

Procesnota bestemmingsplan Gameren, Hendrikstraat achter 21

Bestemmingsplan	: Gameren, Hendrikstraat achter 21
Hoort bij raadsbesluit	: 18 april 2024

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd.

Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan Gameren, Hendrikstraat achter 21

Het plangebied ligt op de locatie aan de Hendrikstraat achter nummer 21 in Gameren. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de bouw van 20 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Gameren Hendrikstraat achter 21 heeft van 17 augustus t/m 27 september 2023 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

I	Indiener zienswijze 1, bewoner Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze van 27-9-2023
II	Indiener zienswijze 2, namens bewoner Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze (pro forma) van 27-9-2023, nadere motivering van 23-10-2023 binnen gestelde termijn ontvangen
III	Indiener zienswijze 3, namens bedrijf Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze van 27-9-2023
IV	Indiener zienswijze 4, bewoner Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze van 27-9-2023
V	Indiener zienswijze 5, bewoner Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze van 26-9-2023
VI	Indiener zienswijze 6, namens bewoners Burgerstraat, schriftelijke zienswijze (pro forma) van 26-9-2023, nadere motivering van 23-10-2023 binnen gestelde termijn ontvangen
VII	Indiener zienswijze 7, bewoner Burgerstraat, schriftelijke zienswijze van 25-9-2023
VIII	Indiener zienswijze 8, bewoners Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze van 25-9-2023
IX	Indiener zienswijze 9, bewoner Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze van 25-9-2023

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met 27 september 2023). De twee nadere motiveringen zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Iedere zienswijze hebben wij samengevat. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen zonder NAW-gegevens zijn als bijlage bij deze procesnota gevoegd.

Ingekomen zienswijzen

I, II, III... : zie lijst onder II

1., 2., 3... : samenvatting zienswijze

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

I. **Zienswijze bewoner Hendrikstraat te Gameren**

1. Er is recentelijk geen contact geweest over het project.
 - *Dat is juist. Tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is er een druk bezochte inloopavond georganiseerd. Er is bewust voor gekozen om deze inloopavond tijdens de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan te laten plaatsvinden om op deze manier een zo duidelijk mogelijke presentatie te kunnen geven.*
2. De noordelijk gelegen 6 woningen voldoen niet aan de richtafstand van 10 meter voor geluid ten aanzien van een naastgelegen bedrijf. Waarom wordt niet gekozen voor een plan waarbij deze woningen zover mogelijk van het bedrijfspand afstaan; de woningen kijken nu met de achterzijde tegen een 9 meter hoge wand.
 - *Het klopt dat de noordelijke 6 rijwoningen binnen de richtafstand van 10 meter zijn gelegen van het naastgelegen bedrijf. Om deze reden is er een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (rapport Tritium d.d. 27-2-'24). Uit het onderzoek is gebleken dat er op de oostelijke kopwoning van het noordelijke blok woningen een geluidsscherm moet worden aangebracht. Dit scherm dient een hoogte te hebben van 2,0 meter, kierdicht te worden uitgevoerd en een massa van minimaal 10 kg/m² te hebben. Daarnaast zal, om het bedrijf niet te belemmeren in de bedrijfsvoering, de zijgevel van de hoekwoning moeten worden uitgevoerd als dove gevel. De toetsing aan de Wet geluidhinder vervalt en het bedrijf wordt niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Zowel de verplichte dove gevel als ook het geluidsscherm zijn in de regels opgenomen en staan ook als zodanig op de verbeelding aangegeven. Op basis van de resultaten van het onderzoek naar verkeerslawaai en met inachtneming van het bovenstaande kan worden gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woningen er sprake zal zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt belemmerd in zijn bedrijfsvoering. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren om de bestemmingsplanwijziging door te voeren. Voor de stedenbouwkundige situering van het noordelijke bouwblok is het uitgangspunt dat de nieuwe woningen georiënteerd zijn op de openbare, groene ruimte. Voorkanten van woningen zijn dus gericht op het groen. De interactie tussen de woningen en het openbaar groen is ruimtelijk van belang en ook als het gaat om het bevorderen van contact en sociale veiligheid in het nieuwe woongebied. Daarnaast wordt, door het noordelijke bouwblok op deze wijze te situeren, het bestaande bedrijfsgebouw vanuit het woongebied aan het zicht onttrokken.*
3. De privacy gaat verloren.
 - *Het valt niet te ontkennen dat er sprake is van een vermindering van privacy. Hierbij zij wel opgemerkt dat op het gehele perceel op grond van het bestemmingsplan "Gameren" een kas gebouwd kan worden en ook gestaan heeft, waardoor ook een inbreuk op de privacy kan plaatsvinden en plaatsgevonden heeft. Omdat de hoekwoning van een dove gevel voorzien moet worden, wordt een inbreuk op de privacy hierdoor wel beperkt.*
4. Waarom is er niet voor gekozen om deze 6 woningen niet net zoals de twee zuidelijker gelegen bouwblokken op verdere afstand van de woning Hendrikstraat 25 te bouwen?
 - *Zie beantwoording onder 2: "Voor de stedenbouwkundige situering van het noordelijke bouwblok is het uitgangspunt dat de nieuwe woningen georiënteerd zijn op de openbare, groene ruimte. Voorkanten van woningen zijn dus gericht op het groen. De interactie tussen de woningen en het openbaar groen is ruimtelijk van belang en ook als het gaat om het bevorderen van contact en sociale veiligheid in het nieuwe woongebied. Daarnaast wordt, door het noordelijke bouwblok op deze wijze te situeren, de bestaande bedrijfsloods vanuit het woongebied aan het zicht onttrokken". Bovendien is er de uitdrukkelijke wens van de bakkerij en de gemeente om een ontsluiting en parkeerplaatsen voor de bakkerij (gelegen aan Burgerstraat 7) te maken. Deze ontsluiting bepaalt mede de situering van het noordelijk gelegen bouwblok.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

II Zienswijze namens bewoonster Hendrikstraat te Gameren

1. Het gebruik van een gedeelte van de gronden van De Kernen tot aan de voormalige kassen zijn al zeker 20 jaar door de indienster van de zienswijze in gebruik. Haar intentie was om het betreffende gedeelte van de gronden te kopen. Hiervoor is reeds een koopovereenkomst gesloten. Hiermee is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden. Verder betekent het plan een sterke intensivering en een gezichtsbelemmering vanuit de woning.
 - *In 2016 is inderdaad een koopovereenkomst met de indienster van de zienswijze gesloten voor het kopen van een strook grond direct achter haar woning. Deze koopovereenkomst is op enig moment ontbonden omdat aan de voorwaarde dat subsidie voor het afbreken van de kassen moest zijn verkregen, niet is voldaan. Door het ontbinden van de koopovereenkomst had De Kernen weer de vrije beschikking over de betreffende strook grond en werd deze strook grond onderdeel van de onderhavige ontwikkeling*
2. Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie Bommelerwaard. Op de visiekaart wordt de locatie aangemerkt als "tegengaan van verrommeling van dorps- en stadsranden". Het plan zorgt juist voor een verrommeling van het gebied nu de overgang van wonen naar agrarisch hierdoor minder duidelijk word.
 - *In de "Omgevingsvisie Bommelerwaard" wordt bij "kernopgave 2, het versterken en behouden van landschappelijke en stedenbouwkundige kernkwaliteiten" (pagina 36) gesproken over verschillende landschapstypen zoals uiterwaarden, oeverwallen, en (open) komgebieden. Deze verschillende landschapstypen dienen herkenbaar te zijn en te blijven. Zij vormen immers de basis voor deze identiteit en moeten in landschappelijke zin behouden blijven en versterkt te worden. In dat kader, zo schrijft de visie, dient verrommeling en eenvormigheid (dat wil zeggen: dat alles op elkaar lijkt en door elkaar heenloopt) te worden tegengegaan. Hier wordt echter niet gesproken over uitbreiding van de verschillende kernen. De "Bommelerwaardenkaart" geeft voor het plangebied wel aan dat deze zone wordt aangemerkt als "stad / dorp". De uitbreiding van Gameren met onderhavig plan past derhalve in deze visie. Door middel van het opgestelde beplantingsplan wordt gezorgd voor een duidelijke en fraaie overgang van het woongebied naar het agrarische gebied.*
3. De bouwhoogte van maximaal 10 meter wijkt fors af van de woningen rondom het plangebied.
 - *De bouwhoogte voor de bestaande woningen langs de Hendrikstraat varieert van 1 tot 1,5 laag met kap. De nieuwe bebouwing in het plan die direct vanaf de Hendrikstraat zichtbaar is sluit hierop aan. Dit betreft de rug-aan-rugwoningen met een bouwhoogte van 1,5 laag met kap.*
De rijwoningen ten noorden en ten zuiden van de rug-aan-rugwoningen kennen met 2 lagen + kap een iets grotere bouwhoogte. Omdat deze woningen niet aan de Hendrikstraat maar aan een ruim groen erf staan is een iets grotere bouwhoogte ruimtelijk goed voorstelbaar. De oorspronkelijke nokhoogte van 10 meter is teruggebracht naar 9.60 meter. Met deze nieuwe maximale nokhoogte is het nog steeds mogelijk om een te flauwe dakhelling, die architectonisch gezien (verhouding massa) niet gewenst is, te voorkomen.
De afstand tussen de zuidelijke rijwoningen en de woning aan de Hendrikstraat 19 bedraagt, gemeten vanaf de achtergevel circa 25 meter. In ruimtelijk opzicht is een afstand van 25 meter tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen ruim voldoende. In de oude situatie was de afstand tussen het kassencomplex en de woning aan de Hendrikstraat 19 slechts circa 9 meter. Een afstand van 25 meter tot aan de nieuwe woningen is daarmee een verbetering ten opzichte van de oude situatie.

Het bouwjaar van de lintbebouwing aan de Hendrikstraat is gevarieerd. Het klopt dat sommige lintbebouwing, met name aan de zuidzijde van de Hendrikstraat, dateert uit de periode 1850 – 1900. Deze oudere lintbebouwing wordt afgewisseld met nieuwere

bebouwing, waaronder recente nieuwbouw. Dit zorgt voor een afwisselend bebouwingsbeeld langs de Hendrikstraat.

De woningen direct grenzend aan het plangebied en de overzijde van de Hendrikstraat dateren met name uit een recentere periode, waaronder uit de jaren '40, '50, '70, '90 en het afgelopen jaar.

Door de verschillende bouwjaren en bouwstijlen kent de lintbebouwing langs de Hendrikstraat dus een gevarieerd beeld. Daarnaast komen de nieuwe woningen niet aan de straat maar verder van de lintbebouwing af te liggen.

Door de kopgevels van de nieuwe woningen donkere kleuren mee te geven wordt het afwijkende beeld verder ondersteund.

4. De bouw van 20 woningen in dit buiten stedelijk gebied heeft zeer negatieve gevolgen voor haar woon- en leefklimaat.
 - *De locatie is gelegen binnen de bebouwde komgrens van Gameren zoals deze is vastgesteld als beleidsregels voor buitenplanse afwijkingen Bor 2017. Binnen deze grenzen bestaat zeker de mogelijkheid om ook bestemmingen te wijzigen. Het gedeelte waar daadwerkelijk woningbouw plaatsvindt is gelegen binnen het komplan "Gameren" met een agrarische bestemming. Dit is dus geen buiten stedelijk gebied. Het westelijk gelegen perceel, achter Burgerstraat 11 valt binnen het bestemming "Buitengebied, Zaltbommel" en heeft daarin een agrarische bestemming met bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan blijft deze agrarische bestemming gehandhaafd, doch is slechts het bouwvlak verwijderd. Uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat er met de bouw van deze 20 woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.*
5. Voor de toename van het verkeer, in samenhang met het plan "Molendel" is de bestaande infrastructuur van de Hendrikstraat onvoldoende.
 - *Zie reactie van gemeente op zienswijze IX, 2.*
6. Door de parkeerkoffer aan de zuidkant van het plan schijnen koplampen in een rechte lijn op haar woning.
 - *De zienswijze is gegrond. Stedenbouwkundig gezien is het mogelijk om de zuidelijke parkeerkoffer anders te situeren. Deze komt nu niet in het zuidoosten van het plangebied tegen het perceel van de indiener van de zienswijze, maar aan de zuidrand van het plangebied. De plaats waar oorspronkelijk de parkeerkoffer werd voorzien, krijgt de bestemming "groen" met een aanduiding "tuin" voor het gedeelte dat de indienster van de zienswijze in principe van De Kernen kan kopen.*
7. De parkeerkoffer grenzend aan en ten behoeve voor de bakkerij zorgt voor een verhoging van de verkeersintensiteit en overlast rondom haar woning. Dit mag niet ten koste gaan van de omwonenden.
 - *De particuliere aanleg van de noordelijke parkeerkoffer is alleen bedoeld voor het personeel van de bakkerij. De gemeente wenst uit oogpunt van verkeersveiligheid hiermee te voorkomen dat het personeel van de bakkerij de auto's in de Hendrikstraat en Burgerstraat parkeert. Niet valt in te zien waarom de verkeersintensiteit rondom de woning van de indiener van de zienswijze toeneemt. Dit wordt niet onderbouwd. De bouw van de 20 woningen zorgt zeker voor een toename van de verkeersintensiteit voor haar woning (Hendrikstraat 19). Dat was al zo met de verkeersbewegingen van het personeel van de bakkerij. Dat verandert niet. Uit verkeerstechnisch oogpunt maar ook uit geluidsmetingen is gebleken dat dit alles binnen de normen valt*
8. De bouw van 20 woningen en een parkeerkoffer betekent een toename van geluid. Hierbij is niet gekeken naar reeds aanwezige woningen maar alleen naar de nieuw te bouwen woningen
 - *In het akoestisch onderzoek (dd.27-2-'24 opgesteld door Tritium Advies, kenmerk 2108/058/EH-03) is berekend wat de extra geluidbelasting wordt door het gebruik van deze parkeerkoffer. Hieruit blijkt dat er geen extra maatregelen nodig zijn. Om tegemoet te komen*

aan de zienswijze is onderzocht of deze anders gesitueerd kan worden. Dat bleek mogelijk door ze nu in het zuiden van het plangebied te situeren. Nu deze parkeerplaatsen in meer zuidelijke richting verplaatst worden zal redelijkerwijs de extra geluidbelasting niet toenemen. Een onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet uitgevoerd omdat de wegen rondom het plangebied alle 30 km/u wegen zijn. Aanvullend onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet nodig. Uit berekeningen blijkt dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.

Met informatie uit paragraaf 4.2 van bestemmingsplantoelichting is een geluidberekening uitgevoerd van het geluid door de verkeersaantrekkende werking bij bestaande woningen. De resultaten daarvan zijn opgenomen in een kaart die als bijlage bij deze procesnota is bijgevoegd. Daaruit blijkt dat de hoogst berekende geluidsbelasting 43 dB is (noordgevel Hendrikstraat 21). Dit niveau ligt 5 dB onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB uit de Wgh. Ook bij de nieuwe woningen zal de voorkeursgrenswaarde niet overschreden worden. Het aspect wegverkeerslawaaï is daarom niet belemmerend voor het plan.

9. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar benodigde warmtepompen voor de woningen. Ook niet met cumulatie van geluid veroorzaakt door meerdere warmtepompen.
Het is juist dat er geen akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar warmtepompen. Dit omdat nog niet bekend is of die er komen, waar die komen en welk type er komt. De eis uit het Bouwbesluit (of Besluit bouwwerken leefomgeving, Bbl) is voldoende waarborg dat aan deze norm wordt voldaan, de warmtepomp mag anders niet geplaatst worden. Extra aandacht gaat hierbij uit naar het cumulatieve geluidsniveau, ook dit geluidsniveau mag de norm niet overschrijden. Indien niet aan de norm wordt voldaan, moet handhavend opgetreden worden.
10. Met de bouw van 100 woningen in plan "Molendel" naast de 20 woningen in het plangebied vormen deze 120 woningen een fors gedeelte van de 320 woningen die voor de gehele cluster gelden. Daarnaast zijn er de afgelopen 13 jaar al twee forse woonwijken in Gameren gebouwd waardoor het dorpse karakter verloren gaat.
 - *De huidige woningbouwopgave in het cluster waarin Gameren ligt is op dit moment 320 woningen. Om aan deze opgave te voldoen wordt naast de plannen voor Gameren gezocht naar initiatieven in de andere vier kernen. Dit betekent dat niet de gehele opgave in Gameren wordt gerealiseerd. Daarnaast zijn recent de nieuwe behoefte cijfers bekend geworden. Het woningbehoefteonderzoek geeft aan dat de ambitie voor de woningbouwopgave in de toekomst volgens de laatste cijfers wordt opgehoogd en de planningstermijn verlengd.*
11. De bouw van 100% sociale huurwoningen past niet in de Woonvisie Bommelerwaard die aangeeft dat er ingezet moet worden op 30%, ofschoon dit percentage een minimum betreft.
 - *In de "Woonvisie Bommelerwaard 2021-2025" worden de percentages in het woningbouwprogramma als streefpercentages weergegeven. 30% sociale huur in het woningbouwprogramma dient te worden nagestreefd. De 100% sociale woningbouw in het gepresenteerde plan is absoluut gezien een toevoeging van (maar) 20 woningen. Het totale cluster bestaat uit 2.350 woningen, 415 woningen zijn van de corporatie (sociale huur, 18%). De 20 nieuwe sociale huurwoningen leveren een nauwelijks groter aandeel sociale huur op de totale voorraad. Deze zogenaamde forse overschrijding volgens de indiener van de zienswijze van 30 naar 100 procent is dus op de totale voorraad een minimale toevoeging van minder dan 1%.*
Daarnaast laten de tabellen op bladzijde 26 van de woonvisie zien dat er een sterker accent in Gameren op de sociale huur moet komen te liggen. De recente cijfers onderbouwen deze behoefte nog eens. Er is dus wel degelijk sprake van een tekort aan sociale woningbouw in het cluster waarin Gameren ligt.
De vraag in de laatste alinea dat het plan met het plan "Molendel" leidt tot een verdeling tussen beide plannen is niet helemaal duidelijk. Wat wordt er bedoeld met een verdeling? Gezien de huidige verdeling van de woningvoorraad in het cluster waarin Gameren ligt (er is nu 18% aan sociale huurwoningen en 77% aan koopwoningen aanwezig in het totaal van

2350 woningen in het cluster) en de grootste uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen is met het toevoegen van 20 sociale huurwoningen een kleine toevoeging aan de behoefte.

12. De bouw van de 100 woningen in plan "Molendel" in verschillende typen en de bouw van 20 woningen in het plangebied in de sociale huursector wordt niet wenselijk geacht en zal leiden tot een verdeling.
 - *In de zienswijze (laatste regel, 3^e alinea op pagina 4 van de zienswijze) wordt niet aangegeven wat hierbij het probleem is. Wij zien hierin absoluut geen probleem.*
13. Het onderzoek naar steenuilen wordt niet representatief geacht; door dit plan en plan "Molendel" wordt het leefgebied van de steenuil steeds kleiner. Het onderzoek naar de steenuil is ondeugdelijk.
 - *Uit het uitgevoerde Flora en Fauna onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat de steenuil het plangebied als leefgebied gebruikt. Gesproken kan dus niet worden over een "onvoldoende deugdelijk onderzoek" naar het leefgebied van de steenuil. Het plan "Gameren, Hendrikstraat achter 21" betreft een voormalig braakliggend glastuinbouw gebied zonder geschikte opgaande begroeiing voor bijvoorbeeld nestgelegenheid. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor de voorkomende soorten omdat er in de buurt van het plangebied alternatief foerageergebied aanwezig is, zoals de tuinen van de omliggende woningen en de agrarische percelen in de omgeving. Daarnaast is er in het kader van het bestemmingsplan "Gameren, Hendrikstraat Molendel", waarbij wel de aanwezigheid van steenuilen werd vastgesteld, buiten het plangebied in de uiterwaarden, door middel van een beheerovereenkomst de kwaliteit hiervan als foerageergebied voor de steenuil vergroot.*
14. Het bodemonderzoek behorend bij het bestemmingsplan geeft aan dat er geen asbestverdacht materiaal is gevonden, terwijl er eerder plaatselijk matige bijmenging is aangetroffen. Dit zou volgens het rapport een toevalstreffer zijn. Gewezen wordt op het feit dat de grond vóór het vervolgonderzoek en vóór de sanering is omgeploegd waardoor de uitkomst mogelijk is gemanipuleerd.
 - *Er is in 2021 bodemonderzoek uitgevoerd en in 2023 een bodemsanering uitgevoerd door een erkende aannemer onder milieukundige begeleiding. Onderzoek plan van aanpak en evaluatieverslag zijn door ODR beoordeeld en de locatie wordt geschikt geacht voor de bestemming wonen. (ODR-advies ODR2304324 van 12 april 2023) Er is geen aanleiding om te twifelen aan de juistheid van de ingediende gegevens.*
15. In de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstand van andere stationaire risicobronnen. Nagelaten is om dit nader toe te lichten met betrekking tot Brinkman, hetgeen wel gemoeien had.
 - *Hiermee is rekening gehouden. Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze onder 17.*
16. Buitenopslag van kunstmest is niet uitgesloten. De planologische mogelijkheden moeten worden betrokken in de beoordeling omtrent richtafstanden. Hierover geeft het bestemmingsplan geen blijk.
 - *Dat is juist. De planologische mogelijkheden zijn het uitgangspunt als beoordeeld wordt of wordt voldaan aan de richtafstanden. Dat is niet het geval en daarom is nader onderzoek gedaan naar wat een representatief gebruik is van het perceel en wat er in de praktijk mogelijk is. Zie hiervoor de reactie op de zienswijze onder 17.*
17. Brinkman heeft altijd milieu-categorie 3.2 gehad. Zonder deugdelijke motivering wordt hier nu vanaf geweken waardoor de richtafstand nu 10 meter bedraagt. Voorts is er geen sprake van een

"gemengd" gebied, maar van een "rustige woonwijk". Er is geen sprake van functiemenging of lintbebouwing. Niet alle bedrijven in de directe omgeving van het plangebied zijn betrokken, zoals een nutsvoorziening op het adres Hendrikstraat 19a.

- *In de zienswijze is terecht opgemerkt dat een groothandel in landbouwmachines moet worden aangemerkt als een milieucategorie 3.2. bedrijf en daarvoor dus een richtafstand geldt van 100 meter. Echter op basis van de feitelijke situatie, blijkt dat hier geen sprake is van een groothandel in landbouwmachines maar van een groothandel in kunstmeststoffen en bestrijdingsmiddelen. Dit komt ook overeen met hetgeen is aangegeven in de melding activiteitenbesluit (2017) en de recente milieucontrole (2021).*

De sbi -code 4661 (groothandel in landbouwmachines) die in het bestemmingsplan wordt genoemd, is op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel. Echter bij het bepalen van de milieucategorie in het kader van milieuzonering kijken wij naar de feitelijke situatie in deze vestiging. De registratie in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geldt voor het moederbedrijf Royal Brinkman. Op de vestiging aan de Hendrikstraat in Gameren is er volgens onze gegevens (de milieumelding uit 2017 en de controle rapporten) geen sprake van handel in landbouwmachines.

De op- en overslag (groothandel) van kunstmeststoffen valt onder sbi code 46752 en valt onder milieucategorie 2. De handel in bestrijdingsmiddelen valt onder Groothandel in chemische producten (sbi 46751) en dat is milieucategorie 3.1. De richtafstand voor gevaar is dan 100 meter, en dat betekent dat de feitelijke situatie moet worden getoetst aan de regelgeving (Activiteitenbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het beleid over externe veiligheid. Uit de melding op grond van het Activiteitenbesluit en uit het controlerapport blijkt dat Brinkman maximaal 2.500 kg bestrijdingsmiddelen opslaat en dat er binnen de inrichting geen opslagvoorziening is die groter is dan maximaal 10 ton. Het Bevi is dan niet van toepassing. Aan de veiligheidsafstanden in artikel 4.1 van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Het plan is beschouwd als een gemengd gebied vanwege de nabijheid van al bestaande bedrijfsfuncties zoals Hendrikstraat 25a en Burgerstraat 7 en Burgerstraat 13 en 15.

Er is op nr 19 a een nutsvoorziening. Dit is een oude telefooncentrale. Het gebouw is eigendom van KPN. Dergelijke functies veroorzaken geen milieuhinder.

18. Gevreesd wordt voor schade aan de omgeving als gekozen wordt voor heiwerkzaamheden.

- *Zie de beantwoording van de zienswijze onder zienswijze V, 3.*

Conclusie

De zienswijze wel tot aanpassing van het plan.

III Peutz namens het bedrijf Brinkman aan de Hendrikstraat te Gameren

1. De genoemde zonering in het bestemmingsplan van 10 meter is niet representatief aangezien op grond van het geldende bestemmingsplan "Gameren" binnen de bestemming "agrarisch hulpbedrijf" Brinkman ook een groothandel in kunstmeststoffen kan vestigen. Volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geldt voor een dergelijke groothandel een milieucategorie 2 met richtafstanden van 30 meter voor geur, stof en gevaar. Deze aspecten zijn voor het bedrijf niet expliciet inzichtelijk gemaakt.

- *In de zienswijze is terecht opgemerkt dat een groothandel in landbouwmachines moet worden aangemerkt als een milieucategorie 3.2. bedrijf en daarvoor dus een richtafstand geldt van 100 meter. Echter op basis van de feitelijke situatie, blijkt dat hier geen sprake is van een groothandel in landbouwmachines maar van een groothandel in kunstmeststoffen en bestrijdingsmiddelen. Dit komt ook overeen met hetgeen is aangegeven in de melding activiteitenbesluit (2017) en de recente milieucontrole (2021).*

De sbi -code 4661 (groothandel in landbouwmachines) die in het bestemmingsplan wordt genoemd, is op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel. Echter bij het bepalen van de milieucategorie in het kader van milieuzonering kijken wij naar de feitelijke situatie in deze vestiging. De registratie in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geldt

voor het moederbedrijf Royal Brinkman. Op de vestiging aan de Hendrikstraat in Gameren is er volgens onze gegevens (de milieumelding uit 2017 en de controle rapporten) geen sprake van handel in landbouwmachines.

De op- en overslag (groothandel) van kunstmeststoffen valt onder sbi code 46752 en valt onder milieucategorie 2. De handel in bestrijdingsmiddelen valt onder Groothandel in chemische producten (sbi 46751) en dat is milieucategorie 3.1. De richtafstand voor gevaar is dan 100 meter, en dat betekent dat de feitelijke situatie moet worden getoetst aan de regelgeving (Activiteitenbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het beleid over externe veiligheid. Uit de melding op grond van het Activiteitenbesluit en uit het controlerapport blijkt dat Brinkman maximaal 2.500 kg bestrijdingsmiddelen opslaat en dat er binnen de inrichting geen opslagvoorziening is die groter is dan maximaal 10 ton. Het Bevi is dan niet van toepassing. Aan de veiligheidsafstanden in artikel 4.1 van het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

2. Het akoestisch onderzoek kent meerdere onvolkomenheden. Genoemd worden: het aanvullen van het onderzoek van Tritium voor wat betreft het parkeren vóór 6 uur (nachtperiode) voor het parkeren tussen Hendrikstraat 23 en 25. In het onderzoek is geen rekening gehouden met de aanwezige opslag van goederen op het zuidelijke parkeerterrein en de daarbij behorende laad- en losactiviteiten.
 - *De zienswijzen is gegrond. Het akoestisch onderzoek wordt aangevuld met de door Peutz gemaakte opmerkingen.*
3. Het akoestisch onderzoek spreekt niet over achteruitsignalering van achteruitrijdende vrachtwagens voor de avondperiode op het parkeerterrein tussen Hendrikstraat 23 en 25. Het afblazen van remlucht is met 108 dB(A) aan de lage kant. Dit geldt ook voor het door Tritium gehanteerde piekgeluidvermogen voor het dichtslaan van portieren van 98 dB(A). Voor het dichtslaan van portieren zijn op de zuidelijk gelegen parkeerplaats piekbronnen voornamelijk in het midden van het parkeerterrein gemodelleerd. Omdat personenauto's aan de buitenranden zijn geparkeerd, dienen hier piekbronnen aan te worden toegevoegd.
 - *Zie beantwoording zienswijze onder 2.*
4. Het akoestisch onderzoek geeft uitsluitend aan de maximale geluidsniveaus voor de maatgevende oostelijke gevel (toets punt 107). Voor de overige toetspunten is niet inzichtelijk wat de bijdrage is. In samenhang met voorgaande punten is het van belang aan te geven wat de geluidbelasting op de verschillende geveldelen door de activiteiten van de verschillende deelbronnen op de terreinen van Brinkman zijn.
 - *Zie beantwoording zienswijze onder 2.*
5. De overkapping staat op particuliere grond. Wat betekent het voor de bedrijfsvoering van Brinkman als de particulier besluit deze overkapping te verwijderen?
 - De woning Hendrikstraat 25 was oorspronkelijk een bedrijfswoning van het bedrijf. Nadat deze ongeveer 25 jaar geleden aan een werknemer is verkocht, is de woning vervolgens aan een derde, niet zijnde een werknemer van Brinkman, verkocht. Hierdoor is de woning nu als burgerwoning in gebruik.
Naar bovenstaande punten is door Tritium aanvullend onderzoek gedaan. Uit het akoestisch rapport d.d. 27-2-'24 blijkt dat er voldaan wordt aan de normen en er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
6. Op het zuidelijk gelegen parkeerterrein zouden conform het bestemmingsplan "Gameren" groothandel in bestrijdingsmiddelen kunnen plaatsvinden. Het is aannemelijk dat Brinkman dit wenst te doen. Door de bouw van woningen op zeer korte afstand van dit perceel worden de gebruiksmogelijkheden beperkt (geur, stof, gevaar en geluid). De planologische gebruiksmogelijkheden worden beperkt.
 - *Het is juist dat dit perceel conform het bestemmingsplan "Gameren" een bedrijfsbestemming heeft en dat een groothandel in bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Echter door het*

onderhavige bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden niet extra beperkt omdat deze al beperkt waren door het aangrenzende perceel Hendrikstraat 23 dat een woonbestemming heeft. Op 6 juli 2022 is ook een vergunning verleend die de uitbreiding van die woning tot aan de perceelsgrens met de parkeerplaats mogelijk maakt.

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan.

IV Bewoner Hendrikstraat te Gameren

1. Benoeming van het initiatief is niet helemaal volledig omdat het plan ook 20 parkeerplaatsen voor de bakkerij aan de Burgerstraat bevat. Het wordt niet wenselijk geacht om een bedrijfsparkeerterrein te hebben achter een nieuw te ontwikkelen woonwijk.
 - *De 20 parkeerplaatsen voor de bakkerij zijn gelegen achter een parkeerkoffer t.b.v. de woningen aan het einde van het plangebied en daarmee ver genoeg gelegen om geen overlast te geven voor de woonwijk. Ook uit akoestisch onderzoek is gebleken dat er geen akoestische voorzieningen voor de aanleg van de parkeerplaatsen behoeven te worden getroffen. Verwezen wordt naar het rapport van Tritium d.d. 27-2-'24.*
2. De parkeerplaatsen zijn niet opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
 - *Deze parkeerplaatsen zijn niet in het beeldkwaliteitsplan opgenomen aangezien het een autonome, particuliere ontwikkeling betreft. Het staat de eigenaar vrij om het perceel naar eigen inzicht in te richten.*
3. In de waterparagraaf is de verharding voor de parkeerplaatsen, circa 640 m² niet opgenomen.
 - *Dit is in de toelichting inmiddels aangepast.*
4. Om de bezwaren enigszins weg te nemen worden een aantal concrete zaken benoemd.
 - *De verschillende opmerkingen hebben betrekking op de aan te leggen parkeerplaatsen voor het personeel van de bakkerij. Zoals onder de beantwoording van de zienswijze onder 2 al is opgemerkt betreft dit een particuliere aangelegenheid. Het staat de eigenaar van de aan te leggen parkeerplaatsen vrij om deze naar eigen inzicht in te richten. De overige opmerkingen vallen buiten het kader van het bestemmingsplan; deze zijn uitvoeringsgericht.*

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan.

V Bewoner Hendrikstraat te Gameren.

1. De nokhoogte van de te bouwen woningen dient minimaal evenredig te zijn als die van de woningen in de Hendrikstraat
 - *De bouwhoogte voor de bestaande woningen langs de Hendrikstraat varieert van 1 tot 1,5 laag met kap. De nieuwe bebouwing in het plan die direct vanaf de Hendrikstraat zichtbaar is sluit hierop aan. Dit betreft de rug-aan-rugwoningen met een bouwhoogte van 1,5 laag met kap. De rijwoningen ten noorden en ten zuiden van de rug-aan-rugwoningen kennen met 2 lagen + kap een iets grotere bouwhoogte. Omdat deze woningen niet aan de Hendrikstraat liggen maar aan een ruim groen erf staan is een iets grotere bouwhoogte ruimtelijk goed voorstelbaar. De oorspronkelijke nokhoogte van 10 meter is teruggebracht naar 9.60 meter. Met deze nieuwe maximale nokhoogte is het nog steeds mogelijk om een te flauwe dakhelling, die architectonisch gezien (verhouding massa) niet gewenst is, te voorkomen.*

2. Verzocht wordt om de toegangsweg naar het plangebied, inclusief het verkeersplatform te verplaatsen. Bezwaar tegen dit platform vanwege trillingen in huis.
- *De herinrichting van de Hendrikstraat wordt gezien als een apart project, omdat het relatie heeft met 2 woningbouwprojecten. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is ervoor gekozen om de ontsluitingen van het plan "Molendel" en het onderhavige plangebied op elkaar af te stemmen, zodat er duidelijk sprake is van een kruising. Door een concentratie op één plek ontstaat een veiliger verkeerssituatie.*
De herinrichting van de Hendrikstraat wordt uitgevoerd als beide woningbouwprojecten gerealiseerd zijn. Te zijner tijd zal er een civieltechnisch ontwerp worden opgesteld waarin de details verder worden uitgewerkt.
Bij de aanleg van snelheid remmende maatregelen houden we rekening met de bestaande bebouwing en de bestaande inritten. De aan te leggen maatregelen voldoen indien mogelijk aan de CROW-richtlijnen. Als dit niet mogelijk is gaan we met de belanghebbenden in gesprek. De verwachting is dat het vrachtverkeer in de toekomst op de Hendrikstraat zal afnemen, mede door het verdwijnen van de kassen op het terrein waar het plan Molendel gerealiseerd gaat worden.
Bij de toekomstige herinrichting van de Hendrikstraat zal ook worden gekeken naar de routing van het vrachtverkeer.
3. Gepleit wordt voor een 0-meting voor omliggende huizen om latere schade als gevolg van de verkeerstechnische aanpassingen te kunnen vaststellen.
- *Om in de toekomst te kunnen vaststellen of er schade aan belendingen is ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden zullen van de relevante panden/woningen expertiserapporten worden opgesteld. Deze expertiserapporten kunnen wellicht ook gebruikt worden voor het vaststellen van schade als gevolg van verkeerstechnische aanpassingen. Echter, als de expertiserapporten voor meerdere doeleinden worden gebruikt, zal er een duidelijke demarcatie moeten worden afgesproken voor het onderscheid tussen schade als gevolg van de bouw en schade als gevolg van het verkeer.*
4. In eerdere plannen werd uitgegaan van de bouw van 14 woningen in de koopsector of duurdere huur om een eenzijdig woningaanbod te voorkomen. Nu worden er 20 sociale huurwoningen gebouwd, terwijl van de zijde van de gemeente eerder gesteld is dat een eenzijdig woning aanbod voorkomen moet worden.
- *Het klopt dat een eenzijdig woningaanbod voorkomen moet worden.*
De grootste uitbreidingsbehoefte voor het cluster waarin Gameren samen met Bruchem, Delwijnen, Kerkwijk en Nieuwaal is opgenomen, is sociale huur. Dit blijkt uit de meest recente woningbehoefte cijfers (oktober 2023). Daarnaast bestaat ongeveer driekwart van de bestaande voorraad in het cluster uit grondgebonden koopwoningen. Hierdoor is er geen sprake van een eenzijdig woningaanbod door toevoeging van de gewenste sociale huurwoningen.
Inmiddels is een woningcorporatie gehouden om alleen maar sociale huurwoningen en sporadisch middel dure huurwoningen te bouwen en dus geen koopwoningen en/of duurdere huurwoningen. Omdat het rendement van sociale huurwoningen/middel dure huurwoningen lager ligt dan die van koop- en duurdere huurwoningen, is gekozen om 18 sociale en 2 middel dure huurwoningen te realiseren.
5. Het ontbreekt aan informatie over de verkeersverlichting (welke verlichting en op welke plaats, eventuele overlast).
- *Het woonrijp maken en daarmee de inrichting van de openbare ruimte wordt nog door De Kernen in overleg met de gemeente bepaald.*

6. Bij Hendrikstraat 23 is de groene haag direct op de erfgrens ingetekend. Bij nummer 21 niet.
 - *De groene haag zal worden aangebracht op grond van De Kernen, langs de erfgrens van de woningen aan de Hendrikstraat. De tekening wordt aangepast waarbij beide hagen ingetekend worden op het perceel van De Kernen.*
7. De locatie van de wadi is onduidelijk.
 - *Hiervoor wordt verwezen naar de tekening in het beeldkwaliteitsplan. De verbeelding wordt hierop aangepast.*
8. Is de stroomvoorziening gegarandeerd?
 - *Overleg met de nutsbedrijven hierover moet nog plaatsvinden en dat zou kunnen betekenen dat er een trafostation moet worden geplaatst.*
9. Door opsplitsing van het perceel P nummer 2121 blijft een bestemming "bedrijven"; blijft dit zo of wordt deze bestemming veranderd?
 - *Het perceel P 2121 ligt buiten het plangebied. Deze bestemming verandert niet en blijft op grond van het bestemmingsplan "Gameren" een bestemming "bedrijfsdoeleinden" behouden. Voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming van het perceel en het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning kan uiteraard wel een principeverzoek worden ingediend.*

Conclusie

De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het plan.

VI Van den Berg Ruimtelijke ontwikkeling namens bewoners Burgerstraat te Gameren

1. De helft van de noodzakelijke waterberging is in eigendom van de bewoner van Burgerstraat 11. Het ontwerpbestemmingsplan maakt niet duidelijk welke gevolgen deze watercompensatie voor dit eigendom heeft. Er heeft ook geen overleg plaatsgevonden over de consequentie van het verbreden van de watergang. Ook zijn hierover geen afspraken gemaakt.
 - *De watergang wordt aan de zijde van De Kernen verbreed en beide eigenaren zijn verantwoordelijk voor onderhoud van de watergang, ieder vanuit zijn of haar zijde.*
2. Niet wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vermeld hoe de watergang (opgewaard tot B-watergang) beheerd gaat worden. Er wordt geen toestemming gegeven om ook de watergang volledig van zijn zijde te beheren.
 - *Zie de beantwoording van de zienswijze onder 1.*
3. Verzocht wordt om in overleg te treden over een goede perceel afscheiding. Dit vanwege de smalle watergang.
 - *De Kernen staat open voor een gesprek.*
4. Omdat de aanleg van 20 parkeerplaatsen voor de bakkerij voor personeel wordt gezien als een uitbreiding van de bestemming "detailhandel", bestaan hier principiële bezwaren tegen.
 - *Het parkeerterrein is bedoeld om de parkeerhinder aan de Burgerstraat en Hendrikstraat door de bakkerij te verminderen. De gronden waarop de 20 parkeerplaatsen voor de bakkerij worden aangelegd worden niet als "detailhandel" bestemd. Deze gronden worden overgedragen door De Kernen aan de bakkerij, maar krijgen een verkeersbestemming. Dit betekent dus dat de bakkerij niet wat bebouwingsmogelijkheden hierop kan uitbreiden.*
5. Ten onrechte wordt de bakkerij geplaatst in een milieu-categorie 1, zijnde een activiteit "detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel". Dit is niet juist. Vanaf het adres worden 15 winkels bedient. Het bedrijf zou als "broodfabriek c.q banketbakkerij" in milieu-

categorie 3.2 geplaatst moeten worden. De bakkerij met de huidige bedrijfsvoering past niet in een woongebied.

- *Het klopt dat de bakkerij voor meer vestigingen bakt. Het is dan inderdaad aannemelijk dat de bakkerij een verwerkingscapaciteit van meer dan 7500 kilo meel per week heeft. Dan klopt het dat de milieucategorie 3.2 is i.p.v. 2. Echter dit is een bestaande situatie en de bakkerij zelf is geen onderdeel van het plan. Dus nu wordt niet beoordeeld of de bakkerij past in de woonomgeving. Wel relevant is te beoordelen of ter plaatse van de nieuwe woonbestemmingen sprake is van milieuhinder door de bakkerij. De richtafstand voor een milieucategorie 3.2 bakkerij is 50 meter voor geluid in een gemengd gebied. Binnen die afstand ligt alleen de bestaande bedrijfswoning Burgerstraat 11 die nu een woonbestemming krijgt. De beoordeling wordt echter niet anders omdat dit een bestaande woning is en de bakkerij zich bij deze woning nu ook al aan de geluid- en geurnormen moet houden.*

6. De bakkerij veroorzaakt voor omwonenden veel geluids- en parkeeroverlast. Gelet op de omvang en de intensiteit van het bedrijf en de aantasting die dit veroorzaakt op de woon- en leefomgeving hoort dit bedrijf thuis op een bedrijventerrein en dient de parkeercoffer dan ook niet te worden toegestaan.

- *Het parkeerterrein is bedoeld voor de bakkerij om de parkeerhinder aan de Burgerstraat en Hendrikstraat te verminderen. Bij een beoordeling van het geluid door de bakkerij is dit dan ook meegenomen, aangezien de nieuwe woonbestemmingen binnen de richtafstand (10 meter voor een parkeerterrein in gemengd gebied) liggen.*

Het geluid van het parkeerterrein is in de akoestische onderzoeken berekend. Op 14 december 2021 bij de nieuw te projecteren woningen en op 24 oktober 2023. Dit alles is verwerkt in het akoestisch onderzoek d.d. 27-2-'24. Ook bij de bestaande woning Hendrikstraat 29. De geluidgrenswaarden worden nergens overschreden.

Mogelijke lichtoverlast van straatverlichting op de parkeerplaatsen is niet onderzocht. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen wordt de eigenaar dringend geadviseerd om in de uitvoering van het plan de verlichting zo te plaatsen dat dit geen overlast veroorzaakt bij de omliggende woningen.

7. Niet valt uit te sluiten dat de parkeerplaats gebruikt gaat worden voor opslag van goederen, bevoorrading en afvoer van producten. Hiervoor zou aan de achterzijde een deur gemaakt kunnen worden waardoor deze activiteiten mogelijk worden. Niet onderzocht is wat de gevolgen van deze mogelijke activiteiten zijn voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

- *Opslag van goederen past niet binnen de regels van de bestemming "verkeer". In de regels van het bestemmingsplan (artikel 10) is een verbod opgenomen voor o.a. opslag van goederen en/of producten.*

Voor het gebruik van de gronden als parkeerplaats is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er wel degelijk sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

VII Bewoner Burgerstraat te Gameren.

1. De afstand van de woningen tot aan de kas zou 25 – 30 meter moeten zijn.

- *De nieuwe woningen komen op een afstand van meer dan 30 meter van de kas van Burgerstraat 13 omdat perceel P358 de bestemming agrarisch krijgt. De woning Burgerstraat 11 ligt wel op kortere afstand (19 meter) maar dit is een bestaande situatie. Bovendien wordt wel voldaan aan de richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied.*

2. Waarom zijn de lijnen tussen Burgerstraat 11 en 13 veranderd?

- *Onduidelijk is om welke lijnen het gaat. De situatie tussen de percelen Burgerstraat 11 en 13 wijzigt niet als gevolg van het plan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

VIII Bewoner Hendrikstraat te Gameren.

1. Overlast door te hoge bomen langs het perceel;
 - *Behalve het feit dat bomen in een woonwijk een aanzienlijk positieve bijdrage leveren aan het straatbeeld, zijn bomen ook van belang in het kader van de klimaatadaptatie. Bomen zorgen voor de nodige verkoeling in warme periodes. Het valt ook niet te ontkennen dat bomen voor enige overlast (vallende bladeren) kunnen zorgen. Dit weegt naar onze mening niet op tegen het belang dat bomen hebben in het kader van de klimaatadaptatie.*
2. Mogelijke overlast van sloot rondom het perceel (ongedierte, onkruid).
 - *Wat in de zienswijze een "sloot" wordt genoemd, betreft de aanleg van een wadi. Hierbij is geen overlast van ongedierte en/of onkruid te verwachten.*
3. Inbreuk op de privacy;
 - *Het is bijna onontkoombaar dat bij de ontwikkeling van een nieuw woonwijkje aangrenzende bewoners mogelijk een zeker verlies van privacy ervaren. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is getracht hier zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het 2^e blok staat met de zijgevel gekeerd naar het perceel van de indiener van de zienswijze. Bovendien bedraagt deze afstand, met 2 redelijk brede groenstroken en een weg hiertussen, ongeveer 11 meter. Dit achten wij een redelijke afstand tot het perceel. Het 3^e blok is in een noord-zuid richting gesitueerd. Deze zichtlijn gaan langs het perceel. Hierdoor zal inkijk relatief zijn. Wij zijn derhalve van mening dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast.*
4. Geen containers op de ophaaldagen langs het perceel;
 - *Voor zover een opstelplaats voor te legen containers ruimtelijk gezien relevant is, vindt hierover nog overleg plaats met de AVRI. Daarbij zal gekeken moeten worden naar een locatie van de opstelplaatsen in relatie tot de manoeuvreerruimte die deze vrachtwagens nodig hebben. Hierover zullen de bewoners t.z.t. worden geïnformeerd. Wanneer er een geschikte locatie gevonden is, zal hierover met de betreffende bewoners overleg plaatsvinden. De AVRI heeft al medegedeeld dat er geen ondergrondse containers aangelegd worden.*
5. Bij het voortzetten van de plannen wordt een verzoek om een tegemoetkoming in planschade ingediend.
 - *Voor het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in planschade kan een verzoek kan worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden. Deze procedure staat overigens los van de bestemmingsplanprocedure.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

IX Bewoner Hendrikstraat te Gameren.

1. In het bestemmingsplan opnemen dat er geboord wordt in plaats van heien;
 - *Dat is een privaatrechtelijke aangelegenheid en geen publiekrechtelijke. Met andere woorden, dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Woonstichting De Kernen geeft echter aan dat er nog sonderingen moeten worden gemaakt en er dus nog geen definitieve keuze is gemaakt voor de wijze van funderen. Maar mocht uit de sonderingen blijken dat het noodzakelijk is om een fundering op palen aan te leggen, dan zal dat door middel van geschroefde, in de grond gevormde palen (mortelschroef-palen, avegaarpalen of schroefboorpalen) gebeuren.*

2. Onevenredig zware verkeersbelasting van de Hendrikstraat

- *Hoewel de verkeersbelasting op de Hendrikstraat, de Ridderstraat en de Nieuwstraat toeneemt, blijft hij binnen de acceptabele marges. Voor het bestemmingsplan "Molendel" heeft VAGN een onderzoek uitgevoerd en deze gebaseerd op een verkeersstelling die in mei 2022 op de Hendrikstraat is uitgevoerd. Bovenop de telling in de huidige situatie kan de theoretische verkeersbelasting van de nieuwe woningen in "Molendel" en "Hendrikstraat achter 21" geteld worden. Deze theoretische verkeersbelasting is gebaseerd op praktijkcijfers uit vergelijkbare woongebieden. Hoewel de verkeersbelasting toeneemt, hoeft de weg niet van functie te veranderen. De Hendrikstraat blijft een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Vandaar dat wanneer de woningbouw is gerealiseerd, de Hendrikstraat wordt aangepast naar een inrichting van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Dit is in de jaarplanning opgenomen.*

Herinrichting

De gemeente is voornemens om de Hendrikstraat, in samenspraak met de Dorpsraad van Gameren, te herinrichten als de woningbouw is gerealiseerd. De Hendrikstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg. Dit betekent dat de Hendrikstraat heringericht zal worden als een 30 km/h weg binnen de bebouwde kom met onder andere verkeersveilige kruispunten en een trottoir. De definitieve afstemming over de herinrichting van de Hendrikstraat wordt te zijner tijd met de belanghebbenden besproken. Aan de gemeenteraad wordt budget aangevraagd voor de herinrichting en het wegenonderhoud aan de Hendrikstraat en de Ridderstraat.

Verkeersintensiteit

De Hendrikstraat is na herinrichting een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Dergelijke wegen kunnen verkeersintensiteiten tot 5.000 – 6.000 motorvoertuigen per etmaal probleemloos verwerken. De huidige intensiteit op de Hendrikstraat op een werkdag bedraagt circa 850 motorvoertuigen en is daarmee zeer rustig te noemen. Als gevolg van de planontwikkeling van "Hendrikstraat achter 21" en "Molendel" neemt de verkeersintensiteit toe tot circa 1.872 motorvoertuigen per etmaal. Ondanks dat dit in relatieve zin een forse toename is van verkeer, is van een drukke straat nog zeker geen sprake en liggen ook de toekomstige intensiteiten ver onder de maximale streefwaarde van 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

Snelheidsremmende maatregelen

Momenteel zijn er op de Hendrikstraat maar in beperkte mate snelheid remmende maatregelen aanwezig. De combinatie van de lange rechte straat en de verharding in asfalt maakt het wenselijk om de snelheid van het verkeer te matigen. Als de ontwikkeling niet zou plaatsvinden, zou dit eveneens wenselijk zijn. De ontwikkeling geeft de kans om bij de nieuwe aansluitingen van het plangebied aanvullende snelheid remmende maatregelen te nemen met als doel om de verkeersveiligheid op de Hendrikstraat te verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie. Voor de korte termijn zijn in mei 2023 bloembakken geplaatst op de Hendrikstraat om de snelheid te verlagen.

Parkeerkoffer noordzijde plangebied

In het plangebied is een parkeerkoffer voor de bakkerij opgenomen. In de huidige situatie wordt er geparkeerd door werknemers van deze bakkerij op het terrein waar de ontwikkeling "Hendrikstraat achter 21" plaats gaat vinden. Vanuit het plan willen wij hiervoor een goede oplossing bieden aangezien het niet wenselijk is dat werknemers van de bakkerij op de rijbaan van de Hendrikstraat en de Burgerstraat parkeren. Stedenbouwkundig levert dit een verrommeld straatbeeld op. Omdat de straat er onoverzichtelijker uit gaat zien is dit voor de verkeersveiligheid ook niet ideaal.

In het bestemmingsplan is beargumenteerd dat de weg door het plangebied de extra verkeersintensiteit naar de parkeerligger kan verwerken. Op de voorgestelde locatie leveren de geparkeerde auto's geen hinder op voor de bestaande omgeving. Wij zijn daarom van mening dat deze parkeerligger in het plangebied een meerwaarde oplevert voor de omgeving.

Bouwverkeer

De routing van het bouwverkeer is afgestemd met de aannemer. Het bouwverkeer vanaf de Van Heemstraweg (via de Startstraat) en vanaf de Middelkampseweg rijden via de Jacob van Ekelmansstraat en de Burgerstraat naar de Hendrikstraat.

3. Diverse vragen over de biodiversiteit (onderzoek naar steenuil, kerkuil, bescherming Kamsalamander, vleermuizen).
 - *Voor wat de reactie over de steenuil betreft, verwijzen wij naar hetgeen vermeld is onder zienswijze II, onder 13.*
Voor kamsalamander, vleermuis en kleine marterachtigen klopt dat deze in de omgeving aanwezig zijn, maar is het huidige perceel met huidige kale inrichting geen geschikt leefgebied en er voldoende alternatieven in de omgeving aanwezig zijn. Deze zit vooral in de omliggende percelen in de rommelige structuurrijkere rafelranden naar de tuinen en agrarische percelen toe. Met de nieuwe inrichting wordt het gebied hiermee wellicht wel geschikter gemaakt voor deze soorten.
4. Volgens categorie 2 van de Bedrijvenlijst zou er binnen 30 meter van de perceelsgrens met Brinkman niet gebouwd mogen worden. Hiervan wordt niets teruggezien in het plan
 - *Er is geen verbod op bouwen binnen de richtafstand, maar een aanleiding om nader onderzoek te doen naar de te verwachten milieuhinder. Dat is onderzocht. Zie beantwoording zienswijze III onder 1. In de omgeving van de planlocatie is er sprake van een matige functiemenging. Er komen naast woonfuncties ook bedrijfsfuncties voor. Door het gemengd voorkomen van deze functies kan de omgeving van de planlocatie aangemerkt worden als gebiedstype 'gemengd gebied'. Hierdoor kunnen de richtafstanden als opgenomen in de VNG-publicatie met één afstandsstap worden teruggebracht. In dit geval van een richtafstand van 30 meter naar een richtafstand van 10 meter.*
Aan de richtafstand voor het bedrijf aan de Hendrikstraat 25a/27 wordt, na toepassing van het gebiedstype 'gemengd gebied', niet voldaan. Om deze reden is er een akoestisch onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd.
Er is getoetst aan de geluidseisen conform deze VNG-uitgave. Uit de geluidberekeningen is gebleken dat er op de oostelijke kopwoning van het noordelijke blokje woningen een geluidsscherm moet worden aangebracht. Daarnaast zal, om het bedrijf niet te belemmeren in de bedrijfsvoering, de zijgevel van de hoekwoning worden uitgevoerd als dove gevel. Met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat het bedrijf gelegen aan de Hendrikstraat 25a en 27, niet wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering en dat er voor de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
5. Wat is de invloed op omliggende panden bij de aanleg van kelders, bronbemaling.
 - *Voor de te bouwen woningen worden geen kelders aangelegd.*
6. Planschade.
 - *Voor het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in planschade kan een verzoek bij het college worden ingediend. Dit staat echter los van de bestemmingsplanprocedure.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

X Waterschap Rivierenland

1. In de reactie wordt aangegeven dat er geen sprake is van een zienswijze, maar het Waterschap mist de invulling van de (vuilwater)rioleringsopgave. Ofschoon dit primair van belang is voor de gemeente, wordt verzocht om in de toelichting aan te geven hoeveel vuilwater er extra wordt aangeboden en op welk overnamepunt van het Waterschap.
 - *In de toelichting wordt de extra hoeveelheid aangeboden vuilwater opgenomen.*
2. De exacte locatie van de wadi's is nog niet bekend. Wanneer dit definitief is uitgewerkt deze graag op de definitieve verbeelding met een functieaanduiding "waterberging" in de bestemming "groen" aangeven, zodat geborgd is dat de locaties deze functie hebben en dienen te behouden.
 - Overall in de groenbestemming "waterberging" aangeven

XI Provincie

- a. Inhoudelijk wordt opgemerkt dat er ten aanzien van de provinciale belangen wonen en klimaatadaptatie geen aanleiding bestaat om een zienswijze in te dienen. Wel wordt verzocht om plannen in het vervolg ook als vooroverleg in te dienen.
 - *Ruimtelijke plannen zullen in het vervolg als er sprake is van provinciale belangen ook in het kader van het vooroverleg aan de provincie worden voorgelegd.*

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Opname (vuilwater)rioleringsopgave;
- Aanpassing waterparagraaf voor de 20 parkeerplaatsen bakkerij;
- Aanvulling akoestisch onderzoek naar het parkeren vóór 6 uur (nachtperiode) voor het parkeren tussen Hendrikstraat 23 en 25 en de laad- en losactiviteiten van opslag van goederen op het zuidelijke parkeerterrein en de daarbij behorende laad- en losactiviteiten.

Ambtshalve:

- Geen

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Regels in de bestemmingen "verkeer" en "groen" met aanduiding "waterberging";
- Regels in bestemming "groen" voor aanduiding "tuin";
- Opname verbod om binnen de verkeersbestemming het verboden is om goederen en/of producten op te slaan en te verhandelen, voor zover zij geen verband hebben met de verkeersbestemming.
- Aanpassing begripsbepaling "groen" voor aanduiding "tuin";
- Maximale nokhoogte bijbehorende bouwwerken binnen aanduiding "tuin" van 3 meter

Ambtshalve:

- Opname definitie "aaneen gebouwd" en "rug-aan rug woningen"

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Situering zuidelijke parkeerkofter.
- Maximale nokhoogte woningen van 10 meter naar 9.60 meter;
- Exacte locatie wadi's en hieraan aanduiding "waterberging" op verbeelding geven
- Aanduiding "tuin" in de bestemming "groen";
- Regels "groen" met aanduiding "waterberging".

Ambtshalve:

- Geen.

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Beeldkwaliteitsplan (situering zuidelijke parkeercoffer, haag nabij Hendrikstraat 21

Ambtshalve:

- Geactualiseerde stikstofberekening gebruiks- en aanlegfase d.d. 13-11-'23;
- Tekening wegverkeerslawaaï.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 18 april 2024.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

H.R.E. Hofland

P.C. Van Maaren

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)
- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijzen (vertrouwelijk)

Model wegverkeerslawaaï Hendrikstraat Gameren - berekende geluidsbelastingen
op 1,5/4,5 meter hoogte t.g.v. Hendrikstr.+ plan 20 woningen en parkeerplaats
(geluidniveaus in dB incl. aftrek Wgh en wegen met aantal auto's per etmaal)

Omgevingsdienst Rivierenland



