datum: 12-5-2022

Versie: 3.0

1. Inleiding

Van 24 maart tot en met 4 mei 2022 heeft het ontwerp 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 'Gemeentebled' (voorheen Staatscourant) en in de Bommelerwaardgids op 23 maart 2022

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 Ooms-straat, Ammerstraat en de Van Milstraat in Ammerzoden. Het betreft de kadastrale percelen Ammerzoden sectie K nummers 906, 1921, 2824, 3118 en 3301.

In deze nota wordt verslag gedaan van de ingediende zienswijzen. Eerst is een korte samenvatting van de essentie van de zienswijze gemaakt waarna het standpunt van de gemeente volgt. Er wordt afgesloten met het benoemen van de belangrijkste aanpassingen aan de plan-stukken. In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen kort samengevat.

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



Figuur 1.1: Situatietekening beoogde situatie

Indiener 1	Reactie gemeente
1.1 Reclamant vindt de reactie op hun eerdere zienswijze op het voorontwerp bestemmingsplan, dat de verwachting van het College is dat eventuele scheurvorming in de woning geen risico vormt en dat voor start bouwwerkzaamheden een nulmeting zal worden verricht, onvoldoende. Volgens reclamant zal er eerst een duidelijke bouwkundige analyse gemaakt moeten worden in hoeverre de toename van het vrachtverkeer zich zal verhouden tot de fundering van de woning.	De woning van reclamant ligt op ca. 10m afstand tot de rijbaan van de Voorstraat. De Voorstraat en fundering van de weg is gebaseerd op verkeersintensiteiten en gebruik van de weg door zowel licht autoverkeer als zwaar vrachtverkeer. Wegen zijn ontworpen om de belasting van het verkeer te kunnen dragen en er is geen aanleiding dat dat in dit geval niet zou zijn. De Voorstraat bestaat uit moderne betonnen klinkers (geen hobbelig pad met waaltjes) en er zijn geen drempels aanwezig waardoor trillingen als gevolg van de tijdelijke extra vrachtwagenbewegingen te verwachten zijn. Bovendien wordt als gevolg van het onderhavige plan de maximale ontwerp verkeerscapaciteit van de Voorstraat niet overschreden. In combinatie met de relatief forse afstand van de rijbaan tot de voorgevel van de woning bestaat er geen aanleiding om te verwachten dat scheurschade ontstaat. Vanuit de ontwikkelende partij is echter aangeboden mogelijke scheurschade te monitoren door te starten met een nulmeting zodat bij het onverhoopt ontstaan van scheuren dan wel een duidelijk onevenredige vergroting van bestaande scheuren in beeld gebracht kunnen worden. Momenteel wordt gewerkt aan een inrichtingsplan en in het kader van de bouwwerkzaamheden wordt een zgn. BLVC-plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) uitgewerkt waarin o.a. de meest logische bouwverkeerroutes worden bepaald. Hierin wordt de mogelijkheid onderzocht om het vrachtverkeer via de Ammerstraat van en naar het plangebied te laten rijden. Mede door het wegprofiel en draaicirkels van beide wegen lijkt de Ammerstraat vooralsnog de beste keuze waardoor minder tot geen (vracht)verkeer via de Voorstraat rijdt. Daarnaast moet worden vermeld dat wanneer reclamant reeds bekend is met een slechte fundering van de woning ook rekening gehouden moet worden dat (een deel van) de verantwoordelijkheid ook kan liggen bij reclamant.

	Er wordt door de ontwikkelende partij een handreiking gedaan om – niet te verwachten - scheurvorming te monitoren. De zienswijze leidt echter niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
Indiener 2	
2.1. Reclamant stelt dat er geen sprake is van een goed ‘woon- en leefklimaat’ specifiek ter plaatse van hun eigen woning. De ligging van één van de ontsluitingswegen direct aansluitend aan hun woonperceel en de situering van 6 parkeerplaatsen aansluitend aan de tuin is niet afdoende onderzocht. Reclamant stelt dat er geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de geluidsbelasting voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Reclamant stelt dat er op ca. 2 meter afstand van de beoogde weg een slaapkamer (boven de garage) aanwezig, waardoor er geluidsoverlast op treedt. Omdat in het kader van de Wgh geen geluidsonderzoek hoeft plaats te vinden op wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur stelt reclamant dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen.	In het uitgevoerde onderzoek wegverkeerslawaaï ‘akoestiek afkomstig van het bouwplan op omliggende bestaande woningen’ zijn woningen geselecteerd waar (1) reeds sprake is van een hoge bestaande verkeersintensiteit, (2) sprake is van een hoge(re) snelheid, (3) een relatief forse toename plaatsvindt als gevolg van onderhavig plan en (3) die relatief dicht op de straat zijn gelegen. De woning van reclamant betrof niet één van deze geselecteerde woningen omdat de zijde van de nieuw te realiseren 30 m/u ontsluitingsweg in de huidige en de beoogde situatie slechts een beperkte verkeersgeneratie kent van het bestemmingsverkeer in onderhavig plan. Omdat ter plaatse van de maatgevende woningen die in het onderzoek zijn meegenomen geen sprake is van een overschrijding van de geluidnormen, kan worden uitgesloten dat ter plaatse van de woning van reclamant normen worden overschreden. Ook de 6 parkeerplaatsen langs de straat bestemd voor de woningen in het plangebied zullen niet voor overschrijding van de geluidnormen zorgen vanwege de lage ‘gebruiks- en wissel intensiteiten’ met lage geluidbelasting (Lden) tot gevolg. Zie ook de beantwoording onder 5.3.
2.2. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid en niet voldoet aan o.a. de gemeentelijke Basis Leidraad Openbare Ruimte (BLOR). De volgende onderdelen komen volgens reclamant niet overeen met de BLOR: a. Er twee verschillende versies op de gemeentelijke website staan van de BLOR en dat onduidelijk is welke van toepassing is en vastgesteld is. b. De voorgestelde wegbreedte voldoen niet aan het profiel zoals dat in de aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen (ASVV 2004/2012) van CROW is opgenomen;	De zienswijzen 2.2a tot en met 2.2.n hebben betrekking op de inrichting van het plangebied en niet op het bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage lag. Dit bestemmingsplan vormt de planologisch- juridische basis voor de functies en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De daadwerkelijke inrichting van de openbare ruimte moet passen binnen de bestemmingen en regels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Hoe die inrichting er echter in detail uit komt te zien zal in een volgende fase in een inrichtingsplan worden uitgewerkt. Het BLOR is daarbij een leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte waarbij de veiligheid voorop staat. Voor de volledigheid is hieronder nog een beknopte reactie gegeven op ingediende zienswijzen. a. De versie van juli 2018 betreft de definitieve versie

c. De minimale afmeting van een langspaarkeervlak moet 1,60 × 6,00 meter bedragen en van een kopsparkeervlak minimaal 2,50 × 5,00 meter d. De breedte van wegen ter plaatse van haakspaarkeervakken in verband met uitdraairuimte minimaal 6 meter bedragen. De parkeervakken in het plan voldoen daar niet aan; e. De trottoirbreedte ter hoogte van kopsparkeeren ter plaatse van het perceel van reclamant voldoet niet; f. Open verhardingen van wegen moeten worden voorzien van kantopsluiting 130/150 x 250mm; g. Nieuwbouwprojecten moeten door middel van een trottoir via de kortst mogelijke logische weg worden ontsloten richting het centrum. Volgens reclamant voldoet het trottoir hier niet aan omdat het ca. 5 meter voor de kruising met de Voorstraat stopt; h. Het bestemmingsplan is in strijd is met de voorwaarden behorende bij de aankoop van de grond van destijds. In de daarbij behorende koopovereenkomst tussen partijen is een tekening overlegd van het trottoir langs de toekomstige toegangsweg aan de zijde van het woonhuis gelegen aan de Voorstraat 36; i. Aan de weg gelegen woningen achter het perceel van reclamant (zie profiel A – A' op pagina 22 van het overlegde BKP) ontbreekt een voetpad. Dit is volgens reclamant in strijd met het gemeentelijk beleid; j. Het trottoir moet overal 1,8 m breed zijn, excl. opsluitband; k. Het beoogde plan voldoet op een groot aantal onderdelen niet aan het gemeentelijk beleid dat is uitgestippeld in de BLOR. Reclamant stelt dat het bestreden besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen, omdat in het	b. In tegenstelling tot reclamant stelt bedraagt de minimale wegbreedte volgens het CROW 4,80 meter bij tweerichtingsverkeer auto, gebaseerd op ontwerpvoertuig personenauto en tweerichtingsverkeer fiets (zie pagina 750 van ASVV 2012). De door reclamant genoemde wegbreedte van 5,80 meter betreft een 'ideaal profiel'. Fietzers kunnen bij deze maatvoering wel ingehaald worden bij tegemoetkomend verkeer. Met deze bredere wegbreedtes worden echter ook hogere rijsnelheden gestimuleerd. Dit 'ideale wegprofiel' is in het geval van onderhavig plan derhalve niet 'ideaal' omdat wordt gestreefd naar een rustig en veilig rijgedrag in het plangebied. Gezien het relatief beperkte intensiteit bestemmingsverkeer is het ook niet noodzakelijk om een wegprofiel te creëren waarbij een vlotte doorstroming noodzakelijk is. Er is derhalve gekozen om de minimale wegbreedte aan te houden. Het wegprofiel voldoet derhalve aan de minimale wegbreedten en er wordt een veilig rustig rijgedrag mee gestimuleerd; c. De lengte van de langspaarkeervakken wijkt iets af van de richtlijnen zoals gesteld in de BLOR. Het betreft echter een richtlijn. De gemeente kan hier van afwijken. Hiervan is gebruik gemaakt. Over de diepte van de haakspaarkeervakken (c.q. kopsparkeervakken) kan verwarring bestaan. De diepte (c.q. lengte) van het parkeervak bedraagt 5,13 meter overeenkomstig het kader ruimtelijke ontwikkelingen. d. In tegenstelling tot reclamant stelt betreft de genoemde 'uitdraairuimte' geen minimale wegbreedte maar een richtlijn om zo 'comfortabel' mogelijk in en uit te kunnen draaien om te parkeren. Andere belangen kunnen er echter voor pleiten om van deze comfortabele richtlijn af te wijken. Om onnodige verharding in het kader van klimaatadaptief bouwen te voorkomen en een veiliger rijgedrag te stimuleren is er voor gekozen om de haakspaarkeervakken dieper te maken i.p.v. de gehele rijbaan. In de inrichtingstekening zal dit aspect nader worden uitgewerkt. e. Deze richtlijn is gesteld voor trottoirs ter plaatse van haakspaarkeervakken (wanneer de neus van de auto over het voetpad heen kan hangen). Het voetpad ligt op de gestelde locatie aan de andere zijde van de straat. Deze 'richtlijn' is hier niet van toepassing;
---	--

Ontwerpbestemmingsplan geen enkele inhoudelijke motivatie wordt gegeven waarom binnen dit plan verantwoord kan worden afgeweken van het gemeentelijke beleid. l. Er is geen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor minder validen; m. Er niet kan worden voldaan aan de eisen zoals die zijn opgenomen onder nummer 3.8.3.4 inzake kruispunten; n. De breedte van het perceel ter plaatse van de ontsluiting aan Voorstraat (tussen de woonpercelen van Voorstraat 34 en 38) is nogmaals opgemeten en bedraagt aan de straat 7 meter;	f. Deze richtlijn wordt inderdaad gesteld in het betreffende artikel; g. De in het plangebied gelegen trottoirs worden aangesloten op bestaande (smallere) trottoirs buiten het plangebied; h. Het trottoir komt overeenkomstig een oude tekening behorende bij het koopcontract aan de zijde van Voorstraat nummer 36. Er is daarom geen strijd. i. Aan de andere zijde ligt het voetpad. Er is geen strijd met het beleid. j. De trottoirs voldoen aan deze richtlijn; k. Onderhavig plan betreft een bestemmingsplan. Het inrichtingsplan c.q. civieltechnische uitwerking en tekeningen betreffen een nadere uitwerking nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt voldoende ruimte gereserveerd om het openbaargebied op de gewenste en veilige manier in te kunnen richten. In het stedenbouwkundig plan zijn reeds enkele principetekeningen opgenomen waarin dit is aangetoond; l. Mindervalide parkeerplaatsen zijn momenteel nog niet in de principetekeningen opgenomen. In het definitieve civieltechnische ontwerp kan in het noordwestelijke deel worden voorzien in een mindervalide parkeerplaats; m. Inrichting van de kruispunten zijn nog niet opgenomen in de principetekeningen in het stedenbouwkundig plan maar zijn onderdeel van de civieltechnische uitwerking van het openbaargebied. De kruispunten gaan ten minste voldoen aan de minimaal gestelde eisen; n. Dit gegeven nemen wij ter kennisname aan;
2.3. Er ontbreekt een obstakelvrije zone, waardoor de veiligheid van met name de fietser niet gewaarborgd kan worden.	Een obstakelvrije zone is bij deze wegen niet van toepassing. Wel zal er rekening gehouden moeten worden met obstakelvrees. Hieraan kan worden voldaan en het bestemmingsplan bevat hiervoor de ruimte;
2.4. Het beoogde parkeerplan zorgt voor een onbalans binnen het plangebied, omdat de beoogde 6 parkeerplaatsen naast het perceel van reclamant niet nodig zijn voor de direct omliggende woningen;	De parkeerplaatsen in het openbaargebied zijn verdeeld over het plangebied. De afstanden zijn dusdanig klein waardoor iedere toekomstige bewoner op korte afstand van het plangebied kan parkeren waardoor sprake is van een gezonde parkeerbalans. Daarnaast is sprake van een beperkte parkeerkoffer bestaande uit 6 parkeervakken ter hoogte van de achtertuin van reclamant. Deze beperkte

	aantallen worden acceptabel geacht in iedere woonomgeving. De benodigde aantallen parkeerplaatsen zijn uitgevoerd conform het gemeentelijk beleid en is weergegeven in de toelichting. De parkeerberekening is juist. De belangenafweging voor een groen middengebied (dat ook wordt gebruikt voor waterberging) en de verdeling van de parkeerplaatsen over het plangebied heeft op een logische en zorgvuldige wijze plaatsgevonden welke heeft geresulteerd in het huidige uitgebalanceerde onderhavige stedenbouwkundige plan.
2.5. Initiatiefnemer heeft geen zienswijze ingesteld tegen het concept Parkeernormennota 2020;	Initiatiefnemer heeft inderdaad geen zienswijze tegen deze nota ingediend;
2.6. Het plan is na het aangaan van de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente in de loop der tijd gewijzigd;	Het principevoornemen om een woonwijkje te realiseren is in de loop der tijd nader uitgewerkt in onderhavig definitief woningbouwplan;
2.7. Reclamant stelt dat zij de nieuwe anterieure overeenkomst met een addendum hebben opgevraagd bij de gemeente, maar vooralsnog niet hebben ontvangen.	De initiatiefnemer heeft de zakelijke weergaven van de anterieure overeenkomst en het addendum ontvangen. De zakelijke weergaven heeft ook ter inzage gelegen.
2.8. De inrichting van het de wegen en trottoirs zorgen voor onveilige situaties voor respectievelijk fietsers en voetgangers;	Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden: wanneer wegen breed worden aangelegd wordt uitgenodigd tot hard rijden. Auto's kunnen bij wegen van 6 meter breed ook bij tegenkomend autoverkeer fietsers nog altijd passeren. In het plangebied liggen geen doorgaande wegen waar een vlotte verkeersafwisselend vermogen van de wegen genoodzaakt is, maar ligt een klein woonhofje waar de keuze is gemaakt om hard rijden te ontmoedigen. Autoverkeer moet wachten op fietsverkeer alvorens in te kunnen halen. In het plangebied liggen daarnaast trottoirs die aansluiten op trottoirs buiten het plangebied conform de daarvoor geldende richtlijnen. De trottoirs zijn op basis van het bestemmingsplan toegestaan.
2.9. het (incidenteel) gelijkvloers aanleggen van het trottoir ter hoogte van haaksparkeren bij aan de 'zuidzijde van het plangebied gelegen woningen kan onveilige situaties opleveren voor de voetganger.	Bij het opstellen van de inrichtingstekeningen zal dit aspect nog nader worden bekeken.

2.10. Ook de ontsluiting op de Ammerstraat, Wellsedam en Jan Oomsstraat levert een onveilige situatie op en kan volgens reclamant niet voldoen aan de richtlijnen zoals opgenomen in de ASVV 2004/2012 van CROW.	Zie beantwoording onder reactie 2.2 onder m;
2.11. Naar mening van reclamant is er onvoldoende onderzoek gedaan naar het haaksparkeren op de kopse kant van het beoogde plan aan de Ammerstraat;	De Ammerstraat betreft een erftoegangsweg waar haaksparkeren tot de mogelijkheden behoort. De Ammerstraat is weliswaar een relatief drukke straat voor Ammerzodense begrippen, de capaciteit van deze weg wordt nog lang niet overschreden. Conform het door reclamant toegevoegde schema 'indicaties van de maximale intensiteiten op wegtypes' is afleesbaar dat de capaciteit tussen de 5.000 en de 6.000 mvt/etmaal bedraagt. De huidige verkeersintensiteit op de Ammerstraat bedraagt circa 3.000 mvt/etmaal.
2.12. Reclamant vraagt zich af hoe en wanneer de intensiteiten zijn vastgesteld omdat ze verwachten dat de intensiteiten inmiddels hoger liggen;	De verkeersintensiteiten zijn aangeleverd door de omgevingsdienst en zijn conform de gegevens voor het laatst in 2018 gegenereerd. Daarnaast is rekening gehouden met een autonome ontwikkeling van de verkeersgeneratie naar 3.088 mvt/etmaal in 2030. In de situatie met onderhavig plan wordt rekening gehouden met een verkeersgeneratie van 3.163 mvt/etmaal over de Ammerstraat in 2030. Omdat – buiten het onderhavige plan vanaf 2018 geen significante ontwikkelingen hebben plaatsgevonden zijn er geen redenen dat de gegevens niet kloppen. De Ammerstraat beschikt in ieder geval over meer dan voldoende restcapaciteit om 'significante' toenames nog op te kunnen vangen (al zal er geen sprake zijn van significante toenames);
2.13. Verder is reclamant van mening dat het aspect (verkeers)veiligheid onvoldoende is beoordeeld, omdat de erftoegangsweg vanaf de Voorstraat en het trottoir voor de woningen/appartementen niet kan voldoen aan de minimale wegbreedte die is vereist voor hulpverleningsdiensten.	Dat de erftoegangsweg naar de Voorstraat niet voldoet voor hulpverleningsdiensten wordt niet gemotiveerd. Inhoudelijk kan hier geen antwoord opgegeven worden. Het plangebied wordt echter door 2 volwaardige ontsluitingswegen ontsloten. Alle wegen voldoen aan de minimale breedtes die daarvoor gelden. Hulpverleningsdiensten kunnen het plangebied eenvoudig bereiken. Het door reclamant benoemde complex en de starterswoningen worden zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde ontsloten door twee volwaardige ontsluitingswegen;

2.14. Reclamant stelt dat een deel van het beoogde plan door heersende erfdienstbaarheden vooralsnog niet uitvoerbaar is, waardoor het Ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen;	Deze erfdienstbaarheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het zou hier gaan om een oude overeenkomst waarbij opgenomen is dat er in het gebied nabij Voorstraat 36 geen opstallen opgericht mogen worden waarvoor een Hinderwetvergunning is vereist.
2.15. Reclamant stelt dat het Ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen, omdat het 'peil' en de 'kruin' van de nieuwe wegen en het plangebied vooraf nog niet duidelijk en geborgd zijn;	De exacte hoogte van het gelijkgemaakte maaiveld is nog niet bekend en zal blijken uit het civieltechnisch ontwerp. De hoogten in het plangebied bedragen echter tussen de 3,30 meter in het noordelijke deel van het plangebied en 2,80 meter in het zuidelijke deel van het plangebied. Het verschil tussen noord en zuid kan derhalve maximaal 0,5 meter bedragen. Hoogte verschillen tussen aangrenzende percelen zullen kleiner zijn. De kruin van de weg wordt aangepast op het aangrenzende maaiveld. Het peil geldt conform het bestemmingsplan voor alle gebouwen;
2.16. Reclamant stelt dat de voorwaardelijke verplichting waterhuishoudkundige maatregelen in de regels van het bestemmingsplan moet worden geborgd dat er ook waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moet worden om te voorkomen dat hemelwater afkomstig van de hoger gelegen aangrenzende percelen wordt afgewenteld op het lager gelegen plangebied.	Het voorkomen van het afstromen van hemelwater van bestaande omliggende percelen naar het plangebied is middels de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting niet geborgd terwijl dat wel had moeten. De zienswijze leidt tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan. In landelijke wetgeving is deze afwenteling trouwens al wel geregeld.
2.17. Reclamant vindt dat het stedenbouwkundige plan en het beeldkwaliteitsplan niet voldoet aan het geldende welstandniveau-1, mede omdat reclamant stelt dat geen groene entree wordt gerealiseerd;	Gemeente Maasdriel vindt een goede beeldkwaliteit erg belangrijk is neemt maatregelen om de gewenste beeldkwaliteit juridisch te borgen. Naast het bestemmingsplan wordt ook het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld en wordt het beeldkwaliteitsplan aan de regels toegevoegd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Het beeldkwaliteitsplan is zorgvuldig en in samenspraak met de welstandscommissie tot stand gekomen. Het stedenbouwkundige plan is opgesteld in de geest van het welstandsbeleid en moet in zijn geheel worden gelezen. Bovendien wordt aan de Ammerstraat een groene haag geplaatst en wordt een bomenrij geplaatst waarmee een groene entree vanuit het centrum wordt gecreëerd waarna het ruime groene middengebied wordt bereikt die wordt ontzien van parkeerplaatsen. Het plan

	beschikt derhalve over een groene entree. Al met al een landelijk en groen nieuw woongebied conform het welstandbeleid en conform het voor onderhavig plan vastgestelde stedenbouwkundige plan.
2.18. Reclamant stelt dat in het Ontwerp bestemmingsplan en het bodemonderzoek, de feitelijke activiteiten in het verleden in het gebied onvoldoende zijn belicht.	Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde eisen. De verontreiniging ter plaatse is hier in kaart gebracht. Niet geheel duidelijk is wat deze verontreiniging heeft veroorzaakt.
2.19. Reclamant stelt dat het onduidelijk is wat voor maatregelen (waterkeringen) er worden getroffen om de niveauverschillen binnen het plan op te lossen en ervoor zorg te dragen dat noch de huidige bewoners noch de toekomstige bewoners binnen het plan wateroverlast van elkaar gaan krijgen. Reclamant stelt dat de voorwaardelijke verplichting waterhuishoudkundige maatregelen onvoldoende zijn opgenomen in de regels van het Ontwerpbestemmingsplan.	Zie beantwoording onder 2.16. Aanvullend worden de maatregelen op gronden binnen het plangebied getroffen welke geen invloed uitoefenen op het woonperceel van reclamant.
2.20. Reclamant stelt dat een inhoudelijke motivatie en goedkeuring, voor het realiseren van woningen op gronden die de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' hebben, ontbreekt.	De woningen bevinden zich - zoals in de toelichting is verwoord – nog net binnen de Buitenbeschermingszone waarbinnen de realisatie op basis van de keur is toegestaan. Ontwikkelingen die effecten uitoefenen op de werking van de waterkering en/of op mogelijke toekomstige werkzaamheden aan de waterkering moeten hiermee worden uitgesloten. Onderhavig plan ligt verder 'landinwaarts' in het dorp Ammerzoden. Tussen het plangebied en de waterkering liggen reeds woningen van derden – die overigens omstreeks 2017 zijn gebouwd. Het onderhavige plan oefent geen invloed uit op de doelen van de dijk waardoor bouwen binnen deze zone is toegestaan. Het waterschap heeft deze stelling bevestigd in een vooroverleg reactie.
2.21. Reclamant stelt dat in het 'Advies hemelwaterberging' foutieve uitgangspunten zijn gehanteerd.	Reclamant motiveert deze stelling niet waardoor inhoudelijke beantwoording niet mogelijk is. Aanvullend is het waterhuishoudkundige plan uitgebreid met waterspecialisten van het waterschap en de gemeente besproken en voldoet het aan de eisen van het waterschap. Er zijn geen redenen aan te nemen dat uitgangspunten niet kloppen.

2.22. Reclamant stelt dat er geen motivatie wordt gegeven waarom wordt gebouwd binnen de dubbelbestemming ‘waterstaat – waterkering’ en waarom woningen met een nokhoogte van 10 m binnen deze zone gebouwd mogen worden;	Zie ook de beantwoording onder 2.20. Aanvullend is intensief contact geweest met het waterschap en heeft het waterschap een reactie ingediend in het kader van het vooroverleg en voorontwerp. De aanpassingen aan het voorontwerp bestemmingsplan zijn in samenspraak gedaan met het waterschap. Gezien de afstemming met het waterschap is sprake van een gezamenlijk gedragen plan dat zorgvuldig is vormgegeven. De ligging binnen de dubbelbestemming ‘Waterstaat – waterkering’ heeft overigens geen invloed op een nokhoogte.
2.23. Reclamant heeft geen schriftelijk advies aangetroffen van de beheerders van de waterkering en geen verklaring van geen bedenkingen van Gedeputeerde Staten.	In de nota van inspraak en vooroverleg zijn de reacties van het waterschap en de provincie weergegeven.
Indiener 3	
3.1. Reclamant stelt dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Ammerzoden herziening 2021, De Hoef” laatste alinea paragraaf 3.4.3 wordt beschreven dat het bouwplan de Hoef voorziet in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Reclamant stelt dat het niet voldoende is om alleen de behoefte van de gemeente weer te geven maar dat deze ook specifiek voor Ammerzoden benoemd moet worden. Bovendien wordt gesteld dat de behoefte (veel) groter is dan de beoogde 39 wooneenheden. Reclamant stelt dat er naast het plan de Hoef ook andere woningbouwontwikkelingen nodig zijn om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de komende 10 jaar, waaronder het door reclamant beoogde bouwplan De Haar II in Ammerzoden. Reclamant verzoekt om in deze paragraaf concreet aan te geven wat de woningbehoefte is voor de kern Ammerzoden voor de komende 10 jaar en de conclusie in deze paragraaf te nuanceren;	In het bestemmingsplan is inderdaad niet de laatste stand van zaken beschreven inzake de woningbouwbehoefte binnen Ammerzoden. De toelichting wordt aangepast op basis van de meest recente cijfers.

3.2. Reclamant stelt dat zowel in de toelichting van het bestemmingsplan (Paragraaf 4.10.3) als in het advies van Van Loteringen geen informatie te vinden is over de capaciteit van de wadi Het Zwin en de wijze waarop deze capaciteit destijds is bepaald. Reclamant verzoekt om inzichtelijk te maken: a. Wat de capaciteit is van de wadi van het Zwin; b. Hoe deze capaciteit is bepaald; c. Wat de restcapaciteit is van de wadi het Zwin.	Er is geen sprake van een wadi dan wel waterberging 't Zwin. In de weg 't Zwin ligt een gescheiden rioolstelsel. Bij het bouwrijp maken van deze weg en het leggen van een nieuw riool is er destijds door De Hoef een bijdrage betaald aan het realiseren van een nieuw riool met een grotere dimensionering. Hierdoor heeft het gescheiden rioolstelsel in 't Zwin een overcapaciteit die gebruikt wordt voor de afvoer van hemelwater vanaf het plan De Hoef. Het gescheiden rioolstelsel in 't Zwin heeft daarnaast geen binding met de ontwikkeling de Haar of de Haar II. In deze woningbouwplannen moet berging van hemelwater worden zelfstandig worden opgelost. In het plan De Hoef gebeurt dat door het hemelwater in de wadi tijdelijk te bergen en vertraagt af te voeren naar het hwa (hemelwaterafvoer)- stelsel.
3.3. Reclamant is van mening dat als er sprake is dat de wadi het Zwin alleen is aangelegd voor de opvang van regenwater vanuit het reeds gerealiseerde plan De Haar en er sprake is van een (beperkte) restcapaciteit, dat gezien de ligging deze eerst ingezet moet worden voor de woningbouwontwikkeling De Haar II.	Elk plan moet zijn eigen wateropgave oplossen en vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater. Zie ook de beantwoording onder 3.2;
3.4. Reclamant stelt dat de daadwerkelijke realisatie van de wadi De Hoef en de instandhouding ervan niet is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de wadi zijn de gronden voorzien van de bestemming "groen". Reclamant verzoekt om hiervoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen.	In artikel 5.5 van de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat het gebruik van het gebied (zoals wonen) pas is toegestaan als aan de inrichting is voldaan zoals bepaalt in het beeldkwaliteitsplan. De daadwerkelijke realisatie is daarmee aangetoond. Na realisatie komt het eigendom en beheer van de openbare ruimte bij de gemeente. De instandhouding is daarmee ook verzekerd.
Indiener 4	
4.1. Reclamant stelt dat hij achter zijn woning nu een groen weiland heeft met vrij zicht, welke wijzigt door de komst van het nieuwe plan.	4.1. Reclamant beschikt momenteel niet over een groen en vrij uitzicht achter de woning maar grenst aan de – tuin van - woonpercelen van de twee woningen aan Ammerstraat 23 en 25. In de beoogde situatie zal het woonperceel ook gaan grenzen aan woonpercelen. De woningen op deze adressen zijn ten behoeve van

	de realisatie van onderhavig plan recent gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen;
4.2. Reclamant stelt dat hij behoorlijk geluidsoverlast zal gaan ondervinden door de komst van een nieuwe woonwijk.	Woonpercelen hebben geen milieucontouren waaraan getoetst moet worden omdat woningen nu eenmaal thuis horen in een woonwijk. In een woonwijk horen geluiden behorend bij een woonwijk. Daarnaast heeft reclamant zijn woning in 2014 gekocht. In het bestemmingsplan Ammerzoden van 2012 staat de wijzigingsbevoegdheid om de gronden te wijzigen in Wonen. Bij aankoop van de woning was het derhalve voorzienbaar dat in het plangebied woningen gerealiseerd zouden worden. In de bestaande situatie grenst zijn woning al tegen achtertuinen waardoor reeds sprake was van 'reguliere woongeluiden' aangrenzend aan het perceel van reclamant.
Indiener 5	
5.1. Reclamant stelt dat er geen onderzoek is gedaan naar geluid afkomstig van het parkeerterrein. Verder is er volgens reclamant geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de verkeersbewegingen op het terrein die zich nagenoeg concentreren rondom de achtertuin van reclamant.	Het bestemmingsplan maakt alleen wonen mogelijk met bijbehorende wegen, groen en bij de woonfunctie horende parkeerplaatsen. De parkeerkoffer die in het plangebied wordt aangelegd maakt onderdeel uit van het openbaar gebied en bevat parkeerplaatsen voor woningen. De parkeerkoffer vormt geen (milieukundige) inrichting maar maakt onderdeel uit van een verkeersgebied waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. Conform de Wet geluidhinder is voor deze wegen geen onderzoek benodigd.
5.2. Reclamant stelt dat voor een parkeerplaats een richtafstand geldt van 30 meter voor geluid. Aan deze richtafstand wordt volgens reclamant niet voldaan, omdat de parkeerplaats gelegen is binnen 30 meter van het perceel van reclamant.	De parkeerplaats waar reclamant op doelt betreft een parkeerplaats als bedoeld in de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering. De activiteiten op de VNG-bedrijvenlijst betreffen (milieukundige) inrichtingen en doelt op parkeergarages en parkeerterreinen als bij supermarkten en niet op kleinschalige parkeerkoffers behorend woonpercelen. Woonpercelen worden immers niet benoemd in de VNG-publicatie. De door reclamant benoemde milieuzonering van 30 meter – die past bij een grote inrichting - geldt derhalve niet voor deze kleinschalige bij woningen behorende parkeerkoffer.
5.3. Reclamant stelt dat er in het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken geen deugdelijke motivering is	Op basis van Wet geluidhinder hoeft onderzoek naar deze piekgeluiden niet plaats te vinden. Op basis van activiteitenbesluit mag je deze 'piekgeluiden' van

opgenomen, waaruit blijkt dat de bewoners van de bestaande woningen rondom het plangebied geen hinder zullen ondervinden van geluid afkomstig van de parkeerplaats.	auto's (en deuren) buiten beschouwing laten. De etmaalgemiddelden zullen niet worden overschreden omdat de parkeerkoffer heel extensief wordt gebruikt en dichtslaaende deuren hele korte piekgeluiden zijn. Piekgeluid van deuren die dicht slaan in de avonduren worden in een woonwijk acceptabel geacht'.
5.4. Reclamant stelt dat er geen rekening is gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het perceel Jan Oomsstraat 19. Volgens reclamant zijn op het perceel Jan Oomsstraat 19 volgens de regels van het bestemmingsplan de vestiging van bedrijven met milieucategorie 1 of 2 rechtstreeks toegestaan. Reclamant stelt dat het woningbouwplan rekening moet houden met de maximale planologische mogelijkheden op het perceel Jan Oomsstraat 19, zodat ook een bedrijf met milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter voor geluid, gevestigd kan worden. Reclamant stelt dat zij ten onrechte beperkt worden in hun rechten. Reclamant stelt door niet uit te gaan van de maximale planologische mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan dan is de kans groot dat reclamant bij vestiging van een bedrijf in milieucategorie 2 milieutechnische aanpassingen en/of maatregelen moet voeren binnen de bedrijfsvoering.	Reclamant heeft aan Jan Oomsstraat 19 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. Indien reclamant gebruik wil maken van zijn maximale planologische mogelijkheden en een bedrijf daar wil vestigen met een bedrijfscategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 meter voor geluid zijn de bestaande omliggende woningen maatgevend. De bestaande woningen aan de Jan Oomsstraat 17 en 21 liggen op een kortere afstand van de bedrijvigheid aan de Jan Oomsstraat 19 dan de woningen in het nieuwe plan. De maximale bedrijfsactiviteiten en daarmee de planologische mogelijkheden worden daarmee reeds beperkt door de bestaande woningen. Onderhavig plan beperken het bedrijf dus niet in de maximale planologische mogelijkheden. De zienswijze leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
5.5. Reclamant vreest in de toekomst te worden beperkt in zijn milieuruimte door het stellen van maat-werkvoorschriften door het bevoegd gezag. Reclamant stelt dat het 'klemzetten' van het bedrijf van reclamant door het nieuwe woningbouwplan in het bestemmingsplan om die reden in strijd is met het evenredigheidsbeginsel.	Zie beantwoording onder 5.4
5.6. Reclamant stelt dat de aan de toelichting toegevoegde aerius-berekening is verouderd en dat gebruik gemaakt moet worden van de nieuwe versie AERIUS 2021.0.5. Er is nu onvoldoende inzicht op effecten op N2000-gebieden,	Er is inderdaad wederom een nieuwe versie van de aerius-software uitgebracht. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt een nieuwe aerius-uitdraai aan de toelichting toegevoegd. De conclusie wijzigt niet; er is geen sprake een toename van de stikstofdepositie op N2000-gebieden. Een ADC-toets is niet aan de orde.

waardoor mogelijk een ADC-toets uitgevoerd moet worden. Bovendien is ten onrechte de bouwfase niet meegerekend.	De zienswijze leidt tot het wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan door een nieuwe uitdraai van de aerius-berekening toe te voegen.
5.7. Reclamant stelt dat de bouwfase ten aanzien van stikstof niet betrokken is in de beoordeling van de milieueffecten.	De aerius-berekening wordt uitgevoerd om stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden in beeld te brengen en heeft geen ander doel. De bouwfase hoeft sinds de inwerkingtreding van de wet Stikstofreductie en Natuurverbetering 1 juli j.l. niet berekend te worden. Het berekenen van stikstofemissies en – deposities voor andere milieudoeleinden is niet noodzakelijk. Enerzijds bestaat geen toetsingskader en/of wettelijke normen, anderzijds is de emissie van stikstof dusdanig marginaal dat geen sprake is van meetbare milieueffecten (buiten de N2000-doelstellingen).
5.8. Reclamant stelt dat het plan hun privacy ten onrechte aantast. In de toelichting of regels is volgens reclamant geen rekening gehouden met hun privacy en hiermee wordt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel gehandeld. Reclamant stelt dat het ontwerp bestemmingsplan een deugdelijke onderbouwing ontbeert en daarmee ook een goede ruimtelijke ordening van een deugdelijke belangenafweging is evenmin sprake.	In de planvorming is zorgvuldig gekeken naar de privacy van de omliggende woningen, waaronder de Jan Oomsstraat 19 te Ammerzoden. Er is gekozen om de achterzijden van de nieuwe woningen (de tuin) te situeren tegen de achterzijden / tuin van de bestaande woningen. De nieuwe woningen hebben in de basis een afstand van ca. 10 – 12 m 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 19 gelegen tegen de zijkant van de woning, waar tevens de oprit is, waardoor de privacy inbreuk minimaal is. Binnen bestemmingsplannen vormt 'privacy' van omliggende percelen geen onderdeel. Reclamant maakt niet duidelijk waarom dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.
5.9. Reclamant stelt dat het plan leidt tot wateroverlast op zijn perceel en dat de beloofde juridische borging ontbreekt aan de zijde van het perceel van reclamant.	Op de plankaart en in de bestemmingsplanregels onder artikel 5.5 is een strook rondom het plangebied opgenomen met de functieaanduiding: specifieke vorm van waterstaat – waterhuiskundige voorzieningen. Dit betreft de voorwaardelijke verplichting voor waterhuishoudkundige maatregelen. Het gebruik van de te realiseren woningen in het plangebied is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat – waterhuishoudkundige voorzieningen' voorzieningen zijn getroffen die voorkomen dat hemelwater afkomstig van het plangebied wordt afgewenteld op aangrenzende lager gelegen percelen van derden. Hiermee is wateroverlast

	vanuit het plan op gronden van reclamant juridisch geborgd. De zienswijze leidt niet tot het wijzigen van het bestemmingsplan.
5.10. Reclamant stelt dat zijn percelen ten onrechte niet zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat het niet meenemen van zijn gronden in het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat een relatief klein stuk grond van reclamant met de bestemming 'agrarisch' achter blijft in een overheersend stedelijk gebied.	Onderhavig bestemmingsplan betreft een privaat initiatief. De initiatiefnemer van dit bestemmingsplan financiert het bestemmingsplan en de realisatie van het woningbouwplan. De gemeente Maasdiel is geen initiatiefnemer maar faciliteert slechts dit private initiatief. Reclamant staat vrij om een eigen bestemmingsplanprocedure aan te vragen bij de gemeente Maasdiel en bij groenlicht voor financiering te zorgen. Reclamant stelt dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening door de agrarisch bestemde gronden van reclamant niet mee te nemen in de herbestemming. Reclamant motiveert deze stelling niet waardoor niet duidelijk is waarom reclamant denkt dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Inhoudelijke beantwoording is hiermee niet mogelijk.

Samenvatting aanpassingen

De volgende zienswijzen leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan:

- Zienswijze 2.16. leidt tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan in die zin dat de voorwaardelijke verplichting ter voorkoming van het afstromen van hemelwater zowel vanuit als naar het plangebied juridisch wordt geborgd;
- Zienswijze 3.1. leidt tot het aanpassen van de toelichting van het bestemmingsplan in die zin dat de meest recente cijfers over woningbouwbehoefte in de plaats Ammerzoden worden opgenomen;
- Zienswijze 5.6 leidt tot het wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan door een nieuwe aerius-berekening toe te voegen conform de laatste aerius-software.