

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Brakel-West

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Brakel-West heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is door 12 personen/organisaties gebruik gemaakt.

Ontvankelijkheid

Van de ingediende zienswijzen zijn er 11 tijdig ingediend en deze zijn dan ook ontvankelijk verklaard. Waterschap Rivierenland heeft de zienswijze niet binnen de gestelde termijn ingediend, maar hun standpunten worden toch meegenomen in de reactie.

Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in een vertrouwelijke bijlage. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt.

Leeswijzer

Deze nota bestaat uit twee tabellen ter beantwoording van de zienswijzen. De eerste tabel bevat alle zienswijzen en de beantwoording daarvan tegen het ontwerpbestemmingsplan. De tweede tabel bevat alle zienswijzen en beantwoording daarvan tegen het ontwerp-exploitatieplan.

Voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijzen is een nummer aan elke reclamant toegekend. Alle zienswijzen zijn samengevat in de eerste kolom. Hierbij wordt opgemerkt dat, hoewel de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dat alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij de gemeentelijke reactie in de tweede kolom. In de derde kolom is aangegeven of de zienswijze geleid heeft tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan en op welke wijze.

Tabel zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

RECLAMANT NR.		ZIENSWIJZE	ANTWOORD	AANPASSING
1.	a.	Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met zijn glastuinbouwbedrijf orchideeën. De woningbouw gaat hinder ondervinden van zijn bedrijf en daardoor wordt reclamant gehinderd door deze ontwikkeling. In de toelichting is aangegeven dat nog nagegaan wordt wat de precieze milieuhinder van zijn bedrijf zal zijn, maar dit onderzoek heeft tot op heden niet plaatsgevonden.	In februari 2024 is een nader onderzoek industrielawaai voor het bedrijf aan de Engsteeg 2a uitgevoerd, omdat een deel van de werkzaamheden (laden en lossen) op relatief korte afstand plaatsvindt aan de zijde van het beoogde plangebied. Het onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd. Uit de berekeningen is gebleken waar woningbouw mogelijk en verantwoord is (eventueel met bepaalde voorwaarden). Op basis van deze detailberekeningen zijn vier zones bepaald. Uit het onderzoek blijkt dat woningbouw in de groene, gele en oranje zones geen beperking vormt voor de bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant. In de oranje zone is wel aanvullende gevelwering noodzakelijk. Dit leggen we vast in de planregels. Woningbouw in de rode zone, zonder dat het bedrijf van reclamant wordt belemmerd in de bedrijfsvoering, kan worden gerealiseerd met dove gevels. We nemen in de regels daarom op dat woningen in de rode zone zijn toegestaan als de gevels binnen de rode zone doof worden uitgevoerd. We nemen een afwijking op voor de realisatie van woningen zonder of deels zonder dove gevels als aangetoond wordt dat wel wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden. Op deze manier wordt reclamant niet beperkt in de bedrijfsvoering.	De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het onderzoek beschreven en de rapportage wordt als bijlage bijgevoegd. De in het geluidsonderzoek bepaalde zones worden overgenomen op de planverbeelding en gekoppeld aan de planregels.

	b.	In de toelichting is aangegeven dat er bewust afstand gehouden wordt tussen milieugevoelige functies en dat deze afstand niet met een stap wordt verkleind, maar onduidelijk is welke afstand in acht wordt genomen en of deze afstand voldoende is.	In de tabel in de toelichting (p. 59) zijn de richtafstanden voor een rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven. Het plangebied maakt deel uit van een gemengd gebied. Voor het bedrijf is bewust gekozen om de aan te houden afstand tussen milieugevoelige functies niet met een afstandsstap te verkleinen. De aan te houden richtafstand blijft dan 30 meter (de richtafstand voor een rustige woonwijk). Omdat niet aan deze richtafstand wordt voldaan, is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Zie hiervoor de beantwoording onder 1a.	De afstand tot het plangebied is onvoldoende. Daarom is een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt het onderzoek beschreven en de rapportage wordt als bijlage bijgevoegd. Zie ook onder 1a.
	c.	Reclamant vreest voor toekomstige klachten over geluid-, lichthinder en hinder van vrachtverkeer van en naar zijn bedrijf en vreest dat zijn bedrijf niet meer kan groeien.	Zie de beantwoording zienswijze reclamant 1a.	Zie 1a.
	d.	Reclamant wil in de toekomst een windmolen realiseren, deze ontwikkeling wordt belemmerd door de woningbouw.	Er is rekening gehouden met de bestaande planologisch legale aanwezige situatie.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
	e.	Het aantal vrachtverkeersbewegingen wordt in de toelichting onderschat en zal in de toekomst verder uitbreiden.	In het verkeersonderzoek was nog niet gekeken naar de hoeveelheid vrachtverkeer en naar andere wegen dan de Weitjesweg. We hebben de verkeersstudie uitgebreid zodat het effect van het vrachtverkeer inzichtelijk is en het effect van de ontwikkeling op het omliggende wegennet duidelijk is. Reclamant geeft aan dat het vrachtverkeer in de toekomst gaat uitbreiden. Er is rekening gehouden met de bestaande planologisch legale aanwezige situatie.	De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf Verkeer en parkeren herschreven. De rapportage wordt als bijlage bijgevoegd.
	f.	Uit het ontwerp blijkt ook onvoldoende of de verkeersveiligheid in en rondom het woongebied voldoende is gewaarborgd. De veiligheid is nu al in het geding. De verwachting is ook dat het vrachtverkeer dus toe zal gaan nemen, waarmee bij de ontwikkeling van het plan geen rekening is gehouden.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 1e.	Zie 1e.

2.	a.	Het ontwerp is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en een deugdelijke motivering ontbreekt. Er is onvoldoende rekening gehouden met nadelige gevolgen voor reclamant.	In de voorbereiding van het plan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen met ketenpartners. Er is niet gebleken dat er nadelige gevolgen zijn voor reclamant.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
	b.	Het perceel van reclamant wordt volledig ingesloten door het woongebied. Reclamant kan te maken krijgen met bebouwing tot op de perceelsgrens. De nieuwe woonbestemming is ook erg klein.	In de planregels is geregeld dat er niet tot op de perceelsgrens mag worden gebouwd. Ook volgens het stedenbouwkundig plan wordt er niet tot op de perceelsgrens gebouwd. Volgens het stedenbouwkundig plan wordt naast het perceel van reclamant een ontsluiting gerealiseerd.	De zienswijze leidt tot niet een aanpassing van het bestemmingsplan.
	c.	Het ontwerp kent een ruime bestemming toe aan het plangebied, echter het exploitatieplan heeft al expliciet vastgelegd wat het uitgeefbare gebied is en welke verkaveling plaatsvindt.	Het bestemmingsplan kent de globale bestemming Woongebied toe aan het plangebied. In het exploitatieplan is de verkaveling al gedetailleerder vastgelegd (artikel 2.3 van de Regels van het exploitatieplan). De ruimte binnen het bestemmingsplan biedt flexibiliteit binnen de vastgestelde grenzen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.
	d.	Er is onvoldoende onderzoek verricht naar geluidbelasting. Direct grenzend aan de woning van reclamant kunnen er namelijk ontsluitingswegen, toegangswegen, voet- en fietspaden en pleinen gerealiseerd worden. Dit is ten onrechte niet meegenomen en had wel moeten plaatsvinden.	De impact op de bestaande woningen is berekend. Om te borgen dat er geen geluidhinder van de toekomstige wegen op de bestaande woningen plaatsvindt, worden de locaties voor de aansluitingen van de wegen op de Engsteeg, Appelweg en Groenesteeg aangeduid op de verbeelding. Alleen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag het plangebied worden ontsloten op de omliggende wegen.	De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf Geluid herschreven. De nieuwe rapportage wordt als bijlage bijgevoegd. Op de verbeelding en in de regels worden de ontsluitingen op de Appelweg, Groenesteeg en Engsteeg geborgd.
	e.	Er is vrees voor parkeeroverlast. In de toelichting wordt aangegeven dat er uitgegaan wordt van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per grondgebonden woning, echter dit is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Er is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen.	In de Structuurvisie Brakel-West is vastgelegd dat per woning twee parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte komt op 540 parkeerplaatsen, zoals genoemd in de toelichting in paragraaf 4.13.2. In de Parkeernota Zaltbommel 2018 is aangegeven dat binnen de parkeernorm ook de parkeerbehoefte voor bezoekers is meegenomen. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd is daarmee voldoende. In de planregels is een algemene regel	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

		Daarnaast is de parkeerbehoefte van 250 parkeerplaatsen onvoldoende. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de mogelijkheid voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.	opgenomen waarin staat dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het planologisch uitbreiden of het planologisch wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.	
	f.	Het verkeersonderzoek is onzorgvuldig uitgevoerd. Er is enkel rekening gehouden bij de toename van verkeersintensiteit op de nieuwe 270 woningen. Er is geen rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zoals een aan huis gebonden beroep.	Het bestemmingsplan maakt het rechtstreeks mogelijk om bij een woning een 'aan huis gebonden beroep' uit te oefenen (maximum oppervlakte van 30 m²). Dit zijn de beroepen zoals genoemd in bijlage 1 van de planregels, de zogenaamde vrije beroepen waarvan de Raad van State heeft bepaald dat de uitoefening van deze beroepen aan huis in overeenstemming met de bestemming wonen wordt geacht als de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd wordt. Om het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen te berekenen is gebruik gemaakt van de Parkeernota Zaltbommel 2018. In deze Parkeernota is aangegeven dat binnen de parkeernorm ook de parkeerbehoefte voor bezoekers is meegenomen. Daarnaast mag volgens deze Parkeernota ook rekening gehouden worden met dubbelgebruik. De bedrijfsvoering van een aan huis gebonden beroep zal vooral overdag plaatsvinden. Dan mag er een 'dubbelgebruikberekening' gemaakt worden. Het aantal bezoekers dat redelijkerwijs (de representatieve maximale planologische situatie) zal zeer beperkt zijn aangezien er maar maximaal 30 m² van de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis gebonden beroep mag worden ingezet. Daarnaast wordt opgemerkt dat een aan huis verbonden bedrijf alleen middels een afwijkingsbevoegdheid is toegestaan. Onder artikel 6.5 onder c. mag dit niet leiden tot een onevenredige parkeerdruk. Dit is een open norm, maar wordt wel nader ingevuld door artikel 11.2. Bij een afwijkingsbevoegdheid dient een beleidsregel parkeren, zoals die ten tijde van de aanvraag van de vergunning geldt in acht te worden genomen.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

			Wij zijn dan ook van mening dat wij binnen het plangebied voldoende parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden, conform het geldende parkeerbeleid.	
	g.	Het waterhuishoudkundig onderzoek dient vooraf plaats te vinden en afgestemd te zijn met het waterschap. Het naar achteren schuiven van een waterhuishoudkundig plan kan niet, nu reclamant geen kans heeft om hiertegen te ageren.	Het waterhuishoudkundig onderzoek is gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Daarom hoeft dit onderzoek niet vooraf plaats te vinden. De waterparagraaf geeft voldoende handvatten om een beeld te krijgen van de waterhuishoudkundige situatie. Het waterhuishoudkundig plan wordt inzichtelijk gemaakt bij de eerste omgevingsvergunningaanvraag. Bij het bestemmingsplan is een aanvullend onderzoek voor het waterbelang gevoegd, dit bestaat uit een afwateringsplan en een compensatieplan.	In de toelichting is de waterparagraaf geactualiseerd. De watertoets is als bijlage bijgevoegd. De zienswijze heeft verder niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.
	h.	De privacy van reclamant wordt onevenredig aangetast, omdat woningbouw tot aan zijn perceelsgrens mogelijk is.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 2b.	Zie 2b.
3.	a.	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze reclamant 2.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 2a t/m h.	Zie 2a t/m h.
4.	a.	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze reclamant 2.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 2a t/m h.	Zie 2a t/m h.
5.	a.	Inhoudelijk nagenoeg gelijk aan zienswijze reclamant 2.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 2 a t/m c en e t/m h.	Zie 2a t/m c en e t/m h.
	b.	Reclamant verzoekt om een groene buffer aan te houden rondom zijn woning.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 2b.	Zie 2b.
6.	a.	De vragen van het waterschap over waterberging worden zonder onderbouwing afgedaan. Verzocht wordt om de volgende punten alsnog te verwerken in het bestemmingsplan: Hoe wordt rekening gehouden met kwel? In alle watergangen moet een voldoende dikke	In de geactualiseerde watertoets wordt ingegaan op de vragen van het waterschap. Kwel- en wegzijging spelen een grote rol in de Bommelerwaard, vanwege de ligging tussen de rivieren. Bij hoogwater is een grote kweldruk aanwezig in het plangebied en de omgeving. Het noordelijke deel van het plangebied is een kwelgevoelig gebied waardoor woningbouw op deze locatie voor problemen	In de toelichting is de waterparagraaf geactualiseerd. De zienswijze heeft verder niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

		kleilaag aanwezig zijn hoe wordt dit geborgd? • Hoe wordt het oppervlaktewater onderhouden? Hoe wordt de doorstroming gereguleerd en de waterkwaliteit geborgd? • Er wordt verwezen naar de A-watergang aan de zuidzijde om waterberging naar toe te leiden. Deze is gelegen buiten het plangebied en er is niet wezenlijk sprake van een hoogteverschil richting die watergang, waar zou dan een openwaterverbinding tussen de berging en de A-watergang kunnen worden gerealiseerd? De keuze voor een waterberging achter Groenesteeg 15 sluit in het ontwerp niet mooi aan in de overige planvorming. De zorg van het ontwerp in het noordelijk deel ontbreekt in het zuidelijk plangebied, de waterberging is als een 'afvoerbak' ontworpen en biedt dan ook geen toegevoegde waarde voor het zuidelijk plangebied. De maaiveldhoogte van perceel: BKL08-O-489 en BKL08-O-490 lager dan het perceel achter Groenesteeg 15 en dicht bij het noordelijk deel, waar de meeste verharding plaats zal vinden. Waarom is hiervan afgeweken? Bebouwing en waterberging kan beter gespreid worden in het bestemmingsplan en het ontwerp kan beter aansluiten op de nieuwe woningen in het plangebied. Door	(wateroverlast) kan zorgen. Het ontwerp van het watersysteem in deelgebied OR tussen Noord en Zuid 1 is erop gericht de toename aan kwel te beperken door de eigenlijke watergang een beperkte afmeting te geven en de berging te realiseren in een overstroombare oever boven het reguliere waterpeil. De toename van kwel in Berging Rietsingel is sterk afhankelijk van de benodigde afgraving en de lokaal aanwezige bodemopbouw. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat er een kwelberekening uitgevoerd moet worden voor de hoeveelheid kwel die in het plangebied wordt verwacht en geborgen moet worden. In overleg en met goedkeuring met de Gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierenland wordt dit in een volgende fase uitgevoerd omdat voorafgaand aan de berekening het gewenst is peilbuizen te plaatsen om de lokale grondwaterstand te monitoren en bodemonderzoek te doen. Daarom is deze analyse nog niet opgenomen in dit rapport. Om het watersysteem veerkrachtiger te maken tegen extreme neerslag worden verschillende waterbergingen aangelegd. Bij de aanleg van nieuw oppervlaktewater worden doodlopende watergangen voorkomen in verband met de waterkwaliteit. Om de kans op verhoogde kwel te verkleinen krijgt de waterberging voorziening een maximale diepte van 0,4 m- mv en een maximale waterdiepte van 0,3 m. A-watergang ID 007432 wordt onderdeel van de centrale waterbergingsvoorziening. Dit betekent dat de watergang wordt verplaatst en slechts gedeeltelijk wordt gedempt. De centrale waterbergingsvoorziening wordt aangesloten met duikers, en de bestaande afwateringsrichting (A-watergang ID 007433) wordt gehandhaafd. In de toekomst krijgt deze waterweg een B-leggerstatus (zie paragraaf Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.) omdat deze een bergende functie heeft en geen afvoerende.	
--	--	---	--	--

		spreiding kan er waterberging ontstaan voor de bouwen huizenhoek Weitjesweg/Groenesteeg.		
	b.	Achter Groenesteeg 15 (BKL-O-788) kunnen aan de zijde van de Groenesteeg 13 (BKL-O-588) 4 twee onder een kapwoningen worden gerealiseerd in het verlengde van de 4 welke reeds op de Rietsingel gebouwd zijn. De bestaande weg kan doorgetrokken worden vanaf de Rietsingel langs de nieuwe woningen. Door 8 woningen te realiseren achter de Groenesteeg 15 ontstaat er meer ruimte voor waterberging in het noordelijke deel van het plangebied. Omdat de werkzaamheden van Groenesteeg 13 al jaren verplaatst zijn naar industrieterrein De Kraaienhoef kan woningbouw gerealiseerd worden. Als de eigenaren bereid zijn om af te zien van de milieuvergunning ontstaat er betere structuren en wordt bebouwing en waterberging beter verspreid.	Voor Groenesteeg 13 geldt nog een milieuvergunning. Voor dit bedrijf is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan een milieucontour opgenomen. In deze zone mag alleen bebouwing worden gerealiseerd, mits aangetoond is dat de milieubelastende bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de milieugevoelige functies of technische voorzieningen worden getroffen zodat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen en de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de realisatie van milieugevoelige functies. Het stedenbouwkundig plan is met zorgvuldigheid opgesteld. In de voorbereiding van het plan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen met ketenpartners.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
	c.	Waarom wordt het gemaal niet gebruikt voor afvoer vanuit het zuidelijk plangebied? Dan is grote waterberging niet noodzakelijk. Capaciteitsuitbreiding van een gemaal is economisch interessanter dan het inrichten van een complete waterberging.	Het stedenbouwkundig plan is met zorgvuldigheid opgesteld. In de voorbereiding van het plan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen met ketenpartners.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
	d.	De consequenties voor het bestemmingsplan (financieel en haalbaarheid van de plannen) ten aanzien van de in de watertoets genoemde risico's moeten voordat het plan wordt vastgesteld inzichtelijk zijn.	Aan de Groenesteeg staat rioolgemaal Brakel, het waterschap is beheerder van dit gemaal. Tussen de Groenesteeg en Wilhelminalaan is een rioolgemaal (BL136) aanwezig. Daarnaast is ook aan de westzijde van de Groenesteeg een rioolgemaal aanwezig (BL-41-01). De	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

			droogweerafvoer moet (onder vrij verval) worden aangesloten richting deze rioolgemaal. Bij het opstellen van het rioleringsplan dient te worden nagegaan of het huidige systeem de toekomstige toevoer aan kan. De realisatie van een centrale waterberging kan niet worden vermeden door het vergroten van de verharding. Bovendien is het niet toegestaan hemelwater op het DWA-riool te lozen. De pomp aan de Groenesteeg is onderdeel van het DWA-systeem.	
	e.	Hoe wordt geborgd dat de grondwaterstand en de zetting van grond onder Groenesteeg 15 niet verandert? Worden de te realiseren waterbergingen infiltrerend aangelegd of enkel als buffercapaciteit?	In de aangepaste watertoets wordt ingegaan op de grondwaterstanden. Op basis van de momenteel beschikbare grondwaterstandsgegevens kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling Brakel-West met de voorgestelde aanleghoogtes overeenkomt met het wegniveau en de benodigde drooglegging. In de watertoets is het advies gegeven om het bestaande maaiveld met 0,5 meter te verhogen, maar het is mogelijk dat de voorgestelde verhoging per locatie verschilt. Momenteel zijn er geen peilbuisgegevens beschikbaar op de locatie van het plangebied zelf. Het is ook van belang om peilbuizen te installeren en de grondwaterstand waar te nemen om een beter inzicht te krijgen in de grondwaterstanden en stijghoogten. Een nadere uitwerking van de waterhuishouding is noodzakelijk. Het waterhuishoudkundig onderzoek is gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Zetting en de zettingsberekening zijn onderdeel van het waterhuishoudkundig plan. Dit plan wordt inzichtelijk gemaakt bij de eerste omgevingsvergunningaanvraag. Infiltratie naar grondwater zal niet effectief zijn vanwege de hoge grondwaterstanden, die bij hoog water in de Waal kunnen stijgen tot aan maaiveld. Vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater vormt het uitgangspunt omdat de kleiige ondergrond, ondiepe grondwaterstand en kwelsituatie infiltratie niet mogelijk maken.	In de toelichting is de waterparagraaf geactualiseerd. De zienswijze heeft verder niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.
	f.	Verkeerbewegingen kunnen beter verspreid worden over het plangebied. 4	We maken minder aansluitingen op de Groenesteeg. De meest oostelijke ontsluiting op de Molensteeg vervalt voor gemotoriseerd	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het

		uitritten tast het dorpse aanzicht van de Groenesteeg aan. Verzocht wordt om 1 uitrit aan te laten sluiten op de Molensteeg. Een calamiteitendoorgang ter hoogte van Groenesteeg 13 zou de bereikbaarheid garanderen.	verkeer, omdat de ontsluiting niet breed genoeg is voor gemotoriseerd verkeer. Deze aansluiting zal voor langzaam verkeer dienen, maar ook als calamiteitenroute. Door hier geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te maken, zal er minder verkeer rijden.	bestemmingsplan. Het leidt wel tot een aanpassing van het exploitatieplan, gevisualiseerd op de aangepaste Ruimtegebruikskaart, bijlage 2 bij deel B van het exploitatieplan
	g.	Door de extra kruispunten ontstaat er lichtvervuiling op de bestaande woningen aan de Groenesteeg. Wordt hier nog een passende beschermingsmaatregel voor genomen?	We maken minder aansluitingen op de Groenesteeg en houden rekening met lichthinder, door bijvoorbeeld straten niet aan te laten sluiten maar met een keerlus te werken. De aansluiting op de Molensteeg zal alleen voor langzaam verkeer dienen. Door hier geen ontsluiting te maken zal er geen gemotoriseerd verkeer rijden en zal daardoor minder sprake zijn van lichthinder.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het leidt wel tot een aanpassing van het exploitatieplan, gevisualiseerd op de aangepaste Ruimtegebruikskaart, bijlage 2 bij deel B van het exploitatieplan.
	h.	Hoe worden de zorgeenheden passend opgenomen in de omgeving zodat het geen hoog bouwblok in een dorpsgezicht gaat worden?	In de planregels is geregeld dat er vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde, aaneengebouwde en duplexwoningen mogen worden gebouwd. Een duplexwoning is volgens de begripsbepalingen een woning die samen met een tweede duplexwoning is opgenomen in één bouwmassa, waarbij die bouwmassa de ruimtelijke verschijningsvorm heeft van één woning. In de planregels (artikel 6.2.1.) is ook de maximale bouwhoogte bepaald (12 m bij een kap en 9,5 of 11 m met een halfverdiepte garage bij een plat dak). Dit zijn gebruikelijke bouwhoogten voor grondgebonden woningen. Er kan dan ook geen hoog bouwblok in een dorpsgezicht worden gerealiseerd.	Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan bevat ontwerprichtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkeling van Brakel-West. In de planregels is met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat bouwwerken moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen uit dit beeldkwaliteitplan.
	i.	Twee percelen (BKL08-O-792 en BKL08-O-793) zijn uit het plan gehaald. Is het hier nog mogelijk om een nieuw bedrijf te vestigen? Is daarmee rekening gehouden gelet op de beoogde woonbestemming? Vervallen twee woonblokken uit eerdere schetsontwerpen hierdoor?	De genoemde percelen behoorden bij het plangebied uit het voorontwerp. De percelen maken bij dit bestemmingsplan geen deel meer uit van het bestemmingsplan. Voor deze percelen geldt dus nog steeds de beheersverordening 'Brakel, Gameren (ged.), Zaltbommel (ged.) en Kerkwijk (ged.)', vastgesteld op 1 oktober 2015, en hebben daarin een bedrijfsbestemming. De percelen zijn aangekocht door de gemeente. De precieze invulling is nog niet	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

			bekend. De percelen zijn gelegen op een korte afstand van een perceel dat in de beheersverordening een woonbestemming heeft. Deze woning vormt al een belemmering voor de bedrijfsvoering op de percelen.	
7.	a.	Reclamant geeft aan dat er direct tegen de erfgrens een gevel wordt gebouwd van 9 meter hoog, waardoor gevreesd wordt voor het verlies van uitzicht en zonlicht, maar ook waardedaling van het perceel. Reclamanten geven de volgende alternatieven: • Lagere woningen, zoals seniorenwoningen; • De nieuwe woningen niet direct tegen de erfgrens, maar op een aantal meter afstand.	Er is een nieuwe verkaveling gemaakt waarbij de zorgwoningen niet meer naast het perceel van reclamant zijn ingetekend. In de planregels is geregeld dat er niet tot op de perceelsgrens mag worden gebouwd. Ook volgens het stedenbouwkundig plan wordt er niet tot op de perceelsgrens gebouwd.	De verkaveling is aangepast, maar de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
8.	a.	Reclamant vreest voor het verlies van uitzicht en privacy door de hoogte van de bebouwing aan de achterkant van het perceel van reclamant.	In de planregels is geregeld dat er niet tot op de perceelsgrens mag worden gebouwd. Ook volgens het stedenbouwkundig plan wordt er niet tot op de perceelsgrens gebouwd. In de planregels (artikel 6.2.1.) is de maximale bouwhoogte bepaald (12 m bij een kap en 9,5 of 11 m met een halfverdiepte garage bij een plat dak). Dit zijn gebruikelijke bouwhoogten voor grondgebonden woningen. Er kan geen hoog bouwblok in een dorpsgezicht worden gerealiseerd.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
	b.	In het verkeerstechnisch rapport lijkt geen rekening gehouden te zijn met de transportbewegingen van de omliggende bedrijven. Reclamant voorziet problemen door de smalle weg en de verhoging van het aantal verkeersbewegingen. Reclamant verzoekt het verkeersplan aan te passen.	De Weitjesweg bestaat in de huidige situatie uit een deel binnen de bebouwde kom en een deel buiten de bebouwde kom. Het deel buiten de bebouwde krijgt met de nieuwe woningen hetzelfde karakter als het deel dat binnen de bebouwde kom ligt. In het verkeersonderzoek was nog niet gekeken naar de hoeveelheid vrachtverkeer. We hebben de verkeersstudie uitgebreid zodat het effect van het vrachtverkeer inzichtelijk is en het effect van de ontwikkeling op het omliggende wegennet duidelijk is. De Weitjesweg krijgt in de toekomst het meeste verkeer te verwerken. Daarnaast komt het door de hoeveelheid vrachtvoertuigen regelmatig voor dat deze voertuigen elkaar moeten passeren. Door de Weitjesweg en Engsteeg (ter hoogte van het plangebied) in te richten met een profielbreedte van 5,8 meter	De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf Verkeer en parkeren herschreven. De rapportage wordt als bijlage bijgevoegd.

			wordt rekening gehouden met vrachtverkeer. Op de Groenesteeg, Molensteeg en Appelweg wegen rijdt een beperkte hoeveelheid vrachtverkeer. De kans dat twee vrachtvoertuigen elkaar daar moeten passeren is klein, vandaar dat hier een profielbreedte van 4,80 meter wordt toegepast.	
9.	a.	In het plan is geen rekening gehouden met het inkaderen van het agrarisch perceel van reclamant met bestemming buitengebied door woonbestemming. Reclamant verwacht dat dit een belemmering vormt voor de huidige en toekomstige agrarische bedrijvigheid op het perceel.	In de huidige situatie zijn al woonpercelen op kortere afstand tot het agrarisch perceel aanwezig. Deze woningen vormen al een belemmering voor de agrarische bedrijvigheid.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
	b.	Op de inloopavond bleek uit gesprekken dat (buiten het geuronderzoek) geen rekening is gehouden met losse woonbestemmingen in de omgeving.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 9a.	Zie 9a.
	c.	Reclamant verwacht verkeerstechnische problemen. Door de toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen problemen optreden voor het bedrijfsverkeer aan het perceel van reclamant. In het verkeersplan is onvoldoende rekening gehouden met het zware transport van bedrijven rondom het woonplan.	In het verkeersonderzoek was nog niet gekeken naar de hoeveelheid vrachtverkeer. We hebben de verkeersstudie uitgebreid zodat het effect van het vrachtverkeer inzichtelijk is en het effect van de ontwikkeling op het omliggende wegennet duidelijk is. Door de Weitjesweg en Engsteeg (ter hoogte van het plangebied) in te richten met een profielbreedte van 5,80 meter wordt rekening gehouden met vrachtverkeer.	De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf Verkeer en parkeren herschreven. De rapportage wordt als bijlage bijgevoegd.
	d.	Reclamant verzoekt om de plannen te heroverwegen en tevens het verkeersplan te herzien.	We hebben de verkeersstudie uitgebreid zodat het effect van de ontwikkeling op het omliggende wegennet duidelijk is.	De zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf Verkeer en parkeren herschreven. De rapportage wordt als bijlage bijgevoegd.

10.	a.	Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben, maar wil wel enkele vragen stellen. 1. Wat zijn de gevolgen van het plan voor het bestaan van het bedrijf? 2. Door omzettingen van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is reclamant gebonden in geluids- en bedrijfsvoering. 3. Waarom is er op de kaart voor dit bestemmingsplan geen geluidscirkel om het bedrijf van reclamant getekend, maar wel om het bedrijf gelegen aan de Weitjesweg? 4. Wordt de bestaansgarantie gegarandeerd? 5. Hoe zit het met de stikstofuitstoot en de footprint van het bestemmingsplan?	1. Het bedrijf kan blijven bestaan. Op kortere afstand van het bedrijf van reclamant zijn al woonpercelen aanwezig. Het bedrijf wordt belemmerd door de reeds aanwezige woningen. 2. Op kortere afstand van het bedrijf van reclamant zijn al woonpercelen aanwezig. Het bedrijf wordt belemmerd door de reeds aanwezige woningen. 3. Er is geen milieuzone om het bedrijf van reclamant getekend, omdat op kortere afstand al woonpercelen aanwezig zijn. Het bedrijf wordt belemmerd door de reeds aanwezige woningen. 4. Het bedrijf kan blijven bestaan. Het bedrijf wordt reeds belemmerd door de aanwezige woningen. 5. De stikstofdepositie is berekend met een AERIUS-berekening. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 12.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
11.	a.	Inhoudelijk gelijk aan zienswijze 6.	Zie beantwoording zienswijze reclamant 6 a t/m i.	Zie 6a t/m i.
12.	a.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt nu aangegeven dat er veel overcompensatie plaatsvindt in primair watergang (A-watergang). Waterschap kan hier niet in meegaan: watercompensatie dient primair plaats te vinden in secundair water (B-watergang).	Het waterschap heeft aangegeven dat de hoofdwatgang in het plangebied geen afvoerende functie meer heeft, maar vooral een bergende functie en daarom een B-watergang wordt. Ook de C-watergangen die als compensatie dienen worden B-watergangen, omdat de waterberging geborgd moet zijn.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
	b.	De inschatting die nu is gedaan op basis van peilbuizen die best ver van de planlocatie zijn gelegen is te indicatief. Er moet aangetoond worden dat de kwel niet gaat leiden tot overlastproblemen. De centrale watergang in het noordelijk	Er bevinden zich geen peilbuizen in de directe omgeving van Brakel-West en vanwege de eigendomssituatie en het ontbreken van betredingstoestemming is het momenteel niet mogelijk peilbuizen in het gebied toe te voegen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat er een kwelberekening uitgevoerd moet worden voor de hoeveelheid kwel	In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat er een kwelberekening uitgevoerd moet worden voor de hoeveelheid kwel die in het

		gebied lijkt vergroot ten opzichte van het voorontwerp, dit heeft mogelijk negatieve invloed op het opbarstrisico.	die in het plangebied wordt verwacht en geborgen moet worden. In overleg en met goedkeuring met de Gemeente Zaltbommel en het Waterschap Rivierenland wordt dit in een volgende fase uitgevoerd omdat het van belang is om peilbuizen te installeren en de grondwaterstand waar te nemen om een beter inzicht te krijgen in de grondwaterstanden en stijghoogten. Momenteel zijn er geen peilbuizen in het plangebied. Daarom is deze analyse nog niet opgenomen in dit rapport.	plangebied wordt verwacht en geborgen moet worden.
	c.	De invulling van de waterberging heeft nog geen afdoende uitwerking gekregen. Het gaan dan met name om hemelwater van verhardingen naar waterberging en water naar het watersysteem.	De watertoets is aangepast. In bijlage 7 van de watertoets is het afwateringsplan uitgewerkt, waarin verschillende oplossingen voor de (hemel)waterafvoer worden beschreven en de voor- en nadelen zijn benoemd. In het waterhuishoudkundig plan bij de eerste omgevingsvergunningaanvraag wordt dit verder inzichtelijk gemaakt.	In de toelichting is de waterparagraaf aangepast. In de watertoets is als bijlage het afwateringsplan bijgevoegd. De zienswijze heeft verder niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.
	d.	Er is nog niet uitgewerkt bij welk rioolgemaal van het waterschap het afvalwater wordt aangeboden en hoe de extra aanvoer gecompenseerd gaat worden.	Aan de Groenesteeg staat rioolgemaal Brakel, het waterschap is beheerder van dit gemaal. Het afvalwater wordt gepompt naar de RWZI Zaltbommel door middel van een PVC-drukleiding met een diameter van 250 mm. Het aanlegjaar van deze drukleiding is 1985. Bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan wordt meer inzicht in de afvalwaterbelasting gegeven.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan:

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Aanpassing paragraaf 4.2 Geluid;
- Aanpassing paragraaf 4.8 Water;
- Toelichten onderzoek industriewater in paragraaf 4.10 Bedrijven en milieuzonering;
- Aanpassing paragraaf 4.13 Verkeer en parkeren;

Ambtshalve:

- Aanpassing vanwege gewijzigde woningaantallen en stedenbouwkundig plan;
- Toevoegen van toelichting over de samenhang van het bestemmingsplan, exploitatieplan, structuurvisie en beeldkwaliteitplan (paragraaf 2.2.1);
- Toevoegen van paragraaf 2.23 over Beeldkwaliteitplan;
- Toevoegen bedrijf aan de Appelweg 8 in paragraaf 4.10.2 Bedrijven en milieuzonering;
- Toevoegen van bestemming 'Leiding – Riool' in de juridische planbeschrijving;
- Aanpassing paragraaf 6.1 Economische uitvoerbaarheid;
- Aanvulling paragraaf 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Opnemen van voorwaardelijke verplichting geluidwering (n.a.v. onderzoek industrielawaai);
- Opnemen van begrip dove gevel in Begrippen;
- Voorwaardelijke verplichting kwel;
- Voorwaardelijke verplichting geluidwering.

Ambtshalve:

- Afstand naar 1 meter voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij aaneengebouwde, geschakelde en halfvrijstaande woningen;
- Aanpassing woningaantallen;
- Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit;
- Toevoegen dubbelbestemming Leiding – Riool.

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Opnemen van zones industrielawaai Engsteeg 2a;
- Toevoegen van functieaanduidingen ter plaatse van de ontsluiting;
- Verwijderen van de milieuzone – zone Wet milieubeheer aan de noordzijde van plangebied.

Ambtshalve:

- Geen.

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Beeldkwaliteitplan;
- Aangepast akoestisch onderzoek;
- Aangepaste watertoets (inclusief afwateringsplan);
- Aangepast verkeersonderzoek.

Ambtshalve:

- Aangepaste Ladder voor duurzame verstedelijking vanwege gewijzigde woningaantallen;
- Aangepast archeologisch bureauonderzoek vanwege gewijzigde woningaantallen;
- Aangepast verkeersonderzoek vanwege gewijzigde woningaantallen en stedenbouwkundig plan;
- Aangepast stikstofonderzoek vanwege gewijzigde woningaantallen en verkeersgegevens.

Tabel zienswijzen ontwerp-exploitatieplan

RECLAMANT NR.		ZIENSWIJZE	ANTWOORD	AANPASSING
2.	a.	De aan het exploitatieplan ten grondslag liggende deskundigenrapporten zijn kort voor de terinzagelegging van het ontwerp aangeleverd. Een bestuursorgaan mag in beginsel uitgaan van de juistheid van deskundigenrapporten, maar gelet op het feit dat deze zeer kort voor het besluit zijn ingediend heeft er geen beoordeling plaatsgevonden door het bevoegd gezag en ontstaat het vermoeden dat deze rapporten zonder enige controle zijn toegevoegd.	Het taxatierapport is door de gemeente gecontroleerd en voldoet aan de vereisten die daaraan gesteld mogen worden.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.
	b.	De realisatie van het project is niet volledig aan het exploitatiegebied toe te rekenen. Er zijn functies zoals groen en verkeer die niet enkel en alleen gekoppeld kunnen zijn aan	De groenstructuur in het midden van het exploitatiegebied is alleen bedoeld voor het exploitatiegebied. Vanwege de	Voor wat betreft de groenstructuur leidt de zienswijze tot

		voorliggend plan. Er zijn meerdere locaties die profijt hebben van de groen/natuurbestemming binnen het exploitatieplan en de kosten hadden over die locaties verdeeld moeten worden. Dat is niet gebeurd (blijkt niet uit de stukken).	wandelmogelijkheden is verondersteld dat er ook enig profijt is voor een beperkt aantal woningen dat naar het exploitatiegebied gekeerd is. Dat aantal is bepaald op 36. Voor het exploitatiegebied zijn 270 woningen voorzien zodat in totaal 306 woningen profijt hebben. Het exploitatiegebied profiteert daarmee voor 270/306^e deel, zodat 88% is toegerekend aan het exploitatieplan. Verkeer. Naar de gemeente veronderstelt doelt reclamant hier op de vier wegen buiten het exploitatiegebied. Het betreft paragraaf 4.5.4 van het exploitatieplan, waar ook een kaartje is opgenomen van de betreffende vier wegen. Ten aanzien van de maatregelen aan deze wegen is in het exploitatieplan aangegeven dat deze een breder profijt hebben dan alleen voor het exploitatiegebied. De verdeelsleutel die de gemeente gekozen heeft om het proportionele deel van het profijt aan het exploitatiegebied te kunnen toerekenen is de toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal. Dit is bepaald aan de hand van het Regionale Verkeersmodel (zoals ook gebruikt voor het verkeersonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan). Aan de hand van dit model is beoordeeld hoe de verkeerstoename is in 2035 ten opzichte van 2021, één en ander zoals aangegeven in paragraaf 4.5.4 van het exploitatieplan. Reclamant geeft niet aan of en waarom hij van mening is dat dit een verkeerde verdeelsleutel is. Na de ter visielegging van het ontwerp is geconstateerd dat ook voor de Molensteeg aanpassingen voorzien worden. Verder wordt er rekening gehouden met een kleine mate van autonome groei van het verkeer.	aanpassing van het exploitatieplan. Daar is aangegeven voor welke woningen enig profijt is verondersteld. Daar is ook een kaartje toegevoegd. Voor wat betreft de wegen leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.
--	--	--	---	--

			Dit is verwoord onder het kopje 'Ambtshalve aanpassingen'.	
	c.	Het is niet transparant hoe de gemeente de berekening in het exploitatieplan heeft toegepast.	De berekening is wel transparant. Eerst worden de kosten en opbrengsten geraamd. Dan wordt aangegeven (par. 4.8.1) met welke parameters gerekend is. Dat wordt gedaan om kosten en opbrengsten netto contant te maken (dat is nodig omdat kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd zijn (par. 4.8.2) ncw uitleggen***; de netto contante waarde wordt dan in par. 4.8.3 in een overzichtstabel gezet.). Vervolgens wordt in par. 4.9 nagegaan of er genoeg opbrengsten zijn om de berekende kosten te kunnen dragen. Dit blijkt niet zo te zijn. Het verhaalbare bedrag wordt om die reden 'afgetopt' op de geraamde opbrengsten. Het tekort is voor rekening van de gemeente. In par. 4.10 volgt dan een berekening van de exploitatiebijdrage. Dat gebeurt per kavel en wordt daar uitgelegd. In par. 4.10.1 volgt de berekening per kavel en in par. 4.10.2 per eigenaar. Naar het oordeel van de gemeente is dit transparant zowel qua opbouw als qua uitkomst.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.
	d.	De inbrengwaarden in bijlage 24 van het exploitatieplan zijn onjuist. De gehanteerde referenties bestaan uit transacties in 2022 en 2023 waarbij er sprake is van een te ver verwijderd verband met de peildatum en daarom niet bruikbaar zijn. Het gebruik van deze transacties is niet zorgvuldig omdat er sprake is van een toenemende waardestijging van agrarische percelen. De deskundige had, gelet op het ontbreken van deugdelijke referenties een andere methode moeten hanteren om de inbrengwaarde te verifiëren.	De grondslag voor de waardering in het kader van de inbrengwaarde is de werkelijke waarde op peildatum. Deze waarde peildatum is 13 november 2023. Voor de inbrengwaarde telt de hoogste waarde van de gebruikswaarde of wel de complexwaarde. De complexwaarde is gebaseerd op de residuele waardemethode.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.

			Voor de gebruikswaarde van de Appelweg 7 zijn de referenties voor de glastuinbouw grondslag geweest voor de bepaling van de grondwaarde. Daarnaast is voor de opstand op de gronden een toeslag meegenomen in de waardering. De opstal is gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarmee is zowel voor de gronden als de gebouwen de meest geëigende waarde methodiek toegepast. Gezien het ontbreken van voldoende referenties van exact vergelijkbare bedrijven qua oppervlakte, bedrijfsomvang en opstallen is de vergelijkende methode voor het totale bedrijf niet gehanteerd. In de taxatie zijn meerdere grondwaarden afgegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen grasland, bouwland, sierteelt en glastuinbouw. Indiener verklaart, dat gebruik van deze transacties niet zorgvuldig is, omdat sprake is van een toenemende waardestijging van agrarische percelen, alsmede van verouderde referenties. Indiener onderbouwt zijn stellingname verder niet met marktbewijs. Referenties van 2022 en 2023 zijn gelet op de waarde peildatum van het taxatierapport (13 november 2023) van voldoende recente datum. Taxateurs houden rekening met de grondprijsontwikkeling zoals deze door het kadaster uit de bij hen bekende data wordt gehaald. Gelderland heeft daarbij naast Noord-Holland en	
--	--	--	--	--

			Zuid-Holland een relatief lage grondprijsontwikkeling. De grootste stijgingen zitten in de provincie Flevoland, Drenthe, Friesland en Groningen. De zienswijze geeft geen aanleiding om de inbrengwaarde aan te herzien. Na de tervisielegging van het ontwerp exploitatieplan bleken er andere redenen te zijn het taxatierapport aan te passen en nieuwe referenties erbij te betrekken. Dit is verwoord onder het kopje 'Ambtshalve aanpassingen'.	
	e.	Reclamant kan zich niet verenigen met de plankostenbeoordeling. Deze heeft betrekking op ramingen, terwijl de kosten concreet worden benoemd. De concrete kosten die gebaseerd zijn op het plan kunnen aan de hand offertes concreet gemaakt worden.	Op basis van de Ministeriële regeling plankosten is de plankostenscan ingevuld. Dat is een forfaitaire regeling. Deze houdt geen rekening met werkelijke kosten en dus ook niet met offertes van onderdelen van plankosten.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.
	f.	Reclamant kan de uiteenzetting van de kostenraming niet volgen en is van mening dat bij iedere post aangegeven had moeten worden welke kosten daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden en op welke eenheden deze kosten zijn gebaseerd (bijvoorbeeld kosten voor sanering. Die zijn overbodig, want er is geen sprake van sanering).	Alle posten betreffen ramingen, behalve de kosten van een aantal onderzoeken. Die zijn reeds verricht. Dan staan ze in de kolom boekwaarde van tabel 6. Wat betreft sanering: er zijn kosten opgenomen voor saneringsonderzoek, maar niet voor een sanering. In paragraaf 4.5.2 is aangegeven dat bij een herziening van het exploitatieplan bodemsaneringskosten worden opgenomen als uit onderzoek voortvloeit dat sanering aan de orde is.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.
3.		Inhoudelijk gelijk aan zienswijze reclamant 2.	Zie beantwoording zienswijzen reclamant 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.
4.		Inhoudelijk gelijk aan zienswijze reclamant 2.	Zie beantwoording zienswijzen reclamant 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.

5.		Inhoudelijk gelijk aan zienswijze reclamant 2.	Zie beantwoording zienswijzen reclamant 2.	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het exploitatieplan.
----	--	--	--	--

Aanpassingen bij het vaststellen van het exploitatieplan:

Ambtshalve aanpassingen:

Deel A van het exploitatieplan

- *Par. 1.5 Begrenzing van het exploitatieplan*

Het plaatje van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is vervangen door de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

Toelichting: er zijn diverse wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd, zie zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen op het onderdeel bestemmingsplan.

Er wordt gewerkt met een vergroting van het exploitatiegebied van 8 m² gemeten oppervlakte.

Toelichting: dit betreft een afrondingskwestie en heeft een technische oorzaak. Het is zeer ondergeschikt ten opzichte van het totaal en heeft minimale gevolgen voor het grondgebruik per eigenaar en nauwelijks gevolg voor de exploitatiebijdrage per kavel en per eigenaar.

- *Hst. 3 Grondeigenaren en verwerving*

De Verwervingskaart is vervangen door een aangepaste Verwervingskaart (bijlage 6b, Verwervingskaart is eveneens vervangen).

Toelichting: de verkaveling is aangepast ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan. De indeling en ook de situering van de kavels is veranderd en daarmee ook de situering van de openbare ruimte. Gelet op de argumentatie voor de beoogde verwervingen leidt dat deels tot andere grenzen van de te verwerven percelen c.q. perceelsgedeelten.

- *Par. 4.1 Ruimtegebruik*

Tabel 1 met het toekomstig ruimtegebruik is vervangen door een aangepaste tabel.

Toelichting: door aanpassing van de verkaveling is het ruimtegebruik gewijzigd (andere verdeling tussen enerzijds uitgeefbaar gebied en openbaar gebied, maar ook tussen de verschillende functies van het openbaar gebied).

- *Par. 4.2 Eigendomssituatie*

De hoeveelheid m² per eigenaar is voor sommige eigenaren iets veranderd. Het betreft minimale wijzigingen.

Toelichting: het betreft de gemeten oppervlakten waardoor voor het totale exploitatiegebied is uitgegaan van 8 m² meer oppervlakte dan in het ontwerpexploitatieplan.

- *Par. 4.3 Programma*

Het programma in het ontwerpexploitatieplan was 285 woningen in totaal (257 woningen en 28 zorgwoningen). Dit is aangepast naar 270 woningen: 254 woningen en 16 zorgwoningen. Tabel 3 is hierop aangepast. De Verkavelingskaart is vervangen door aangepaste Verkavelingskaart (bijlage 4, Verkavelingskaart is eveneens vervangen).

Toelichting: met de aanpassing van de verkaveling is een optimalisatie van programma en verdeling ervan over het exploitatiegebied beoogd. Dat leidt tot een ander aantal woningen en een aangepaste verkaveling.

- *Par. 4.4 Kosten van inbrengwaarden*

De taxatie van de inbrengwaarden van gronden en te slopen opstallen is aangepast door het uitvoeren van een hertaxatie. Bijlage 8, Taxatierapport inbrengwaarden is daarmee vervangen door het aangepaste rapport.

Toelichting: sinds het ontwerpexploitatieplan ter visie heeft gelegen zijn er nieuwe referenties. Deze zijn door de taxateurs in de hertaxatie betrokken.

Verder worden er aanpassingen in de exploitatieopzet van het exploitatieplan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp hetgeen gevolgen heeft voor de residuele benadering van de complexwaarde.

Tabel 5 Sloopkosten is aangepast

Toelichting: in het ontwerp bleken de sloopkosten van twee eigendomsnummers verwisseld te zijn. Dit is hersteld.

- *Par. 4.5.1 Onderzoekskosten*

Tabel 6 Onderzoekskosten is aangepast t.o.v. het ontwerp exploitatieplan.

Toelichting: ten opzichte van het ontwerp zijn de onderzoeken in het overzicht met uitgevoerde en nog uit te voeren onderzoeken geactualiseerd. Er zijn extra onderzoeken uit te voeren (dus toegevoegd in de lijst) en bedragen zijn aangepast (ramingen vervangen door offertebedragen).

- *Par. 4.5.3 Bouw- en woonrijp maken*

Bijlage 9, de Kostenraming is aangepast.

Toelichting: als gevolg van aanpassing van de verkaveling zijn de oppervlaktes van de uitgeefbare gronden en de gronden voor openbare voorzieningen veranderd. Dit leidt tot wijzigingen in de kostenraming; de geringe verhoging wordt veroorzaakt doordat er na aanpassing een wat groter aandeel openbare ruimte is dat moet worden aangelegd. Daarnaast zijn de kosten voor de groenstructuur nu ondergebracht bij kosten buiten het exploitatiegebied en overige bovenwijkse kosten.

- *Par. 4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied en overige bovenwijkse kosten*

De tekst van de toelichting op de aanpassingen van de wegen is verduidelijkt door meer uitleg. Bij de aanpassingen aan de wegen is de Molensteeg toegevoegd. Verder zijn de toerekeningspercentages aangepast. Om deze reden is een kaartje uit het ontwerpexploitatieplan vervangen door een meer verduidelijkend kaartje en is er een verduidelijkend kaartje toegevoegd. Ook is er een bijlage aan het exploitatieplan toegevoegd waarop de bovenwijkse voorzieningen zichtbaar zijn (bijlage 15).

Toelichting: bij nader inzien bleek dat ook aan de Molensteeg aanpassingen nodig zijn. Ook is iets meer toelichting gegeven op de aanpassingen. Ten aanzien van de vijf aan te passen wegen is, in vergelijking met het ontwerp exploitatieplan, rekening gehouden met een geringe autonome groei. Daardoor is het toerekeningspercentage iets neerwaarts bijgesteld.

Met betrekking tot de toerekening van de groenstructuur is een bijlage toegevoegd (bijlage 14).

Toelichting: het toevoegen van een dergelijke bijlage werkt verduidelijkend.

- *Par. 4.5.5 Plankosten*

De invulling van de plankostenscan (bijlage 10) is aangepast.

Toelichting: hernieuwde invulling van de scan wordt veroorzaakt door de diverse aanpassingen van de exploitatieopzet, zoals in deze ambtshalve aanpassingen benoemd (waaronder de aanpassing van het aantal woningen en de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied).

- *Par. 4.5.7 Planschade*

De planschaderisico-analyse is aangepast.

Toelichting: vanwege ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan is de planschaderisico-analyse aangepast. Dit heeft niet tot een ander bedrag geleid.

- *Par. 4.5.9 Samenvatting kosten*

Tabel 8 (Resumé kosten) is aangepast.

Toelichting: deze is aangepast vanwege alle hiervoor genoemde wijzigingen.

- *Par. 4.6.1 Grondopbrengsten en par. 4.6.3 Overzicht opbrengsten*

Tabel 9 Grondprijzen en tabel 10 Programma en grondopbrengsten zijn aangepast. Bijlage 11a tot en met 11d zijn aangepast (Waarde Waardeverklaring bouwkavels, bijlage 11a, het Advies kavelprijzen Brakel-West, bijlage 11b, de Referenties kavelprijzen 2021-2023 en 2018-2021, bijlage 11c en de Prijsontwikkeling nov 2022 tot sept 2023, bijlage 11d) naar: Waardeverklaring bouwkavels, bijlage 11a, Prijsontwikkeling 2018-2024, bijlage 11b, Prijsontwikkeling 2022-2024, bijlage 11c en Referentieoverzicht 2018-2024, bijlage 11d.

Toelichting: er zijn meer prijscategorieën voor de woningen onderscheiden dan in het ontwerpexploitatieplan. Door wijziging van de verkaveling en het totaal aantal woningen is ook het aantal woningen per prijscategorie veranderd. De makelaar heeft opnieuw de waarde van de uitgeefbare gronden geraamd, rekening houdend met de prijsontwikkelingen tot begin 2024. Als gevolg van de werkzaamheden van de makelaar is de opbouw van bijlage 11 (en de verdeling over bijlage 11a tot en met 11d) veranderd. Door dit alles is het totaal aan grondopbrengsten veranderd (gedaald).

- *Par. 4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik*

Tabel 9 Grondgebruik per eigenaar is aangepast en tevens vernummerd tot tabel 11 en is aangepast.

Toelichting: de aanpassing is gevolg van de vergroting van het exploitatiegebied met 8 m² en van de aangepaste verkaveling met de andere indeling van de uitgeefbare gronden versus de gronden voor openbare voorzieningen. In het ontwerp zat een fout in de tabelnummering.

- *Par. 4.8.2 Parameters*

De percentages voor zowel rente/verdiscontering als opbrengststijging zijn aangepast en daarmee tabel 10. Tabel 10 is tevens vernummerd tot tabel 12.

Toelichting: in de rekenparameters van het exploitatieplan sluit de gemeente aan bij de rekenparameters van de eigen grondexploitaties. Die zijn per 1 januari 2024 veranderd; daardoor veranderen deze parameters mee in het exploitatieplan. In het ontwerp zat een fout in de tabelnummering.

- *Par. 4.8.2 Fasering en par. 5.4 Faserings- en koppelingsregels*

In par. 4.8.2 is Figuur 6 en in par. 5.4 is Figuur 7, de Faseringskaart aangepast (bijlage 3, Faseringskaart, is eveneens aangepast).

Toelichting: de fasering zelf is niet aangepast, maar omdat het exploitatiegebied iets is vergroot werkt dit door naar de Faseringskaart.

- *Par. 4.8.3 Netto contante waarde*

Tabel 11 Financieel resumé is aangepast. De tabel is tevens vernummerd tot tabel 14.

Toelichting: deze aanpassing is het gevolg van alle eerder genoemde aanpassingen in de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten. In het ontwerp zat een fout in der tabelnummering.

- *Par. 4.9 Maximaal te verhalen kosten*

Tabel 12 Maximaal te verhalen kosten is aangepast. De tabel is tevens vernummerd tot tabel 15.

Toelichting: deze aanpassing is het gevolg van alle eerder genoemde aanpassingen in de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten. Dit leidt tot een hoger bedrag aan verhaalbare kosten als gevolg van een hogere raming van de grondopbrengsten. In het ontwerp zat een fout in de tabelnummering.

- *Par. 4.10.1 Gewogen eenheden en bruto-bijdrage per kavel*

Het bedrag per gewogen eenheid is aangepast van € 18.098 naar € 14.032; het aantal gewogen eenheden is aangepast van 768 naar 1.023.

Bijlage 5 (bruto-bijdrage per kavel) is tevens aangepast.

Toelichting: deze aanpassingen zijn het gevolg van alle eerder genoemde aanpassingen in de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten

- *Exploitatiebijdrage per eigenaar*

Tabel 13, Overzicht gewogen eenheden en bijdrage per eigenaar, is aangepast (bijlage 13, Overzicht gewogen eenheden en bijdrage per eigenaar is eveneens aangepast). Tabel 13 is tevens vernummerd tot tabel 16.

Toelichting: deze aanpassing is het gevolg van alle eerder genoemde aanpassingen in de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten. In het ontwerp zat een fout in der tabelnummering.

- *Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B*

In punt 8 is toelichting bij het overzicht gewogen eenheden en bijdrage per eigenaar, bijlage 13, toegevoegd.

In punt 9 is toelichting bij de kaart met het Profijt van de groenstructuur, bijlage 14, toegevoegd.

In punt 10 is toelichting bij de kaart Bovenwijkse voorziening, bijlage 15, toegevoegd.

Toelichting: in het ontwerp was abusievelijk geen toelichting opgenomen over bijlage 13. De bijlagen 14 en 15 zijn nieuw ten opzichte van het ontwerp, zodat in hoofdstuk 6 ook een toelichting op deze nieuwe bijlagen een plek heeft gekregen.

Deel B van het exploitatieplan

- Waar gesproken werd over een betalingsvoorschrift bij de vergunning voor het bouwen is dit vervangen door de term kostenverhaalsbeschikking.
Toelichting: nadat het ontwerp te visie heeft gelegen is de Omgevingswet in werking getreden. Sindsdien wordt de kostenverhaalsbijdrage niet meer voldaan op basis van een betalingsvoorschrift bij de vergunning voor het bouwen, maar via een afzonderlijk kostenverhaalsbeschikking. Deze dient aangevraagd te worden door degene die de bouwactiviteit wil uitvoeren.
- Alle tabellen die aangepast zijn, zoals aangegeven in de voorgaande punten zijn in hoofdstuk 2 van deel B overgenomen.
Toelichting: de tabellen van deel A zijn in deel B overgenomen en veranderen dus mee met de aanpassingen zoals genoemd in deel A.