

Nota beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Rossum en Hurwenen herziening 2023, Hogeweg nabij 26

1. Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Rossum en Hurwenen herziening 2023, Hogeweg nabij 26” met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 6 december 2023 tot en met 17 januari 2024.

Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

In deze Nota beantwoording zienswijzen wordt de ingekomen zienswijze behandeld. Per onderdeel wordt een korte samenvatting gegeven, gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Dat de zienswijze is samengevat betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige reactie betrokken.

2. Beantwoording zienswijze

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. Stedenbouwkundig plan

Op 12 oktober 2020 hebben de gemeente Maasdriel en Rubens Ontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het nieuwbouwplan Appelgaerde. Dit leidde tot het gezamenlijk opstellen van inhoudelijke uitgangspunten voor het plangebied Appelgaerde, wat weer als basis diende voor het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. De gemeente heeft sinds 2007 het streven om met Rubens' plan een logische afsluiting van de bebouwde kern van Rossum te realiseren. Echter, het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan wordt door reclamant als onzorgvuldig gezien, met name vanwege het gebrek aan afstemming met het plan van Rubens en de stedenbouwkundige structuur van het eerder ontwikkelde plan Appelgaerde. Het voorgestelde plan heeft volgens reclamant negatieve gevolgen voor Appelgaerde, aangezien het de beoogde afronding van het dorp Rossum aantast en onzekerheid creëert over de waarde en verkoopbaarheid van de kavels binnen Appelgaerde.

Gemeentelijke reactie

De locatie vormt door zijn ligging een schakelpunt tussen dorp en platteland. Met de ontwikkeling is dan ook getracht enerzijds aansluiting te vinden op de naastgelegen ontwikkeling van de woonwijk 'Appelgaerde' en anderzijds een passende overgang naar het buitengebied te realiseren door een landschappelijke en groene inpassing.

Het schakelpunt tussen dorp en platteland krijgt in het stedenbouwkundig concept vorm door de keuze voor een lintbebouwing waarbij het hoofdhuis aan de weg is gepositioneerd, met daarachter de bijgebouwen en een traditioneel groot schuurvolume. Deze indeling past binnen het landelijk karakter van de omgeving van Rossum. Om een gepaste schaal te bewerkstelligen wordt het schuurvolume bewerkt met diverse uitsparingen, inspringingen, knikken en overstekken. De kappen zijn samengesteld en variëren van dakvlak, -oppervlakte, -richting en -hoogte met als doel om de massa optisch te breken. De gevels en gevelopeningen worden tuin-georiënteerd ontworpen. Het gehele programma wordt onder een grote samengestelde kap ondergebracht met goothoogten vanaf ca. 3,5 meter en een gebouwhoogte (nok) van ruim 13 meter. Gelet op het voorgaande is de samenstelling van de volumes in de 2^e lijn qua goot- en bouwhoogte afgestemd op de omgeving. Door de combinatie van een landelijke uitstraling met een woonfunctie en zorgvuldige vormgeving, wordt een overgang tussen het dorp en de landelijke omgeving gecreëerd.

Bovengenoemd programma wordt in een parkachtige setting ingevuld. De verkavelingsstructuur houdt rekening met de landschappelijke onderlegger en verkavelingspatronen van de agrarische ondergrond, alsmede de verkavelingsstructuur van het woningbouwplan 'Appelgaerde'. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 2.2. van de toelichting van het bestemmingsplan. In zowel stedenbouwkundig als ruimtelijk opzicht is zorgvuldig gekeken naar de positionering van de twee woningen aan de Hogeweg en de positionering van de gebouwen die in de 2^e lijn zijn voorzien. De woningen plus medisch centrum worden samen in de eerste lijn (gezien vanaf de Hogeweg) gepositioneerd. In de 2^e lijn wordt het complex met zorgeenheden in een paviljoenachtige opzet gerealiseerd. De buitenruimte en omgeving rondom deze gebouwen bestaat uit een rustige en prikkelarme inrichting. Daar wordt ook ruimte gecreëerd voor veilige zintuiglijke beleefthuizen. Door de

zorgvuldige afstemming van de positionering van de bouwvlakken, de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan, de groene invulling van het terrein en de beoogde functie (wonen met zorg) is er geen sprake van onderlinge hinder tussen Appelgaerde en de beoogde ontwikkeling.

Voorts is het de wens om korte/directe wandelroutes te creëren met het plan 'Appelgaerde' en eventueel een wandelverbinding met de o.b.s. De Bogerd. De hoofdentree voor autoverkeer wordt georiënteerd op de Hogeweg, een secundaire ontsluiting is mogelijk via de noordzijde in het plan 'Appelgaerde' (keerlus).

Concluderend wordt de afronding van de bebouwde kom dan ook gedaan door het plan 'Appelgaerde'. Door het voorliggende plan wordt middels een 'boerenerf-opzet' een intermediair tussen dorp en landschap gecreëerd. In het beeldkwaliteitsplan is door materiaal- en vormkeuzes expliciet aandacht besteed aan het leggen van de link tussen de toekomstige bebouwing en de typologie van een boeren erf. Deze beeldkwaliteit verschilt fundamenteel van die van het plan 'Appelgaerde' aangezien hierbij de architectuurregels worden gevolgd met als doel de stedenbouwkundige kenmerken van de woonomgeving te versterken.

Door aansluiting te zoeken bij de ontwikkeling van de naastgelegen woonwijk 'Appelgaerde' is er geen sprake van een onredelijke aantasting van het plan 'Appelgaerde'. Gelet op het voorgaande kunnen wij ons tevens niet vinden in de stelling dat de procedure (te) snel en onzorgvuldig zou zijn verlopen. De invulling van het plangebied is, mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant waardoor het begrip 'woonzorgvoorziening' is aangescherpt en het begrip 'bijzondere woonvorm' is geïntroduceerd, wel degelijk duidelijk begrensd en de regels sluiten aan op het beoogde programma. Voor zover reclamant van mening is dat er sprake is van vermogensschade in de vorm van waardedaling, geldt hiervoor de wettelijke (planschade)regeling op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Toegestane gebruik in plan

2.1. Woonzorgvoorziening 48 woonruimten

Reclamant meent dat het binnen de planregels toegestane gebruik onvoldoende verzekerd dat er daadwerkelijk maatschappelijke zorgeenheden worden gerealiseerd en dat er derhalve geen sprake zal zijn van nagenoeg zelfstandig wonen. Uit de planregels (artikel 1.47 i.c.m. artikel 4.1 onder a) volgt volgens reclamant onvoldoende duidelijk dat er geen sprake mag zijn van nagenoeg zelfstandig wonen. Reclamant meent dat ten onrechte de facto een reguliere woonvorm in het plan is opgenomen, in plaats van de beoogde (intramurale) zorgfunctie, terwijl de toelichting van het plan wel enkel van een (intramurale) zorgfunctie uitgaat.

Gemeentelijke reactie

Wij volgen reclamant als deze stelt dat uit de planregels voor de woonzorgvoorziening nu onvoldoende duidelijk blijkt dat er geen sprake mag zijn van nagenoeg zelfstandig wonen. Zodoende wordt de definitie van woonzorgvoorziening (artikel 1.48) aangescherpt door op

te nemen dat het gaat om '24-uurs zorgverlening'. De definitie van woonzorgvoorziening wordt nu als volgt opgenomen in de planregels:

“Een maatschappelijke voorziening in de vorm van een woonzorgvoorziening met onzelfstandige woonruimten, uitsluitend bestemd en bedoeld voor 24-uurs zorgverlening, met daarbij behorende (zorg)voorzieningen, gemeenschappelijke ruimtes, woonkamers, logeerkamers, keuken, bijkeuken, bergingen, sanitair, voorzieningen zorgexploitant, buitenruimte en dergelijke.”

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding om het begrip 'woonzorgvoorziening' in de regels van het bestemmingsplan (artikel 1.48) aan te passen.

2.2. Bijzondere doelgroep, 12 woningen

Voor het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' geldt dat in de plantoelichting op diverse plaatsen is aangegeven dat de 12 wooneenheden bedoeld zouden zijn voor een 'bijzondere doelgroep' (o.a. paragraaf 2.2.1, 3.3.1, 3.4.2, 4.5.2). Ook wordt gesproken over een kwetsbare doelgroep (o.a. paragraaf 3.4.2). Een en ander onder meer in relatie tot de toetsing aan verschillend toepasselijk beleid. In de regels van het plan is dit uitgangspunt van wonen voor bijzondere doelgroepen echter niet vertaald, maar is volgens reclamant enkel een reguliere woonbestemming opgenomen voor appartementen of kamerverhuur. Hoewel op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden is aangegeven, beperken de regels het gebruik niet tot een bijzondere doelgroep, wat volgens reclamant gebruikelijk is in dergelijke plannen. Aldus ontbreekt volgens reclamant een duidelijke regeling in de planregels voor de doelgroep, wat resulteert in een ondeugdelijke onderbouwing van het plan en strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

Om duidelijker te maken dat het gaat om een vorm van maatschappelijk wonen voor een bijzondere doelgroep, is naar aanleiding van de zienswijze besloten om de regeling aan te passen. In de begripsbepaling wordt een begrip 'bijzondere woonvorm' opgenomen waar in de regels van de bestemming 'Maatschappelijk' met de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 2' naar wordt verwezen. Artikel 4.1, sub b onder 2 komt als volgt te luiden:

“2. op de verdieping(en): uitsluitend wonen in een bijzondere woonvorm”

In de begripsbepaling van het bestemmingsplan (artikel 1) wordt het begrip 'bijzondere woonvorm' toegevoegd met de volgende omschrijving:

“een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen, in zelfstandige dan wel onzelfstandige wooneenheden, met (voorzieningen voor) verzorging en/of begeleiding en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.”

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding om artikel 4.1, sub b onder 2 aan te passen en aan artikel 1 het begrip 'bijzondere woonvorm' toe te voegen.

3. Binnenplanse afwijkingen

Het plan bevat binnenplanse afwijkingsbevoegdheden voor het gebruik van gebouwen ten behoeve van arbeidsmigranten en wonen in een zorgwoning. Echter, deze afwijkingsmogelijkheden zijn niet onderbouwd wat betreft hun aanvaardbaarheid, behoefte en ruimtelijke effecten. Het toestaan van dergelijke afwijkingen via een omgevingsvergunning voor grote gebouwen met de bestemming woonzorgvoorziening wordt als ongewenst beschouwd, vooral omdat het in strijd is met het beleid dat alleen onder bepaalde voorwaarden huisvesting op agrarische percelen of in woningen toestaat. De reclamant betoogt dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet passend is in het karakter van het nieuwe woongebied Appelgaerde, dat is ontworpen als een rustig woongebied aan de rand van de kern en als overgang naar het buitengebied.

Gemeentelijke reactie

Reclamant doelt op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels, zoals begrepen in artikel 9.4.1 inzake het wonen in een zorg- of begeleidingsafhankelijke woning en artikel 9.4.2 inzake de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Nu dergelijke gebruiksmogelijkheden op dit moment niet zijn voorzien is besloten om, naar aanleiding van de zienswijze van reclamant, de betreffende afwijkingsmogelijkheden te schrappen uit de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding om artikel 9.4.1 en 9.4.2 te schrappen uit de regels van het bestemmingsplan.

4. Laddertoets/gemeentelijk beleid

Reclamant betoogt dat het voorgestelde plan niet deugdelijk onderbouwd is in overeenstemming met de 'ladder duurzame verstedelijking', provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Ten eerste ontbreekt een concrete en objectieve onderbouwing van de actuele behoefte aan verschillende functies, zoals zorgvoorzieningen en woningen voor bijzondere doelgroepen. Het plan vermeldt wel een veronderstelde behoefte, maar dit wordt niet ondersteund door actueel onderzoek. Bovendien is niet aangetoond dat deze functies niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Ook ontbreekt een differentiatie in woningbouwcategorieën, zoals voorgeschreven in de woonvisie Bommelerwaard. Het plan voldoet evenmin aan andere uitgangspunten van de woonvisie, zoals het bieden van levensloopbestendige woningen en geschikte voorzieningen voor bijzondere doelgroepen. Tot slot wordt betwist of de voorgestelde ontwikkeling kwalitatief voldoet aan de behoeften van deze doelgroepen, zoals toegankelijkheid en beschikbare voorzieningen.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is besloten om een nader (behoefte-) onderzoek uit te laten voeren in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin wordt ruimtelijk-functioneel onderzoek gedaan naar de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor het beoogde programma. Tevens is hierin aandacht voor de vraag of de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

Uit het nader (behoefte-)onderzoek blijkt onder meer dat:

- De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte. De behoefte aan zorgwoningen neemt sterk toe. In 2030 hebben 250 inwoners in Maasdriel en 4.230 inwoners in het hele verzorgingsgebied een indicatie ZZP VV4 en hoger. Hierdoor zijn er in het gehele verzorgingsgebied in 2030 circa 930 zorgwoningen te weinig. Daarnaast is er sprake van extra behoefte aan maatschappelijke opvang. De regio geeft aan dat de maatschappelijke opvang te weinig capaciteit heeft en dat de wacht- en doorstroomtijden te lang zijn.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte. Het initiatief draagt bij aan het streven naar een geschikte woning voor iedereen. De locatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Rossum en is daardoor voor de hele kern op relatief korte afstand. Daarnaast is de locatie ook voor omliggende kernen goed bereikbaar. Door de combinatie van zorgwoningen/maatschappelijke opvang met een kleinschalig medisch centrum, is zorg in de nabijheid beschikbaar hetgeen de kwaliteit van de zorg verhoogt. Tot slot sluit het initiatief aan bij de doelgroepen waarvoor de behoefte aan maatschappelijke opvang het meeste toeneemt.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare (leegstands)effecten zullen optreden.
- De ontwikkeling vindt in beginsel plaats buiten bestaand stedelijk gebied en vormt de overgang tussen dorp en landelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied en stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in het verzorgingsgebied, zijn echter geen geschikte locaties beschikbaar die ruimte bieden voor de ontwikkeling van woonzorg zoals aan de orde bij het betreffende initiatief (combinatie van woonzorg en zorg). Gelet op de grote bouwopgave voor woningen zijn de kernen volgebouwd. Ook voor nieuwe woningbouw wordt inmiddels gezocht naar locaties in het buitengebied, die aansluiten bij de kernen. De planlocatie sluit ook aan bij de kern Rossum. Aan de zuid- en oostkant grenst de planlocatie al aan de functie 'Wonen'. De beoogde planlocatie valt bovendien binnen de rode contour van de kern Rossum (bestemmingsplan Rossum en Hurwenen). Conform dit bestemmingsplan ligt de locatie grotendeels binnen de 'Wro-zone – Bebouwd gebied'. Ter plaatse van deze aanduiding is uitbreiding van bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. Gelet op het ontbreken van geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, ligging tegen de kern en binnen de rode contour en bebouwing rondom het plangebied wordt geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

Bovengenoemde conclusies zijn opgenomen in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het nader (behoefte-)onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de toetsing van het beoogde (woningbouw) programma aan de gemeentelijke woonvisie wordt opgemerkt dat de programmatische eisen enkel van toepassing zijn bij ontwikkelingen van 10 woningen of meer. Nu met onderhavig plan slechts 2 reguliere woningen mogelijk worden gemaakt is toetsing niet aan de orde.

Voor wat betreft levensloopbestendigheid wordt in de Woonvisie Bommelerwaard als kwalitatief uitgangspunt benoemd dat tenminste 25% van de nieuwe woningen levensloopbestendig zijn. Een groot deel van onderhavige ontwikkeling wordt gevormd door de realisatie van een dubbel woonhuis met 48 onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg welke (uiteeraard) levensloopbestendig zijn. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het kwalitatieve uitgangspunt.

Wat betreft de kwalitatieve aansluiting van de woonzorgfuncties zal paragraaf 3.4.3 met navolgende worden aangevuld. Voor zowel de woonzorgvoorziening als de woningen voor de bijzondere doelgroep biedt de bestemmingsregeling de mogelijkheid om gemeenschappelijke ruimte(s) te realiseren. Indien dagbesteding niet op de planlocatie wordt georganiseerd, is externe dagbesteding beschikbaar, onder andere in het nabijgelegen Zaltbommel. Ten slotte bevindt de kern van Rossum zich op loopafstand van de planlocatie, met voorzieningen zoals een bushalte en een supermarkt.

Conclusie

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is een nader (behoefte-)onderzoek uitgevoerd in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en is paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. Daarnaast is paragraaf 3.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

Voor het overige leidt dit onderdeel van de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Spuitzone

Met het plan wordt voorzien in de ontwikkeling van gevoelige functies op zeer korte afstand van percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast of kunnen worden toegepast. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat niet geborgd en kunnen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het uitgevoerde onderzoek van Tecmap biedt onvoldoende zekerheid dat ondanks het in sterke mate afwijken van de 50-meter grens ten opzichte van de agrarische percelen, er geen gezondheidsrisico's optreden en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Reclamant stelt, onder verwijzing naar jurisprudentie van de Afdeling, dat met het rapport van Tecmap geen sprake is van een locatie specifiek spuitzone onderzoek en dat deze derhalve onvoldoende zekerheid geeft om te oordelen dat een afstand van 10 meter tot de boomgaard aanvaardbaar is. Voorts stelt reclamant dat in de onderbouwing ten onrechte niet wordt uitgegaan van de reële maximale invulling voor de agrarische gronden aansluitend aan de ontwikkeling en ook geeft het onderzoek van Tecmap geen nieuw onderzoek waaruit volgt dat door cumulatie van gewasbeschermingsmiddelen geen gezondheidsrisico's kunnen ontstaan. Reclamant wijst erop dat de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen in de planregels onvoldoende verzekeren dat een deugdelijke driftwerende afscherming zal worden aangebracht en zal functioneren. Tenslotte stelt reclamant dat de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot ventilatievoorzieningen inhoudelijk waardeloos is, nu er geen verplichting is opgenomen die een ventilatievoorziening afsluitbaar maakt.

Gemeentelijke reactie

Ten eerste wordt opgemerkt dat de nieuwe gevoelige functies zich gedeeltelijk binnen de 50 meter-contour bevinden van percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. De afstand van de perceelgrens tot de gebouwen bedraagt overal

minimaal 20 meter wat nog als een redelijke afstand kan worden beschouwd. Daarnaast is in het plan een ruime buffer van minimaal 10 meter opgenomen (met de bestemming 'Groen') om te voorkomen dat personen langdurig zouden verblijven op zeer korte afstand van de omliggende agrarische percelen. Het onderzoek van TecMaP toont aan dat er, met inachtneming van de voorgeschreven en geborgde afscherpende maatregelen, ter plaatse van de gevoelige functies sprake is van een goed woon- en leefklimaat zonder onaanvaardbare gezondheidsrisico's. De bewering van reclamant dat bedrijven in hun bedrijfsvoering kunnen worden belemmerd is onjuist. Voor de bedrijven gelden alleen beperkingen in de toegestane emissie van gewasbeschermingsmiddelen binnen het milieuspoor. Deze eisen wijzigen niet door de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.

Uit de uitspraken van de Afdeling blijkt dat de rekenmethodes waarmee de drift op specifieke posities wordt berekend niet gebaseerd zijn op gedegen uitgevoerde wetenschappelijke onderzoeken. Zoals duidelijk in de rapportage van TecMaP aangegeven, zijn de conclusies in de rapportage uitsluitend gebaseerd op meetresultaten van derden en niet op berekeningen met betwistbare rekenmodellen. In de beoordeling zijn de resultaten gebruikt van door erkende instanties uitgevoerde metingen onder verschillende weersomstandigheden en bij verschillende wijze van toepassen van gewasbeschermingsmiddelen bij diverse soorten van teelt. Het nu uitgevoerde onderzoek is hiermee op de essentiële door de Afdeling genoemde punten anders dan locatiespecifieke onderzoeken uitgevoerd door derden. Tevens is het onderzoek van TecMaP gebaseerd op een groter aantal onderzoeksresultaten wereldwijd waarmee de betrouwbaarheid van de uitgevoerde wetenschappelijke onderzoeken groter is. Meetresultaten liegen immers niet en kunnen niet betwist worden, hetgeen bij berekeningen met niet erkende overdrachtsmodellen wel het geval is.

Omdat in het onderzoek ook rekening is gehouden met de exploitatiemogelijkheden die het bestemmingsplan van de betreffende omliggende percelen biedt, en er gronden zijn die nu als grasland worden gebruikt, is het uitvoeren van nieuwe locatiespecifieke metingen ter plaatse niet zinvol. Mede gezien het aantal onderzoeksresultaten van derden zullen nieuwe metingen geen andere inzichten opleveren wat tot andere conclusies zou leiden. Immers in de huidige planopzet ontstaat de maximale drift tijdens een invulling van alle percelen in de maximale vorm met die teelt waarbij opwaarts wordt gespoten (fruitbomen). Daarbij moet de voorziene groenvoorziening (driftvanggewas) al aanwezig zijn om het effect hiervan meetkundig te kunnen bepalen. Een dergelijk onderzoek is nu niet mogelijk.

Reclamant stelt terecht dat uitgaan dient te worden van de reële maximale invulling voor de agrarische gronden. De rapportage is op dit punt aangepast, waarbij ook rekening is gehouden met een eventueel toekomstig gebruik van de agrarische percelen in de vorm van fruitteelt. Dit heeft erin geresulteerd dat er zowel ter hoogte van de westelijke als ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied aanvullende afscherpende maatregelen worden genomen. De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn overeenkomstig aangepast.

Voor wat betreft cumulatie van gewasbeschermingsmiddelen en aanwezigheid van kleine kinderen, is in de rapportage wel degelijk aandacht besteed aan de risico's. Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.6 en 4.3.7 van het onderzoek van TecMaP. Cumulatie vanwege het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen in de toekomst op meerdere percelen tegelijk, zoals wordt beweerd in de zienswijze, is niet aan de orde. De maximale drift ontstaat

wanneer de voertuigen de bomenrij besproeien die het dichtst langs de perceelgrens staan opgesteld. Daarbij is de afstand tussen het voertuig binnen perceel A en het voertuig binnen perceel B altijd dermate groot dat geen relevante cumulatie richting plangebied zal ontstaan. Daar komt bij dat ook de windrichting op dat moment er altijd voor zorgt dat er geen relevante cumulatie optreedt. Voor de agrarische gronden is dit wind vanuit noordwestelijke richting en voor de bestaande gronden met fruitbomen is dit wind vanuit westelijke richting.

De opgenomen voorwaardelijke verplichting met betrekking tot spuitzonering verzekert ons inziens voldoende dat een deugdelijke driftwerende voorziening wordt aangebracht en als zodanig zal functioneren. De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot afsluitbare ventilatie, zoals die was opgenomen in artikel 4.3.2, heeft geen betrekking op spuitzonering, maar op externe veiligheid. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de voorwaardelijke verplichting desalniettemin enigszins aan te passen en de zinsneden 'eventueel' en 'voor zover dit technisch mogelijk is', te verwijderen. In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan is de verplichting ten aanzien van afsluitbare ventilatie opgenomen in de bredere voorwaardelijke verplichting in verband met externe veiligheid.

Conclusie

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het onderzoek spuitzonering aangevuld voor wat betreft de reële maximale invulling van de agrarische gronden. Het herziene onderzoek is toegevoegd als bijlage aan de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

De aanpassing heeft erin geresulteerd dat er zowel ter hoogte van de westelijke als ter hoogte van de noordelijke grens van het plangebied aanvullende afscherpende maatregelen worden genomen. Paragraaf 4.9 ('spuitzonering') van de toelichting is overeenkomstig aangepast. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – windhaag' binnen de bestemming 'Groen' uitgebreid naar de noordzijde van het plan. In de regels is de voorwaardelijke verplichting spuitzonering, naast de bestemming 'Maatschappelijk', tevens binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Voor het overige leidt dit onderdeel van de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Geluid

Met betrekking tot geluidshinder betoogt de reclamant dat de optredende geluidshinder vanwege de nieuw te realiseren ontsluitingsweg op het terrein en vanwege de parkeervoorzieningen ten onrechte niet is onderzocht, waardoor evenmin de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan is onderbouwd. Zowel niet ten opzichte van de in het plangebied te realiseren gevoelige functies, maar ook niet ten opzichte van in de omgeving gerealiseerde of geprojecteerde gevoelige functies.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is besloten om het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aan te vullen voor wat betreft de nieuw te realiseren wijkontsluitingsweg en voor wat betreft de parkeervoorzieningen. Hierbij is de geluidsbelasting berekend op zowel het eigen plan als op het naastgelegen plan 'Appelgaerde'. Met betrekking tot de parkeervoorzieningen zijn de maximale geluidsniveaus vanwege dichtslaande portieren in

het onderzoek in beschouwing genomen.

Uit (de aanvulling van) het akoestisch onderzoek blijkt dat:

Nieuwe wijkontsluitingsweg

De geluidbelasting van de nieuwe wijkontsluitingsweg bedraagt ten hoogste 44 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Parkeervoorzieningen in relatie tot het eigen plan

Vanwege de parkeervoorziening treden bij de nieuwe appartementen de volgende maximale geluidsniveaus op:

- Woonzorggebouw aan de noordzijde: ten hoogste 72 dB(A) in alle perioden;
- Woonzorggebouw midden: ten hoogste 73 dB(A) in alle perioden;

Hiermee worden vanwege de dichtslaaende portieren de richtwaarde voor een gemengd gebied (dag/avond/nacht 70 / 65 / 60 dB(A)) op de gevels van zowel het woonzorggebouw aan de noordzijde als het woonzorggebouw midden in alle perioden overschreden.

Vanwege de geconstateerde overschrijdingen zijn in het akoestisch onderzoek de mogelijke maatregelen beschouwd. Het nemen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen is praktisch gezien niet mogelijk dan wel stedenbouwkundig niet wenselijk. Derhalve resterende maatregelen bij de ontvanger, in dit geval het treffen van geluidswerende maatregelen aan de gevels van de zorgwoningen in beide woongebouwen. Bij piekgeluiden tot 73 dB(A) op een gevel in de nachtperiode is een geluidwering van 28 dB benodigd, om te voldoen aan de binnenwaardenniveau-eis van 45 dB(A) volgens het Activiteitenbesluit. Een geluidwering van 28 dB vraagt om aanvullende maatregelen, maar is nog wel praktisch uitvoerbaar.

Bij het voorgaande wordt opgemerkt dat een dichtslaand portier in de nachtperiode maar een enkele keer voorkomt en niet iedere nacht naast dezelfde appartement(en) voor zal komen. Daarnaast is dit een geluid dat in iedere woonwijk voor kan komen. Op basis hiervan wordt overwogen dat dit geluid toelaatbaar is, met inachtneming van de minimaal benodigde geluidswerende maatregelen tot 28 dB.

Om het treffen van de benodigde geluidswerende maatregelen aan de gevels te borgen is in de regels van het bestemmingsplan (artikel 4.3, bestemming 'Maatschappelijk') de volgende voorwaardelijke verplichting akoestiek opgenomen:

Voorwaardelijke verplichting akoestiek

Het gebruiken van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming is uitsluitend toegestaan indien te allen tijde wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 45 dB(A) voor het maximale geluidniveau (vanwege piekgeluiden).

Parkeervoorzieningen in relatie tot woningen 'Appelgaerde'

Vanwege de parkeervoorziening treden bij de beoogde woningen behorende tot het plan 'Appelgaerde' de volgende maximale geluidsniveaus op:

- dichtslaaende portieren vakken ten hoogste 64 dB(A) in alle perioden;

Hiermee wordt de richtwaarde voor een gemengd gebied (dag/avond/nacht 70 / 65 / 60 dB(A)) in de nachtperiode overschreden. Op basis van de in het Bouwbesluit gestelde eisen bedraagt de geluidwering van de gevels van de bestaande woningen ten minste 20 dB. Dit resulteert in een binnenwaarde van 44 dB(A). Hiermee wordt in de woning wel voldaan aan de in het Activiteitenbesluit gestelde grenswaarde van 45 dB(A) voor het binnenniveau vanwege piekgeluiden. Met inachtneming van het feit dat de overschrijding uitsluitend in de nachtperiode plaatsvindt waarin men binnen verblijft, wordt overwogen dat dit geluid toelaatbaar is.

Conclusie

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is het bestaande akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï aangevuld. Aan de hand van bovengenoemde resultaten zijn de paragrafen 4.6.2 ('wegverkeerslawaaï') en 4.7 ('bedrijven en milieuzonering') aangevuld. In de regels is in artikel 4 een voorwaardelijke verplichting akoestiek toegevoegd. Daarnaast is de nieuwe versie van het akoestisch onderzoek ter vervanging van de oude versie als bijlage bij de toelichting gevoegd.

7. Externe veiligheid

Nabij het plangebied ligt een buisleiding die een veiligheidsrisico vormt. Naar aanleiding van de ligging van deze leiding heeft de veiligheidsregio meerdere adviezen uitgebracht, aanbevelingen gedaan en voorwaarden geformuleerd. Deze adviezen en voorwaarden zijn mede ingegeven vanwege het ontbreken van zelfredzaamheid van de dementerenden en daarmee het zeer kwetsbaar zijn van deze functie. Het gaat daarbij enerzijds om in het gebouwonwerp toe te passen maatregelen wat betreft het kunnen vluchten en materiaalgebruik, als anderzijds de bereikbaarheid en beschikbaarheid van blusvoorzieningen. Volgens reclamant volgt uit de planregels niet dat de adviezen en voorwaarden van de veiligheidsregio deugdelijk in het plan zijn geborgd, alsmede de ruimtelijke aanvaardbaarheid ervan.

Gemeentelijke reactie

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding, te weten de W-531-03 (7 inch 40 bar) en volledig binnen het invloedsgebied toxisch vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over rivier de Waal. Voor wat betreft de aardgastransportleiding wordt opgemerkt dat de gebouwen, conform advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid (VRGZ) buiten de 100% letaalszone (40 meter) zijn gepositioneerd. Het groepsrisico blijft ruim onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Met het eventueel (richting het oosten) opschuiven van het gebouw wordt ook niet buiten de 1% letaliteitszone gekomen, waardoor dat weinig effect heeft. Met de huidige inrichting wordt ook de afstand tot de vrijstaande woningen van het naastgelegen plan (Appelgaerde) gewaarborgd.

De VRGZ heeft richting de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan op twee momenten advies uitgebracht, te weten een initieel advies op 21 juni 2023 en een aanvullend advies op 16 november 2023. In de adviezen zijn maatregelen genoemd die initiatiefnemer kan toepassen om het plan verder te optimaliseren c.q. te beschermen tegen de veiligheidsrisico's, mede in verband met het feit dat het plan (deels) ziet op huisvesting van mensen die niet-zelfredzaam zijn.

In het advies van 21 juni 2023 werden de volgende relevante maatregelen benoemd waarmee men veilig zou kunnen schuilen:

- Het gebouw uitvoeren met een brandwerende gevel en beglazing;
- Het gebouw zo inrichten dat vluchten goed mogelijk is;
- Een voldoende toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

In het advies van 16 november 2023 is door de VRGZ aangegeven welke maatregelen minimaal nodig zijn en uitgevoerd moeten worden:

- Het veilig ontvluchten van de bron af mogelijk maken. Zorg dat de aansluiting van de vluchtroutes vanuit de bouwwerken van de hogedruk aardgastransportleiding af gericht zijn. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de mobiliteit van de doelgroep waardoor mogelijk een gelijkvloerse vluchtroute noodzakelijk is en de volledige ontruiming van de populatie via de Oostzijde kan geschieden;
- Het actief informeren van BHV-organisatie over het handelingsperspectief bij een fakkelbrandscenario en dit ook te beoefenen. Indien gepast toepassen van risico-communicatie aan bewoners (afhankelijk van de doelgroep);
- Gelet op de zeer kleine kans op een fakkelbrandscenario nabij het plangebied, een beperkte toename van het groepsrisico is het raadzaam om het restrisico “expliciet” aan het bevoegd gezag voor te leggen en te “accepteren”.
- Om de verblijfsduur in de bouwwerken te verlengen bij een (dreigende) gifwolk dienen de bouwwerken voorzien te worden door handmatig centraal afschakelbare ventilatie.

Naar aanleiding van de zienswijze en vanwege het feit dat het plan (deels) ziet op huisvesting van niet-zelfredzame mensen welke mogelijk niet in staat zijn om te vluchten, is besloten om waar mogelijk en noodzakelijk de benodigde maatregelen te borgen in een voorwaardelijke verplichting externe veiligheid (artikel 4.3, bestemming ‘Maatschappelijk’), zoals hierna opgenomen. Voor het overige wordt opgemerkt dat de adviezen bij initiatiefnemer bekend zijn en zullen worden meegenomen richting de uitvoering van de plannen. Voor zover aspecten zijn geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), komen deze ook terug bij toetsing van de vergunningsaanvraag voor het bouwen. Het restrisico vanwege het fakkelbrandscenario wordt geaccepteerd.

Voorwaardelijke verplichting externe veiligheid

Tot een strijdig gebruik van gebouwen binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt in elk geval gerekend het gebruik van gebouwen, zonder dat:

- a. de aansluiting van de vluchtroutes vanuit de gebouwen van de hogedruk aardgastransportleiding (W-531-03) af gericht zijn, waarbij de volledige ontruiming via de oostzijde kan geschieden;
- b. de gebouwen zijn uitgevoerd met een brandwerende gevel en beglazing conform de eisen die gelden voor een bouwwerk in een brandvoorschriftengebied of in een explosievoorschriftengebied, zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- c. er een verbindingsweg aanwezig is met een breedte van tenminste 4,5 meter (waarvan minimaal 3,25 meter verhard), welke geschikt is voor een motorvoertuig met een massa van ten minste 14.600 kilogram en waarbij de afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang ten hoogste 40 meter bedraagt;

- d. een bluswatervoorziening op 40 meter van de brandweeringang is gerealiseerd met een minimale capaciteit van 1.000 liter per minuut;
- e. de aanwezige mechanische ventilatie, handmatig en centraal kan worden afgesloten.

Conclusie

Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is in de regels in artikel 4 een voorwaardelijke verplichting externe veiligheid toegevoegd en is paragraaf 4.10 ('externe veiligheid') van de toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig aangepast.

8. Parkeren

Het plan voorziet naar mening van reclamant ten onrechte niet in voldoende parkeergelegenheid voor de in het plan voorziene functies en wijkt – zonder enige onderbouwing – in sterke mate af van het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit terwijl dat gemeentelijke parkeerbeleid bij andere ontwikkelingen onverkort dient te worden toegepast, zoals bij het naastgelegen gebied 'Appelgaerde'.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant is besloten om Adviesbureau Omega een parkeer- en mobiliteitsbalans op te laten stellen. Hierbij is zowel de normatieve als de maatgevende parkeerbehoefte berekend op basis van de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Daarnaast is ingegaan op de parkeerbehoefte op basis van de passende parkeernormen. Het rapport is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Uit de parkeer- en mobiliteitsbalans blijkt dat:

Normatieve parkeerbehoefte

De normatieve parkeerbehoefte wordt bepaald door het aantal woningen/functies vanuit het planprogramma te vermenigvuldigen met de gemeentelijke parkeernormen per functie. Hieruit volgt dat de normatieve autoparkeerbehoefte, conform de gemeentelijke parkeernormen, 80 parkeerplaatsen bedraagt. Dit onderverdeeld in:

- 35 parkeerplaatsen voor de zorgseenheden onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg;
- 22 parkeerplaatsen voor kleinschalig medisch centrum;
- 18 parkeerplaatsen voor wooneenheden voor huisvesting specifieke doelgroep zelfstandig/onzelfstandig;
- 5 parkeerplaatsen voor vrijstaande woningen.

Maatgevende parkeerbehoefte

De maatgevende parkeerbehoefte wordt berekend wanneer de parkeervraag van de functies niet samenvalt met de factor tijd. Gecombineerd gebruik (dubbel gebruik) is dan mogelijk zodat per saldo ook met een lager aantal parkeerplaatsen dan met het gestapelde normatieve aantal kan worden volstaan. Bij onderhavig project is dit aan de orde, waardoor een parkeervraagberekening is gemaakt op basis van de functies met de daarbij behorende parkeernormen en aanwezigheidspercentages op verschillende momenten van de week.

De maatgevende parkeerbehoefte bedraagt 69 (68,1 afgerond) parkeerplaatsen met het maatgevende moment op de werkdagochtend. Waarbij 4 parkeerplaatsen op het privéterrein van de woningen gerealiseerd worden en 65 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zullen zijn.

Passende parkeernormen

Passende parkeernormen worden bepaald door verschillende factoren en het streven naar een optimale balans tussen parkeergelegenheid, wonen, leven en andere ruimtelijke aspecten. Deze normen worden vastgesteld om ervoor te zorgen dat er niet te veel maar ook niet te weinig parkeerplaatsen zijn voor een specifieke ontwikkeling. Hierbij wordt rekening gehouden met de locatie, het type ontwikkeling, de verwachte vraag en de beschikbaarheid van alternatieve vervoersmiddelen. Het streven naar passende parkeernormen heeft als doel een evenwicht te vinden waarbij noch een overschot noch een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat, en om per situatie te bepalen wat daadwerkelijk noodzakelijk is.

De passende parkeernormen richten zich in onderhavig geval op:

- Aanwezigheidspercentage bezoekersparkeren van zorgeenheden onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg.
- Aanwezigheidspercentage bezoekersparkeren voor huisvesting specifieke doelgroep zelfstandig / onzelfstandig.

De huidige aanwezigheidspercentages zoals vastgesteld door de CROW en opgenomen in het gemeentelijk beleid maken, voor de zorgeenheden onzelfstandige wooneenheden met 24-uurszorg en huisvesting specifieke doelgroep zelfstandig/onzelfstandig, geen onderscheid tussen parkeerbehoeften van medewerkers en bezoekers. Dit heeft geleid tot een generieke benadering waarbij hetzelfde aanwezigheidspercentage wordt gehanteerd. Op basis van deze benadering is het maatgevende moment voor de parkeerbalans vastgesteld op werkdagochtenden, resulterend in een norm van 69 parkeerplaatsen.

Echter, de aard van de genoemde functies en de patronen van de gebruikers suggereren een significant ander bezoekmoment. Het is onwaarschijnlijk dat bezoekers, zoals familieleden van bewoners in zorginstellingen, hun bezoeken overwegend op werkdagochtenden plannen. Daarom is een heroverweging van het maatgevende moment gebaseerd op logische aanname dat bezoekmomenten meer overeenkomen met die van de woonfuncties, essentieel.

Deze herijking van aanwezigheidspercentages leidt tot een verschuiving van het maatgevende moment en resulteert uiteindelijk in een herziening van de parkeerbehoefte naar 51 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen, zoals uiteengezet in de door Adviesbureau Omega opgestelde parkeer- en mobiliteitsbalans. Daarnaast worden er 4 parkeerplaatsen op het privéterrein van de woningen gerealiseerd. Deze aanpak zorgt voor een realistischer beeld van de parkeerbehoefte, afgestemd op de daadwerkelijke patronen van bezoekersbewegingen.

Het plan voorziet in de aanleg van 62 parkeerplaatsen. Het aanleggen van 55 parkeerplaatsen met een flexibele buffercapaciteit tot 62 parkeerplaatsen is dan ook passend.

Op de situatietekening, zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, zijn binnen het plangebied (indicatief) 62 parkeerplaatsen opgenomen. De maatgevende parkeerbehoefte conform de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel bedraagt 69 parkeerplaatsen. In het plan is voldoende ruimte om de maatgevende parkeerbehoefte op te lossen binnen de bestemming 'Verkeer'. Naast de opgenomen 62 parkeerplaatsen zijn er binnen de bestemming 'Verkeer' bijvoorbeeld nog extra parkeerplaatsen mogelijk in de strook aan de voorzijde van het medisch centrum en in/naast de bestaande parkeerstrook ten noordoosten van de woonzorgvoorziening. Daarmee kan worden voldaan aan de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Met de parkeer- en mobiliteitsbalans is aangetoond dat de passende parkeerbehoefte 55 parkeerplaatsen bedraagt. Met de in de regels opgenomen parkeerregeling kan hier toepassing aan worden gegeven. De parkeerregeling is overgenomen van het op 11 mei 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren 2022'. Met de parkeerregeling in artikel 12.3 van de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en de bestemming 'Verkeer' biedt hiervoor tevens voldoende ruimte.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat er met initiatiefnemer privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt dat op zijn kosten extra parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden indien er onverhoopt een tekort aan parkeerplaatsen zou ontstaan.

8.1. Woningen

De Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel geeft andere normen voor de woonfunctie in het bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' dan die zijn toegepast. Zo volgt uit de parkeernota dat voor de twee vrijstaande woningen en de appartementen een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning/appartement als basis geldt. In het plan is immers niet uitgegaan van louter kamerverhuur voor bestemmingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2', maar zijn reguliere appartementen toegestaan. Verder gaat de nota uit van 0,8 parkeerplaatsen en niet van 0,7 parkeerplaatsen zoals in de plantoelichting is gehanteerd. Nu uit had moeten worden gegaan van 2,3 parkeerplaatsen in plaats van 0,7 parkeerplaatsen per appartement zijn volgens reclamant 19,2 parkeerplaatsen te weinig berekend.

Daarbij geldt dan dat bij de bepaling van het concreet benodigde aantal ook rekening moet worden gehouden met de overige ter zake in de parkeernota opgenomen uitgangspunten. Ingevolge de parkeernota mag een lange oprit zonder garage slechts voor 1 parkeerplaats tellen (zie tabel 5.1 van de parkeernota 2020). In het plan wordt echter uitgegaan van twee plaatsen per oprit bij de vrijstaande woningen. Dat betekent dat alleen al daarmee van 2 plaatsen minder dient te worden uitgegaan en het aantal al uitkomt op maar 59 parkeerplaatsen in het plan.

Daarbij moeten de kavels per stuk voorzien in drie parkeerplaatsen op eigen terrein, nu geen openbare plaatsen aan de weg beschikbaar zijn of worden gerealiseerd en de situering als buiten de bebouwde kom is aan te merken. Van deze drie plaatsen moeten 2 direct toegankelijk zijn vanaf de openbare weg. Het plan voorziet daar niet in.

Gemeentelijke reactie

Zoals hierboven in eerdere reactie aangegeven zijn de planregels voor de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 2' zodanig aangepast dat reguliere bewoning is uitgesloten. Wel geeft de zienswijze van reclamant aanleiding om een hogere parkeernorm

te hanteren voor deze woningen. Nu er voor deze 12 wooneenheden bij een maximale invulling sprake is van een vorm van maatschappelijk wonen waarbij er sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning met verzorging en/of begeleiding, is aansluiting gezocht bij de categorie 'aanleunwoning' uit de Nota Parkeernormen 2020. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen. Daarmee komt de parkeerbehoefte voor deze 12 wooneenheden, inclusief tussentijdse afronding naar boven, op 18 parkeerplaatsen in plaats van 8,4 waar in het ontwerpbestemmingsplan vanuit werd gegaan. Hiermee is rekening gehouden in de door Adviesbureau Omega opgestelde parkeer- en mobiliteitsbalans.

Voor wat betreft de parkeerplaatsen bij de twee vrijstaande woningen wordt het volgende opgemerkt. Zoals aangegeven op pagina 10 van de door Adviesbureau Omega opgestelde parkeer- en mobiliteitsbalans is het uitgangspunt van drie parkeerplaatsen op eigen terrein niet van toepassing op onderhavige situatie. De vrijstaande woningen maken immers onderdeel uit van een grotere ontwikkeling, waarbij (bezoekers-)parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren (norm van 0,3 per woning) wordt binnen een acceptabele loopafstand van 250 meter gerealiseerd. De overige 2 benodigde parkeerplaatsen per vrijstaande woning worden op eigen terrein aangelegd. Deze zijn indicatief ingetekend op de situatietekening. Op de kavels van de vrijstaande woningen is voldoende ruimte om (bijvoorbeeld met 2 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen) te voldoen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2020 gemeente Maasdriel. Daarmee is het plan uitvoerbaar.

8.2. Woon/zorgfuncties

De berekening van parkeervoorzieningen voor 'zorgkamers' in het plan is gebaseerd op een norm van 0,7 personen per eenheid, die eigenlijk alleen geldt voor intramurale zorginstellingen. Aangezien het plan ook lichtere functies omvat waarbij zelfstandig wonen mogelijk is, zou volgens reclamant minstens een norm van 0,8 per kamer moeten worden toegepast, zoals voorgeschreven in de Parkeernota 2020. Daarmee zijn 4,8 parkeerplaatsen te weinig berekend voor de 48 eenheden.

De berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de voorzieningen voor gezondheidszorg in het plan is gebaseerd op een norm van 3 parkeerplaatsen per behandelkamer, wat volgens reclamant niet overeenkomt met de normen in de Parkeernota 2020. De gehanteerde norm van 3 personen per behandelkamer is daarin niet expliciet vastgelegd. Volgens de Parkeernota 2020 geldt een norm van 2,2 tot 3,6 personen, afhankelijk van de specifieke functie. Hierdoor wordt niet de reële maximale invulling van de bestemming gevolgd. Er kan immers een huisartsenpraktijk met vijf behandelkamers komen, wat zou leiden tot een parkeervraag van 18 parkeerplaatsen, in plaats van de nu berekende 15. Daarbij bedraagt het bouwvlak ongeveer 600 m²; hiervan uitgaand dient bij een reële maximale invulling van het bouwvlak volgens reclamant uit te worden gegaan van minimaal benodigde 30 parkeerplaatsen. Het tekort aan parkeerplaatsen maakt het plan volgens reclamant niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en niet uitvoerbaar.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor is reeds aangegeven dat de definitie van woonzorgvoorziening (artikel 1.48) wordt aangescherpt door op te nemen dat het gaat om '24-uurs zorgverlening'. Daarmee kan er geen sprake zijn van zelfstandig wonen. Er is dan ook terecht aansluiting gezocht bij de categorie 'verpleeg- en verzorgingstehuis' met bijbehorende parkeernorm van 0,7 per wooneenheid uit bijlage A van de Nota Parkeernormen 2020.

Met betrekking tot de voorzieningen voor gezondheidszorg wordt ten eerste opgemerkt dat, mede in verband met de ruimte die ook op de begane grond nodig is voor de wooneenheden op de verdieping(en), is besloten om de oppervlakte te begrenzen op 500 m². Aan artikel 4.2.2 wordt een sub d toegevoegd welke bepaalt:

“De oppervlakte van voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – 2’ mag niet meer bedragen dan 500 m².”

Wij onderschrijven de zienswijze van reclamant dat de maximale invulling van de bestemming meer mogelijk maakt dan een praktijk met 5 behandelkamers. Met inachtneming van de maximum oppervlakte van 500 m², bestaat de reële maximale invulling uit in totaal 8 behandelkamers. Gelet op het karakter als medisch centrum, waarbij ruimte wordt geboden aan meerdere praktijken, is aansluiting gezocht bij de categorie ‘gezondheidscentrum’ uit de Nota Parkeernormen 2020 met bijbehorende parkeernorm van 2,7 per behandelkamer. Daarmee komt de parkeerbehoefte voor de voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg op 22 parkeerplaatsen in plaats van 15 waar in het ontwerpbestemmingsplan vanuit werd gegaan. Hiermee is rekening gehouden in de door Adviesbureau Omega opstelde parkeer- en mobiliteitsbalans.

8.3. Overige eisen

Volgens reclamant voldoet het plan niet aan de vereiste afmetingen voor parkeerplaatsen volgens het beleid, vooral die naast verhogingen (stoeprand, band, plantvak), die breder zouden moeten zijn dan momenteel voorgesteld. Bovendien wordt niet aangetoond dat het plan voldoet aan de vereisten voor fietsparkeervoorzieningen, zoals voorgeschreven in de Parkeernota 2020. Verder maakt het plan volgens reclamant ten onrechte geen onderscheid tussen parkeerfaciliteiten op eigen terrein en openbaar gebied, terwijl dit onderscheid voor toepassing van de parkeernota wel van groot belang is. Het lijkt er volgens reclamant op dat de meeste parkeerplaatsen buiten de kavels liggen en dus in openbaar gebied, wat in strijd is met het uitgangspunt uit de parkeernota dat parkeren voor woningen en bedrijven op eigen terrein plaats dient te vinden.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant zijn op de situatietekening van de beoogde nieuwe situatie de vakken naast een verhoging met een breedte van 2,8 meter ingetekend. De gewijzigde situatietekening is, ter vervanging van bestaande afbeeldingen, opgenomen in paragraaf 2.2.1 en 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. De verbreding van de betreffende vakken is mogelijk binnen de opgenomen bestemming ‘Verkeer’, waarmee de uitvoerbaarheid is aangetoond.

Voor wat betreft de benodigde voorzieningen voor fietsparkeren wordt opgemerkt dat in artikel 12.3 van de regels is opgenomen dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform de Nota Parkeernormen 2020. Het fietsparkeren maakt onderdeel uit van deze parkeernota en de realisatie daarvan is daarmee juridisch geborgd. Opgemerkt wordt dat hiervoor binnen het plangebied voldoende ruimte is, zodat dit in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader kan worden uitgewerkt.

Het parkeren op eigen terrein wordt in de Nota Parkeernormen 2020 niet als harde eis omschreven, maar als uitgangspunt welke bovendien enkel wordt gerelateerd aan woningen en bedrijven. In paragraaf 7.2 van de Nota Parkeernormen 2020 wordt zelfs het volgende aangegeven:

“Voor het bepalen van de benodigde parkeercapaciteit wordt gekeken naar het aantal parkeerplaatsen dat feitelijk wordt gerealiseerd/beschikbaar is binnen het plangebied van een ontwikkeling. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen parkeerplaatsen op eigen terrein (privé) en openbaar toegankelijke parkeerplaatsen. Meer openbare parkeerplaatsen geeft meer flexibiliteit en mogelijkheden voor eventueel gecombineerd gebruik.”

Gelet op het gecombineerd gebruik van het plangebied ten behoeve van regulier wonen, maatschappelijk wonen en voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, is het realiseren van de parkeervoorzieningen zoals opgenomen in het inrichtingsplan ruimtelijk aanvaardbaar en niet strijdig met de Nota Parkeernormen 2020.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze vormt aanleiding om paragraaf 4.5.2 ('Parkeren') en 4.5.3 ('Conclusie') van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. De door Adviesbureau Omega opstelde parkeer- en mobiliteitsbalans is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Daarnaast is de gewijzigde situatietekening, ter vervanging van bestaande afbeeldingen, opgenomen in paragraaf 2.2.1 en 2.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Tenslotte is in de regels onder artikel 4 een bepaling opgenomen die de oppervlakte van voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg begrenst op 500 m² en is de parkeerregeling in artikel 12.3 volledig overgenomen van het op 11 mei 2023 vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeren 2022'.

3. Ambtshalve wijzigingen

In het vorige hoofdstuk is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

Toelichting

- Daar waar in de toelichting werd gesproken over het medisch centrum met vijf behandelkamers is dit gewijzigd in een kleinschalig medisch centrum met acht behandelkamers.
- De stikstofdepositieberekening bij paragraaf 4.1.2, die als bijlage bij de toelichting was gevoegd, is geüpdatet conform de laatste versie van AERIUS-calculator en geactualiseerd omdat nu als uitgangspunt voor het medisch centrum 3 extra behandelkamers zijn ingerekend, wat ook leidt tot een grotere verkeersgeneratie in de nieuwe gebruikersfase.
- In paragraaf 4.3.3 zijn de resultaten en conclusie van het archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek opgenomen. Ook is hierbij opgenomen dat uit toetsing van Omgevingsdienst Rivierenland is gebleken dat de dubbelbestemming op het perceel kan vervallen. De onderzoeksrapportage van het archeologisch onderzoek is als bijlage bij toelichting gevoegd.
- In paragraaf 4.5.1 is een onderbouwing opgenomen in verband met enigszins grotere verkeersintensiteit, nu als uitgangspunt voor het medisch centrum 3 extra behandelkamers zijn ingerekend.
- In paragraaf 4.8 zijn de resultaten en conclusie van het geuronderzoek beschreven. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij toelichting gevoegd.
- In paragraaf 4.14 zijn de resultaten en conclusie van het detectieonderzoek niet-gesprongen explosieven beschreven. Het proces-verbaal van oplevering van het detectieonderzoek is als bijlage bij toelichting gevoegd.
- De juridische planbeschrijving (Hoofdstuk 5) is aangepast naar aanleiding van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de regels en op de verbeelding. Ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk' is aanvullend opgenomen dat er een bepaling strijdig gebruik geldt voor de opvang in de vorm van noodopvang vluchtelingen / asielzoekerscentrum. Dit in verband met het feit dat deze functie niet goed past bij de gewenste invulling van het gebied.
- Nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is paragraaf 7.3 overeenkomstig aangepast en onderhavige Nota beantwoording zienswijzen als bijlage toegevoegd.

Regels

- Artikel 4.1, sub a is als volgt gewijzigd:
“ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': uitsluitend een woonzorgvoorziening bestaande uit maximaal 48 onzelfstandige woonruimten”
- Artikel 4.1, sub b, onder 1 is als volgt gewijzigd:
“1. op de begane grond: uitsluitend voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, alsmede toegangen, trapopgangen, bergingen en gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van het wonen in een bijzondere woonvorm op de verdieping(en)”

- Artikel 4.1, sub j (parkeervoorzieningen) is verwijderd.
- Artikel 4.3 (Specifieke gebruiksregels) is aangevuld met de volgende bepaling strijdig gebruik:

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opvang in de vorm van noodopvang vluchtelingen / asielzoekerscentrum.*
- Aan artikel 5.1 is na sub b het volgende sub toegevoegd:
 - c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren uitgesloten' parkeervoorzieningen uitgesloten.*
- Artikel 9.2 sub c is als volgt gewijzigd:

“c. het gebruik van bedrijfswoningen, dienstwoningen, woningen en/of wooneenheden anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in ieder geval wordt begrepen kamerverhuur en het gebruik voor zorg- en begeleidingsafhankelijke bewoning, tenzij dit gebruik expliciet toegestaan ingevolge de regels in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan;”
- In verband met het uitgevoerde verkennend booronderzoek en de afstemming hierover met de Omgevingsdienst Rivierenland is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' (voormalig artikel 7) verwijderd.
- In hoofdstuk 3 (Algemene regels) is een artikel met algemene bouwregels toegevoegd (Artikel 8), waaronder in lid 8.1 een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de beeldkwaliteit is opgenomen. Bepaald is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend indien wordt voldaan aan de in het bij de regels gevoegde beeldkwaliteitsplan gestelde criteria.

Verbeelding

- In verband met het uitgevoerde verkennend booronderzoek en de afstemming hierover met de Omgevingsdienst Rivierenland is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' verwijderd.
- Om de situering van de beoogde parkeervoorzieningen nader te borgen is binnen de bestemming 'Verkeer' de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – parkeren uitgesloten' opgenomen voor een strook met een breedte van 7,5 meter ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied en voor een strook met een breedte van 2,5 meter ter plaatse van het zuidelijk deel van het plangebied.