

## **Verslag overleg instanties**

### **bestemmingsplan Gameren, Hendrikstraat Molendel**

#### **I Waterschap Rivierenland (e-mail 24 oktober 2022)**

1. In de toelichting wordt verwezen naar bijlage 6 Watertoets met datum 15-9-22, echter bijlage 6 is de digitale watertoets met datum maart 2022. Een berekening van verharding en compensatie is in de stukken nergens terug te vinden. Dus het lijkt nu dat niets is gedaan met de inhoudelijke opmerkingen die in de vorige oplevering zijn gegeven c.q. als waterschap zijn we nu niet in staat om te toetsen of de inhoudelijke aspecten van de watercompensatie nu adequaat zijn verwerkt.

#### **Gemeentelijke reactie:**

*Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap zijn er diverse overleggen en gesprekken geweest tussen de ontwikkelaar, de gemeente en het waterschap. De ontwikkelaar heeft de watertoets aangepast. Hierin is o.a. ook een berekening opgenomen met de oppervlakken en benodigde waterberging in wadi en open water.*

*Voor de drooglegging van de woningen en wegen is het van belang om de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) te weten. Op basis van de beschikbare gegevens is het lastig om een eenduidige GHG voor de planlocatie te bepalen. In overleg is besloten om voor de planlocatie vooralsnog uit te gaan van een GHG die is gelegen tussen de 2,1 m +NAP in het oosten tot 1,7 m +NAP in het westen.*

*Om meer inzicht te verkrijgen in de lokale grondwaterkarakteristieken en zodoende de GHG voor de planlocatie nauwkeuriger te bepalen is in december 2022 centraal op de planlocatie 1 peilbuis geplaatst waarin vooralsnog tot circa eind maart 2023 de grondwaterstand wordt gemonitord. De gemeten grondwaterstanden worden daarbij vergeleken met de grondwaterstanden uit de rondom de planlocatie gelegen grondwaterpeilputten. Afhankelijk van de waarnemingen en de verwachte trend kan op basis van de historische meetreeksen van de grondwaterpeilputten uit de omgeving de GHG op de planlocatie worden afgeleid. Op basis van deze GHG wordt het uiteindelijke maaiveldniveau voor de woningen en openbare ruimte bepaald.*

*Het waterschap is voor nu akkoord met de waterparagraaf / de watertoets op de voorwaarde dat een uitgewerkt (doorgerekend) WHP wordt opgeleverd, wanneer in maart de gegevens bekend zijn van de grondwatermeting in de peilbuis die in het najaar van 2022 is geplaatst.*

#### **II Provincie Gelderland (brief 23 november 2022)**

2. In het plan spelen de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie. U heeft deze belangen goed meegewogen in uw plan. Het woonplan sluit aan bij de landschappelijke waarden van het buitengebied door haar groene invulling met diverse doorkijken naar het achterliggende gebied waaronder het Gelders Natuur Netwerk (GNN) bij de dijk. Als het plan wat betreft provinciale belangen niet wijzigt, hoeft u het ons in ontwerp niet toe te sturen. Wij willen u het volgende meegeven:
  - a. In het voorjaar van 2022 is de Nationale woon- en bouwagenda bekend geworden. Dit is geldend en voor dit plan relevant beleid dat opgenomen moet worden in de toelichting. We kunnen ons voorstellen dat u in de uitleg en conclusie bij dit beleid aangeeft dat ten tijde van het opstarten van dit woningbouw initiatief deze agenda nog niet bekend was. Wij adviseren u in de toelichting bij het bestemmingsplan voor dit

initiatief ook de relatie te leggen met de landelijke woon(en bouw-)agenda. Programma van het rijk gaat uit van 2/3 betaalbaar, met daarvan de helft sociale huur.

- b. In de toelichting is een paragraaf Klimaatadaptatie opgenomen waarin wordt ingegaan op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afwegingen die daarbij zijn gemaakt. Wij zien graag dat u in de paragraaf 2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland niet alleen ingaat op on provinciaal belang 'Wonen' maar ook 'Klimaatadaptatie' meeneemt en verwijst naar de locaties in de toelichting die hierop ingaan.
- c. Voor dit plan een AERIUS berekening uitgevoerd. Meer informatie over Stikstof en Natura 2000 vindt u op de websites [bij12.nl](http://bij12.nl) en [aanpakstikstof.nl](http://aanpakstikstof.nl). Wij wijzen u erop dat u zelfverantwoordelijk bent voor de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming. Als u hierover vragen heeft, kunt u contact opnemen met onze afdeling Vergunningverlening en Handhaving.

**Gemeentelijke reactie:**

*Wij zullen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ingaan op de Nationale woon- en bouwagenda in relatie met dit plan. Daarnaast zullen we in paragraaf 2.2. provinciaal en regionaalbeleid ingaan op het provinciale belang klimaatadaptatie. Met betrekking tot de Aerius berekening heeft de ontwikkelaar naar aanleiding van de recente uitspraak van de Raad van State nieuwe berekeningen opgesteld. Zodra de nieuwe rekenmethode beschikbaar is zullen de berekeningen hier ook op worden aangepast.*

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

Verzonden aan instanties, die inhoudelijk opmerkingen hebben gemaakt:

- provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

## Advies bestemmingsplan

Het college van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Zaltbommel  
Postbus 10002  
5300 DA ZALTBOMMEL

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| BveB - Msd - Zbm            |       |
| Afd./cluster<br><i>leef</i> | Kopie |
| 25 NOV 2022                 |       |
| Zaaknr. / Documentnr.       |       |

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het bestemmingsplan Gameren, Hendrikstraat Molendel dat wij op 29 augustus 2022 ontvingen. Hierbij ontvangt u onze reactie.

### Inhoud van het plan

Aan de Hendrikstraat in Gameren is een drietal agrarisch glastuinbouwbedrijven beëindigd. De ontwikkelaar, wil in 3 á 5 jaar, op deze gronden en aangelegen braakliggende weilanden aan de rand van het dorp een woningbouwlocatie in ontwikkeling brengen. Het gaat hier om circa 100 nieuwbouwwoningen, in diverse type wooneenheden, binnen het plangebied van circa 5 ha. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een bedrijfswoning aan Ridderstraat 30 wordt naar burgerwoning omgezet. Een deel van het plangebied is als herstructurering te beschouwen, aangezien een bestemming glastuinbouwbedrijf met meerdere bouwvlakken met deze ontwikkeling verdwijnt.

### Provinciaal belang

In het plan spelen de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie. U heeft deze belangen goed meegewogen in uw plan. Het woonplan sluit aan bij de landschappelijke waarden van het buitengebied door haar groene invulling met diverse doorkijken naar het achterliggende gebied waaronder het Gelders Natuur Netwerk (GNN) bij de dijk.

Als het plan wat betreft provinciale belangen niet wijzigt, hoeft u het ons in ontwerp niet toe te sturen.

Wij willen u het volgende meegeven. In het voorjaar van 2022 is de Nationale woon- en bouwagenda bekend geworden. Dit is geldend en voor dit plan relevant beleid dat opgenomen moet worden in de toelichting.

We kunnen ons voorstellen dat u in de uitleg en conclusie bij dit beleid aangeeft dat ten tijde van het opstarten van dit woningbouwinitiatief deze agenda nog niet bekend was.

Markt 11 | 6811 CG Arnhem  
Postbus 9090 | 6800 GX Arnhem

026 359 99 99  
post@gelderland.nl  
www.gelderland.nl

BNG Bank Den Haag  
NL74BNGH0285010824  
BIC-code BNG Bank: BNGHNL2G

Btw-nummer: NL001825100.B03  
KvK-nummer: 51468751

Datum  
23 november 2022

Zaaknummer  
2022-013097

Onderwerp  
Gameren, Hendrikstraat Molendel

Inlichtingen bij  
Monique Gjaltema  
026 359 8375  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

Blad  
1 van 2

provincie  
**Gelderland**

**Datum**

23 november 2022

**Zaaknummer**

2022-013097

**Blad**

2 van 2

Wij adviseren u in de toelichting bij het bestemmingsplan voor dit initiatief ook de relatie te leggen met de landelijke woon(en bouw-)agenda. Programma van het rijk gaat uit van 2/3 betaalbaar, met daarvan de helft sociale huur.

In de toelichting is een paragraaf Klimaatadaptatie opgenomen waarin wordt ingegaan op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afwegingen die daarbij zijn gemaakt. Wij zien graag dat u in de paragraaf 2.2.2 Omgevingsverordening Gelderland niet alleen ingaat op on provinciaal belang 'Wonen' maar ook 'Klimaatadaptatie' meeneemt en verwijst naar de locaties in de toelichting die hierop ingaan.

**Stikstof en Natura 2000**

Voor dit plan een AERIUS-berekening uitgevoerd. Meer informatie over Stikstof en Natura 2000 vindt u op de websites [bij12.nl](http://bij12.nl) en [aanpakstikstof.nl](http://aanpakstikstof.nl). Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent voor de uitvoerbaarheid van het plan in het kader van de Wet natuurbescherming. Als u hierover vragen heeft, kunt u contact opnemen met onze afdeling Vergunningverlening en Handhaving.

Wij sturen een kopie van deze brief naar Waterschap Rivierenland.

**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Monique Gjaltema.  
Wij wensen u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,  
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,



Elke Zeijl  
Teammanager Ruimte en Landschap

**Voor deze brief geldt:**

- Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 3 (bestemmingsplannen), artikel 3.1.1
- Omgevingsverordening Gelderland, artikel 2.1, 2.2 en 2.65b (wonen en klimaatadaptatie)

## Eindverslag inspraak inzake bestemmingsplan “Gameren, Hendrikstraat Molendel”

### *Gevolgte procedure tot 3 november 2022*

- 06-10-2022 t/m 02-11-2022: het voorontwerpbestemmingsplan ligt voor de inspraak ter inzage;
- 14-02-2023: het college van burgemeester en wethouders neemt een besluit omtrent de inspraakreacties.

### **Samenvatting ingekomen inspraakreacties en beoordeling inspraakreacties**

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

| <b>Ingekomen inspraakreacties</b> |                   |                                                                                                                |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I                                 | Inspraakreactie 1 | Bewoner Nieuwstraat te Gameren, mondelinge zienswijze ontvangen d.d. 11-10-2022                                |
| II                                | Inspraakreactie 2 | Bewoner Hendrikstraat te Gameren, schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 28-10-2022                           |
| III                               | Inspraakreactie 3 | Bewoner Hendrikstraat, Gameren, schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 31-10-2022                             |
| IV                                | Inspraakreactie 4 | Boskamp Willems advocaten, namens bewoonster Hendrikstraat, schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 01-11-2022 |
| V                                 | Inspraakreactie 5 | Bewoner Hendrikstraat te Gameren, schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 30-10-2022                           |
| VI                                | Inspraakreactie 6 | Bewoner(s) Hendrikstraat te Gameren, schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 01-11-2022                        |
| VII                               | Inspraakreactie 7 | Bewoner Hendrikstraat te Gameren, schriftelijke zienswijze ontvangen d.d. 09-11-2022                           |

### **Ingekomen inspraakreacties**

I, II, III... : nummer ingekomen inspraakreactie

1, 2, 3... : samenvatting inspraakreactie

• : *commentaar gemeente Zaltbommel*

### ***Schriftelijke inspraakreactie***

#### ***I      Inspraakreactie 1, bewoner Nieuwstraat, Gameren***

1. Indiener van de zienswijze geeft aan dat de Nieuwstraat in Gameren slechts 3,5 meter breed is. De Start- en de Nieuwstraat zijn gesloten voor zwaar en breed (vracht) verkeer. Hoewel er voor slechts 3 vervoerders vergunningen zijn afgegeven om via de Nieuwstraat te rijden, rijden er volgens indiener zienswijze veel meer vrachtwagens. Ook wordt er harder dan 30 km/h gereden. Indiener zienswijze heeft twee punten in het kader van dit plan:
  - Geen bouwverkeer over de Nieuwstraat;
  - Het is wenselijk dat er een visie komt over de bereikbaarheid van Gameren. Waarom komt er bijvoorbeeld geen extra doorsteek naar de Middelkampseweg?

Naast bovengenoemde twee punten in het kader van dit plan vraagt indiener van de zienswijze om snelheidsremmende maatregelen op de Nieuwstraat te treffen. Er zijn nu twee drempels, maar er wordt veel harder gereden dan 30 km/h. Indiener zienswijze wil graag een bloembak voor zijn huis.



- *Zoals indiener zienswijze zelf aangeeft geldt op de Nieuwstraat een limitatie voor de asbelasting en de breedte van het verkeer. In de praktijk betekent dit dat zwaar verkeer, zoals vrachtwagens, niet zijn toegestaan. Het bouwverkeer zal niet via deze straten gaan. Over de routing van het bouwverkeer zullen later afspraken gemaakt worden. Dit is voor nu echter niet relevant voor het bestemmingsplan.*

*In 2020 heeft de raad van de gemeente Zaltbommel het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Hierin staat opgenomen dat de Hendrikstraat, de Ridderstraat en de Nieuwstraat bestemd zijn als erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. In de praktijk betekend dit een 30 km/h weg met trottoirs. Als het plan Molendel gerealiseerd is, willen wij als gemeente, in samenspraak met de Dorpsraad van Gameren, de Hendrikstraat, de Ridderstraat en een deel van de Nieuwstraat herinrichten. Te zijner tijd zal hierover ook afstemming plaatsvinden met de bewoners. Er is geen doorsteek naar de Middelkampseweg opgenomen in het GVVP, omdat de verwachting is dat de bestaande straten het verkeer kunnen afwikkelen. De verwachting is dat het verkeer van Molendel via de Hendrikstraat en de Ridderstraat naar de N322 gaat, vanwaar het haar weg verder vervolgd.*

*Het verzoek voor een plantenbak voor het huis van indiener zienswijze is al bekend bij de afdeling Realisatie en Beheer. Op dit verzoek heeft indiener zienswijze een reactie ontvangen. Dit punt valt buiten de bestemmingsplanprocedure van voorliggend plan.*

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

## **II      *Inspraakreactie 2, bewoner Hendrikstraat***

2. In 2020 heeft u Ruimtelijke uitgangspunten woningbouwontwikkeling Hendrikstraat gedefinieerd. Op veel punten wijkt het voorontwerp-bestemmingsplan hiervan af:
  - a. In de uitgangspunten is gedefinieerd dat er ca 90 huizen ontwikkelt zouden worden. In het Voorontwerpbestemmingsplan staan nu 105 woningen ingetekend. Dit is veel te massaal en te intens en past niet bij het open, ruimtelijke karakter van Gameren.
    - *Er staan 104 woningen ingetekend, die nog niet vergund zijn. Dit wijkt inderdaad af van de uitgangspunten waarin over 90 tot 100 woningen wordt gesproken. Het aantal van 104 is het maximum. Dit wordt aangepast naar 103 woningen. Daarbij is ook rekening gehouden met vier ( 2x2 ) woningen die worden gerealiseerd door de voormalige grondeigenaren, die een deel van de grond aan zich hebben gehouden. Planmatig worden er dus ca 99 woningen door de ontwikkelaar gerealiseerd. Er wordt gestreefd naar een plan waarin een goede balans wordt gevonden tussen flexibiliteit, behoefte, vraag en haalbaarheid. Aan het ontwerpbestemmingsplan zal een zogenoemde laddertoets Duurzame Verstedelijking worden gevoegd waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening én aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Tevens is in aanmerking genomen dat volgens het huidige bestemmingsplan al een forse bebouwing in de vorm van kassen te realiseren is en er zelfs al forse bebouwing heeft gestaan, de ruimtelijke impact als gevolg van het nieuwbouwplan is daarmee beperkt.*
  - b. Uitgangspunt was dat Molendel ontsluiting zou krijgen op de Hendrikstraat en de Ridderstraat. In dit plan zijn er nu 2 ontsluitingen dicht bij elkaar op de Hendrikstraat. De Hendrikstraat is al een drukke straat met nodige vrachtverkeer, hierbij komt ook de nieuwbouw aan de andere zijde van de Hendrikstraat bij. De verkeersbelasting is te groot en onveilig. Mede omdat er geen stoep is in de Hendrikstraat. Een ontsluiting (niet zijnde aan de Hendrikstraat) lijkt ons essentieel en een randvoorwaarde, zoals ook gesteld bij de ruimtelijke uitgangspunten.
    - *In het ruimtelijk kader is aangegeven dat het gebied een primaire ontsluiting krijgt op de Hendrikstraat en bij sterke voorkeur ook een primaire ontsluiting op de Ridderstraat. Tevens is aangegeven dat indien de ontsluiting aan de Ridderstraat niet haalbaar blijkt te zijn er extra aandacht aan een calamiteitenontsluiting / tweede ontsluiting op de Hendrikstraat besteed moet worden. Het is zodoende niet als harde randvoorwaarde*

opgegeven. Aan de Ridderstraat is geen eigendom en geen toestemming van grondeigenaren voor het realiseren van een ontsluiting van het plangebied. Doordat het plangebied wel twee ontsluitingen met voldoende onderlinge afstand aan de Hendrikstraat kent is de bereikbaarheid voor onder andere hulpdiensten gegarandeerd.

Extra ontsluitingen voor langzaam verkeer via de Ridderstraat, Waalbandijk en/of Peperstraat zouden wenselijk zijn, echter daarbij zijn de gemeente en de ontwikkelaar afhankelijk van de grondeigenaren. Momenteel zijn daarom daar geen ontsluitingen te realiseren. Mocht in de toekomst deze mogelijkheden er wel zijn dan zullen we hierop aansturen. Aan het bestemmingsplan is wel een verkeerskundige onderbouwing gehecht waarin op de verkeersontsluiting en veiligheid wordt ingegaan en waarin wordt aangetoond dat de ontsluiting via de Hendrikstraat voldoet.

Hoewel de verkeersbelasting op de Hendrikstraat, de Ridderstraat en de Nieuwstraat toeneemt, blijft hij binnen de acceptabele marges. De gemeente is voornemens om de Hendrikstraat, in samenspraak met de Dorpsraad van Gameren, te herinrichten als Molendel is gerealiseerd. De Hendrikstraat is gecategoriseerd als erftoegangsweg. Een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom kent een maximum snelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen kunnen verkeersintensiteiten tot 5-6.000 motorvoertuigen per etmaal probleemloos verwerken. De huidige verkeersintensiteit op de Hendrikstraat op een werkdag bedraagt slechts 850 motorvoertuigen en is daarmee zeer rustig te noemen. Als gevolg van de planontwikkeling neemt de verkeersintensiteit toe tot circa 1.720 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. Zelfs met het extra verkeer als gevolg van de bouw van 20 woningen aan de Hendrikstraat door Woonstichting De Kernen blijft de verkeersintensiteit op de Hendrikstraat laag. Dit alles betekent dat de Hendrikstraat heringericht zal worden als een 30 km/h weg binnen de bebouwde kom met onder andere een trottoir. De definitieve afstemming over de herinrichting van de Hendrikstraat wordt te zijner tijd met de belanghebbenden besproken.

3. De bestaande lintbebouwing is zeer divers en authentiek en zijn maximaal 1,5 laag met een maximale nokhoogte van 9 mtr. De woningen die nu gepland, kort op de bestaande bebouwing (dus achter ons perceel) hebben een maximale nokhoogte van 10,5 mtr. De bouwhoogte dient minimaal evenredig te zijn. Het kan niet zo zijn dat men op de bestaande woningen neerkijkt en de privacy nog verder beperkt.
  - Op een aantal plekken aan de randen van het plangebied zullen wij de nokhoogte terugbrengen naar 9 meter in plaats van 10,5 meter. Zie kaartje hieronder. In de oranje gebieden zal de nokhoogte van 10,5 meter teruggebracht worden naar 9 meter. Dit wordt op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangepast.



4. Gameren heeft een open karakter met veel ruimte voor groen. Zelfs de kern van Gameren voldoet qua m2 groen ruim aan de rijksnorm van 95 m2 per woning. Nu wordt er een plan gepresenteerd in een landelijk dorp dat niet eens voldoet aan de rijksnorm. U heeft een Handboek Inrichting Openbare Ruimte gepresenteerd "Groen dicht bij de burger" Groenbeleid Ruimtelijk Beheer 2016-2026". Hierbij onderschrijft u het belang van groen in relatie tot uw ambities en leefbaarheid. Het kan niet zo zijn dat u nu tomt aan u eigen beleidsprincipes "Practice What You Preach".
  - In ons beleid "Groen dicht bij de burger" (zie <https://www.zaltbommel.nl/data/downloadables/2/4/9/4/groenbeleid-2016-2026.pdf>) is opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen het uitgangspunt is dat per woning 75 m2 groen per woning wordt gerealiseerd in de openbare ruimte, waarvan 30 m2 als gebruiksgroen wordt ingericht. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Het plan voldoet aan deze groennorm. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dit niet duidelijk beschreven. In de toelichting wordt in paragraaf 2.3.2 een kaart gevoegd waaruit af te leiden is hoe en waar aan deze eisen omtrent groen wordt voldaan.
5. Uitgangspunt is geen nieuwe bebouwing binnen 50 mtr vanaf de dijk. Indien redelijke uitgegaan mag worden van de voet van de dijk dan wordt deze norm niet gerealiseerd. Doel is groene zichtlijnen vanaf de dijk. In het huidige plan is een groot deel van deze groenzone ingetekend voor wegen en parkeerzones. Door de massaliteit is iedere cm ingetekend.
  - Dit uitgangspunt wordt inderdaad niet overal gehaald. De genoemde zone van 50 meter is echter geen harde eis vanuit technisch oogpunt, maar een wens vanwege zicht en massa. Zoals uit figuur 11-1 uit de plantoelichting blijkt, wordt de zone grotendeels gerespecteerd. Daar waar de afstand kleiner is, zijn wel zichtlijnen aanwezig.
6. Tegenovergelegen bedrijf Royal Brinkman heeft mede de SBI codering 4661 "Groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren". Hierbij hoort een milieucategorie 3.2 (en niet 3.1). Bij een milieucategorie 3.2 hoort een richtafstand tot een woonwijk van minimaal 100 mtr (en niet 50 mtr). Er wordt gewezen op het feit dat het bij de nieuwbouw van woning aan de Hendrikstraat 31 gedoogd is (of niet opgemerkt). Dit is zeker geen precedent en verzoek u om u te houden aan overheidsrichtlijnen.
  - 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. Dit komt ook overeen met hetgeen is aangegeven in



*de melding activiteitenbesluit (2017) en de recente milieucontrole (2021). De sbi -code 4661 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. Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Gameren uit 2010 ook de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduidingen “Agrarisch hulpbedrijf” en “Groothandel in bestrijdingsmiddelen”. Een groothandel in landbouwmachines is hier dan ook niet toegestaan.*

*De op en overslag (groothandel) van kunstmeststoffen valt onder sbi code 46752 en valt onder milieucategorie 2. In lijst 2 is de opslag van kunstmeststoffen in de opslagen lijst benoemd als een milieucategorie 3.1 bedrijf. Echter blijkt de toelichting op de “Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten” in de VNGbrochure bedrijven en milieuzonering, van 2009, is lijst 2 niet bedoeld voor de vertaling naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten voor een bedrijventerrein. Lijst 2 is bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van concrete milieubelastende activiteiten in het kader van een buitenplanse inpassing (projectbesluit of planherziening) op een locatie zonder de bestemming ‘bedrijven’. We moeten dus uitgaan van lijst 1.*

*Uit het controlerapport blijkt dat Brinkman maximaal 2.500 kg bestrijdingsmiddelen opslaat. Op grond van het Activiteitenbesluit en de toekomstige omgevingswet geldt voor een opslag van deze omvang geen externe veiligheidsafstand. Ook voor de opslag van kunstmeststoffen in emballage zoals deze bij Brinkman plaatsvindt geldt geen externe veiligheidsafstand. Een milieucategorie 2 als sbi-code 46752 aangeeft past bij dit bedrijf.*

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op:

- In de toelichting van het bestemmingsplan zullen wij paragraaf 5.8 milieuzonering aanpassen / verduidelijken met de reactie die hierboven verwoord is.
- Aanpassing paragraaf 2.3.2 met betrekking tot hoeveelheid groen in het plan.
- Op de verbeelding worden enkele bouw/nokhoogtes aan de randen teruggebracht van 10,5 meter naar 9 meter.

### **III      *Inspraakreactie 3, bewoner Hendrikstraat***

7. Indiener zienswijze kan zich niet vinden in het voorontwerp bestemmingsplan “Gameren, Hendrikstraat Molendel” omdat dit plan een ernstige inbreuk maakt op zijn woongenot. Verzocht wordt het voorontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

- *Uit de zienswijze is niet op te maken op welke wijze inbreuk wordt gemaakt op het woongenot. Op dit moment heeft het plangebied een glastuinbouwbedrijf bestemming en kunnen binnen de bouwvlakken kassen opgericht worden met een goot- en bebouwingshoogte van respectievelijk 6 en 9 meter hoog. Door voorliggend bestemmingsplan wordt deze bestemming herzien naar Wonen. Dit past beter in de omgeving.*

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### **IV      *Inspraakreactie 4,***

8. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van meer dan 100 woningen in een voor Gameren niet passende grote dichtheid. Onduidelijk is overigens hoeveel woningen er exact gebouwd moeten kunnen worden. De toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken gaan uit van 104 woningen. Op grond van de regels bij de

bestemmingen "Wonen — 1" en "Wonen — 2" kunnen er echter ten minste 107 woningen worden gebouwd. Cliënte pleit voor een plan met minder woningen en meer groen, dat aansluit bij het dorpse karakter van Gameren.

- *Reeds bestaande of vergunde woningen hebben momenteel in het geldende bestemmingsplan de bestemming "glastuinbouwbedrijf". Vandaar dat deze woningen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan bestemd zijn als Wonen 2. Dit betreffen 2 woningen. Deze maken geen deel van de nieuwbouw. Daarnaast heeft de ontwikkelaar inmiddels te kennen gegeven dat er één woning minder in het plan wordt gerealiseerd. In de regels is abusievelijk voor Wonen-1 een maximum aantal van 105 woningen opgenomen. Dit moeten er nu dus 103 zijn. Daar zitten 4 particuliere kavels bij van de voormalige grondeigenaren. De projectmatige nieuwbouw door de ontwikkelaar komt daarmee op ca 99 woningen.*

9. Bij de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan is een verkeerskundige onderbouwing van VAGN bijgevoegd. Uit dat onderzoek blijkt dat, uitgaande van de bouw van 104 woningen, het verkeer op de Hendrikstraat ongeveer zal verdubbelen. VAGN concludeert dat er geen knelpunten in doorstroming en veiligheid te verwachten zijn. Waar die conclusie op is gebaseerd, is niet duidelijk. Heeft VAGN bijvoorbeeld rekening gehouden met het feit dat auto- en fietsverkeer op de Hendrikstraat gebruik maakt van dezelfde rijbaan? Is er wel onderzoek gedaan naar de hoeveelheid vrachtverkeer en de hoeveelheid fietsverkeer? Of is de conclusie van VAGN uitsluitend gebaseerd op de te verwachten verkeersintensiteit en de (theoretische) capaciteit van de Hendrikstraat volgens de CROW? Cliënte meent dat een verdubbeling van het autoverkeer op de Hendrikstraat wel degelijk leidt tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. Het valt ook op dat VAGN enerzijds concludeert dat de verkeersveiligheid niet in het geding is, maar anderzijds wel adviseert om op de Hendrikstraat maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te verbeteren.

- *Hoewel de verkeersbelasting op de Hendrikstraat, de Ridderstraat en de Nieuwstraat toeneemt, blijft hij binnen de acceptabele marges. De gemeente is voornemens om de Hendrikstraat, in samenspraak met de Dorpsraad van Gameren, te herinrichten richten als Molendel 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 een trottoir. De definitieve afstemming over de herinrichting van de Hendrikstraat wordt te zijner tijd met de belanghebbenden besproken.*

*Het VAGN heeft zijn onderzoek gebaseerd op een verkeerstelling die in mei 2022 op de Hendrikstraat is uitgevoerd. Daarboven op hebben zij de theoretische verkeersbelasting van de nieuwe woningen in Molendel geteld. Deze theoretische verkeersbelasting is gebaseerd op praktijkcijfers uit gebieden die vergelijkbaar zijn met Molendel. De conclusie van dat onderzoek is dat, hoewel de verkeersbelasting toeneemt, de weg niet van functie hoeft te veranderen. De Hendrikstraat blijft een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Momenteel is de Hendrikstraat ingericht als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Vandaar dat wij, zodra het plan Molendel is gerealiseerd, de Hendrikstraat willen aanpassen naar een inrichting van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Dit is in de jaarplanning opgenomen. Financiële dekking moet nog gezocht worden.*

*De Hendrikstraat is dan een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, waar feitelijk een maximum snelheid van 30 km/uur zou moeten gelden. Dergelijke wegen kunnen verkeersintensiteiten tot 5-6.000 motorvoertuigen per etmaal probleemloos verwerken. De huidige verkeersintensiteit op de Hendrikstraat op een werkdag bedraagt slechts 850 motorvoertuigen en is daarmee zeer rustig te noemen. Als gevolg van de planontwikkeling neemt de verkeersintensiteit toe tot circa 1.720 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. Zelfs met het*

*extra verkeer als gevolg van de bouw van 20 woningen aan de Hendrikstraat door Woonstichting De Kernen blijft de verkeersintensiteit op de Hendrikstraat laag.*

*Momenteel zijn er op de Hendrikstraat maar in beperkte mate snelheidsremmende maatregelen aanwezig. De combinatie van de lange rechtstand van de straat en de verharding in asfalt is het wenselijk om de snelheid van het verkeer te matigen. Als de ontwikkeling niet zou plaatsvinden, is dit eveneens aan te bevelen. De ontwikkeling geeft de kans om bij de nieuwe aansluitingen van het plangebied aanvullende snelheidsremmende maatregelen te nemen met als doel om de verkeersveiligheid op de Hendrikstraat te verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.*

*Ook moet in aanmerking worden genomen dat voorheen de glastuinbouwbedrijven in dit plangebied ook forse en gevaarlijke verkeersbewegingen genereerden. Hiervan is straks geen sprake meer.*

10. Bij de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan is ook een quick scan natuurwetgeving bijgevoegd. Die quick scan is niet actueel, in elk geval niet omdat ten tijde van die quick scan nog geen steenuilenkast aan de Hendrikstraat 8 aanwezig was. Inmiddels is die er wel en de kast is ook als nestkast gebruikt. Blijkens de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan zal aanvullend onderzoek worden gedaan. Nu de resultaten daarvan kennelijk nog niet bekend zijn en ook het mitigatieplan blijkbaar nog in de conceptfase verkeert, staat vooralsnog niet vast dat de aanwezigheid van de steenuil geen belemmering voor de ontwikkeling van het woongebied oplevert. Feit is dat het leefgebied van de steenuil door de toename van de glastuinbouw al steeds kleiner wordt.

- *Uit het nader onderzoek van 9 november 2022 is inmiddels het volgende gebleken: "Aan de zuidwestzijde bij de regenpijp van het bedrijfsgebouw bevindt zich een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Overige vleermuisverblijven zijn afwezig.*

*In de sloten in het plangebied zijn alleen algemeen voorkomende amfibieën en vissen (zogenaamde A-soorten) waargenomen, waarvoor in de provincie Gelderland een algemene vrijstelling geldt, in geval van ruimtelijke ontwikkeling, en beheer en onderhoud. Omdat de sloten met elkaar zijn verbonden en vis de larven van kamsalamanders eet, is het ook in andere jaren uitgesloten dat de sloten in het plangebied een functie hebben als voortplantingswater voor de kamsalamander.*

*In een boom in de achtertuin aan de Hendrikstraat 8 bevindt zich een steenuilennestkast. In deze nestkast is dit jaar voor het eerst succesvol gebroed. De graslanden in en ten westen van het plangebied, ten zuiden van de Waalbandijk, dienen als foerageergebied van het betreffende koppel steenuilen."*

*Er zijn mitigerende maatregelen genomen voor de steenuil. Er zijn drie steenuilenkasten geplaatst en er is overeenstemming met een grondeigenaar ten noorden van de Waalbandijk over het kort houden van het gras. Daarnaast is een activiteitenplan opgesteld waarin aanvullende maatregelen worden voorgesteld.*

*Overigens was het plangebied toen er nog kassen stonden grotendeels ongeschikt voor steenuilen maar is door de sloop van de kassen (tijdelijk) geschikt geworden.*

*In het plangebied is het niet mogelijk geschikte ruimte voor de steenuil te creëren, vandaar dat dit grotendeels daarbuiten is gezocht. Aan de zuidzijde buitendijks is en wordt het gebied voor de steenuil opgewaardeerd door de plaatsing van vier steenuilenkasten en aangepast beheer.*

*In de toekomst ontstaat een gebied dat aantrekkelijk is voor vleermuizen, zowel voor verblijfplaatsen als geschikt foerageergebied door de realisatie van bomenrijen en tuinen. Dit in tegenstelling tot wat het nu is, kassen en kruidenarm grasland. Door het intensieve gebruik de afgelopen jaren heeft het gebied zich niet kunnen ontwikkelen als geschikt foerageergebied voor vleermuizen.*

*Meidoornhagen vormen compensatie voor de kamsalamander en bunzing, mocht er braamstruweel verdwijnen.*

*Enkele werkzaamheden worden uitgevoerd buiten de periode die voor de steenuil kwetsbaar is (broedseizoen). Ook bij andere werkzaamheden wordt met de vleermuis,*

*bunzing en kamsalamander rekening gehouden. Tot slot vindt er monitoring plaats. Op basis van het activiteitenplan wordt ontheffing aangevraagd bij de provincie. De verwachting is dat de ontheffing vanuit de provincie verkregen wordt - er heeft al ambtelijke afstemming plaatsgevonden - nu in én buiten het plangebied vleermuisverblijven gerealiseerd gaan worden.*

11. In paragraaf 5.8 van de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan is een tabel opgenomen met richtafstanden voor omliggende bedrijven en bedrijfsbestemmingen. Voor het bedrijf aan de Hendrikstraat 25-25a-27 is een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2) aangehouden voor het perceel Hendrikstraat 25 en een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1 ) voor het perceel Hendrikstraat 25a-27. Hendrikstraat 25 is bestemd voor groothandel in bestrijdingsmiddelen. Waarom deze groothandel in milieucategorie 2 valt, wordt uit de tabel en de daarbij gegeven toelichting niet duidelijk. Uitgaande van sbi-code 46751 (groothandel in chemische producten ) is sprake van een bedrijf of althans bedrijfsbestemming in milieucategorie 3.2 met een bijbehorende richtafstand van 100 meter. Aan die richtafstand wordt niet voldaan. De afstand tot het plangebied is slechts 32 meter. Hendrikstraat 25a-27 is bestemd als agrarisch hulpbedrijf. Feitelijk is hier een groothandel in landbouwmachines en een groothandel in kunstmest gevestigd. In de toelichting bij de tabel in paragraaf 5.8 is aangegeven dat met name van - belang is dat de kunstmest niet in de buitenlucht wordt opgeslagen. Of dat feitelijk inderdaad niet gebeurt, is cliënte niet bekend. Maar het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Garneren" verbiedt buitenopslag van kunstmest niet. Om die reden lijkt ook voor de bedrijfsbestemming aan de Hendrikstraat 25a-27 te zijn uitgegaan van een te lage milieucategorie en een te kleine richtafstand

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 6.*

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft *geen* aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het aanvullend flora en fauna onderzoek wordt als bijlage bij de toelichting van het plan gevoegd.

## **V     *Inspraakreactie 5, bewoner Hendrikstraat***

12. Een van de uitgangswegen komt recht tegenover het raam van de woonkamer en de oprit van indiener zienswijze. Daarom liever geen drempel i.v.m. het schijnen van autolampen in de woonkamer.
- *Na vaststelling van het bestemmingsplan, zal een inrichtingsplan worden opgesteld met de definitieve en uitgewerkte civieltechnische aspecten, zoals drempels of andere verkeersmaatregelen. Rekening wordt gehouden met aspecten als lichtinval. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat met de bewoner overleg kan worden gepleegd. Te overwegen is om het voetpad bij de zuidelijke ontsluiting Hendrikstraat 4 te verleggen naar Hendrikstraat 6 zodat inschijnende koplampen verminderen. De mate van hinder door lichtschijnsel is ook onder andere afhankelijk van de hellingshoek van de eventuele drempel, de afstand tot de woning en de positie van het voertuig vanuit de straat tegenover de woning. Daarmee zal rekening gehouden worden.*
13. De Hendrikstraat is al een drukke straat met veel verkeer en als daar ook nog 3 uitgangswegen vanuit de nieuwe wijk bijkomen, komt de verkeersveiligheid in gevaar.
- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 9.*
14. De nieuwe wijk is goed voor het dorp, maar ons huis is oud en heeft geen fundering en daardoor zijn we bang voor schade, is er nagedacht over compensatie?
- *Het is van belang dat bij het bouwen van de nieuwe woningen geen schade ontstaat aan de bestaande woningen. Dat is echter een onderwerp dat geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning voor de activiteiten*

*'bouwen' zijn de technische eisen omtrent het bouwen aan de orde. Dan kunnen er ook eisen worden gesteld omtrent de wijze van bouwen.*

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **VI      *Inspraakreactie 6, bewoner(s) Hendrikstraat***

### **15. Woningbouwdichtheid**

- a. Minder woningen meer groen. In de planning wordt gesproken over 94 woningen. Echter in de regels (het ongewijzigde plan) De Lanen over 105 woningen. Waar gaat men bij de berekening van de woningdichtheid van uit? De woningbehoefte vanuit Gameren is 56 woningen tot 2028. Hoe wordt daarnaast de landschappelijke kwaliteit behouden als er een complete woonwijk komt? De kwetsbare oude kern met lintbebouwing wordt totaal teniet gedaan als dit gebied wordt volgebouwd. Beleving wordt de nieuwbouw wijk en niets anders.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2a en 8 en het inmiddels toegevoegde beeldkwaliteitplan waarin wordt ingegaan op de afstemming van de locatie ten opzichte van de omgeving. Daarbij rekening houdend met het feit dat dit een voormalig glastuinbouwgebied betreft. Het is feitelijk geen locatie met een nieuw ruimtebeslag. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van een glastuinbouwgebied naar een woongebied. Daarbij is in een woongebied een betere ruimtelijke kwaliteit te realiseren met meer groen dan in een kassengebied. In het plan is een robuuste groenstructuur als uitgangspunt meegeven. Om het plan ook betaalbaar te houden is een bepaalde hoeveelheid woningen meegenomen (afweging van verschillende belangen).. Gezien de dichtheid zijn heldere keuzes nodig die in het beeldkwaliteitplan worden gemaakt en toegelicht.*

- b. Kwetsbare oude bebouwing zonder palenfundering

De bestaande bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woningen die gebouwd zijn voor 1935. Geen van deze woningen heeft een palenfundering. Dus kwetsbaar.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 14.*

- c. De bestaande woningen zijn een laags, met hoofdzakelijk een wolfskap. Nieuwe bebouwing daarom eenlaags. Vooral als deze bebouwing aan bestaande tuinen grenst. Het idee om totaal ingebouwd te worden, geen zon meer in de tuin, uitzicht nihil. Waar is het landelijke gebleven? Juist daarom is de Hendrikstraat een aantrekkelijke straat om te wonen.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 3. Zie verder ook het beeldkwaliteitplan, met aanvullende welstandscriteria voor dit gebied. Omgevingsvergunningen voor woningen worden hieraan getoetst.*

- d. Concept knarrenhof: Eenlaagse woningen met een gemeenschappelijke centrale tuin. Mooi foerageergebied voor de steenuil. Hier vangen ze regelmatig regenwormen in de tuin strak naast het huis. Minder verkeer, ouderen hebben meestal maar een auto en gaan gezamenlijk op pad. Ouderen laten een woning achter in het dorp welke dan door jongeren gebruikt kan worden.

- *Het plan voorziet in meerdere woningtypes, voor meerdere doelgroepen, zoals uit onder meer het Beeldkwaliteitplan blijkt. Een definitieve gedetailleerde uitwerking is er nog niet.*

### **16. Infrastructuur**



- a. Onevenredig zware verkeersbelasting van de Hendrikstraat. Dit is de enige ontsluiting van de gehele nieuwbouw. Veiligheid is heel belangrijk. Al dat bouwverkeer gaat ook langs de school.
- *Van een onevenredig zware verkeersbelasting van de Hendrikstraat is geen sprake, de verkeersintensiteiten blijven ruim binnen de maximale voorkeurs-grenswaarden voor erftoegangswegen binnen de bebouwde kom.*  
*Door de functie voor de bereikbaarheid van Gameren is de Prins Alexanderstraat voor een groot deel van het verkeer de voornaamste toegang tot de kern. De route van het bouwverkeer is nog niet bekend, maar het is niet onwaarschijnlijk dat een groot deel hiervan via de Ridderstraat zal rijden. Mogelijk zijn in de toekomst afspraken te maken over tijden waarop bevoorrading van de bouw zal plaatsvinden, zoals buiten de tijden waarop de school aanvangt of uitgaat. Anderzijds zal al het overige verkeer, waaronder ook het bestaande vracht- en landbouwverkeer, onverminderd langs de school blijven rijden. In de directe omgeving van de school zijn reeds de nodige maatregelen getroffen, zoals enkele paaltjes op de rand van het trottoir op het kruispunt Ridderstraat – Ouwelsestraat – Prins Alexanderstraat en een uitloophek bij het pad Delkant. Korthedshalve wordt verder verwezen naar onze reactie onder punt 9.*
- c. De T splitsing ter hoogte van Hendrikstraat/Ridderstraat/Nieuwstraat is heel gevaarlijk. Er is geen overzicht. Veel vrachtverkeer ook door deze straat. Wat gaat hier aan gedaan worden? Nu al gevaarlijk als er ergens op de straat een auto geparkeerd staat.
- Het kruispunt Hendrikstraat/Ridderstraat/Nieuwstraat is uitgerust met een verhoogde snelheidsremmer welke attentieverhogend en snelheidsremmend werkt. Momenteel vinden wij hem voldoende veilig. Bij een herinrichting van de Hendrikstraat kan dit kruispunt worden geëvalueerd. Dat sprake is van een gevaarlijk kruispunt Ridderstraat – Hendrikstraat – Nieuwstraat wordt dus niet gedeeld. Verkeer kan met de nodige voorzichtigheid en reductie van de rijnsnelheid zicht op het overige verkeer verkrijgen. De zichthinder die op dit kruispunt wordt ervaren is het gevolg van groenvoorzieningen op particuliere gronden (erfscheidingen en sierbeplanting). Zichtverbetering is te realiseren op initiatief van de desbetreffende eigenaren.*  
*Omdat de Ridderstraat, Hendrikstraat en Nieuwstraat veel parkeergelegenheid op eigen terrein kent, is het aantal auto's dat op de rijbaan parkeert beperkt. Daarbij is een geparkeerd voertuig ook niet direct als gevaarlijk aan te duiden. Gevaarlijk wordt het pas als het overige verkeer onvoldoende anticipeert op de situatie door de snelheid niet aan te passen, ruimte te geven aan medeweggebruikers of de voorrangregels niet in acht neemt. Maatregelen op genoemde wegen ten aanzien van parkeren zijn daarom niet voorzien.*

## 17. Biodiversiteit

- a. Indiener zienswijze houdt nauwgezet de waarnemingen van de steenuil bij. Tussen maart en nu zijn er 3 steenuiltjes geboren. Komt hier nog een vervolgonderzoek voor? De beide ouder uilen wonen permanent in de steenuilenkast. Het is dus een zogenaamde Roest geworden.
- Na het veldbezoek op 30 september zijn er geen onderzoekers meer op het erf van indiener zienswijze geweest, terwijl hier nu wel een steenuilennest zit.
- *In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn en worden meerdere onderzoeken gedaan in het plangebied naar flora-fauna. De onderzoeken worden als bijlagen van de toelichting gevoegd. Uit het nader onderzoek is gebleken dat er een ontheffing nodig is. Uit het activiteitenplan, dat daarvoor nodig is, blijkt welke mitigerende maatregelen er voor de vleermuis, steenuil, bunzing en kamsalamander zijn en worden getroffen. Zie ook de reactie onder punt 10.*
- b. Indiener zienswijze heeft data opgevraagd van twee hokken bij de Nationale database flora en fauna (NDFF). Er zijn diverse beschermde soorten waargenomen in de omgeving.

Indiener zienswijze heeft een foto van de bunzing die meerdere keren op Hendrikstraat 8 is waargenomen. Is dit dier ook in de veldonderzoeken opgenomen? Ook is een kamsalamander waargenomen.

- *De genoemde dieren zijn in de (nadere) onderzoeken meegenomen: In het onderzoek is ten aanzien van de kleine marterachtigen het volgende verwoord: "Onderaan en tegen de dijk in het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich bramenruigte die waarschijnlijk dient als leefgebied van bunzing, hermelijn en wezel. Daarnaast bevatten de tuinen ten noorden van het plangebied takkenrillen die ook geschikt zijn als leefgebied voor deze soorten. Indien de bramenruigte in het plangebied en een zone van enkele meters tegen de tuinen wordt gehandhaafd/omgevormd tot ruigte of grasland, is er voor deze soorten geen extra onderzoek nodig. Wellicht dient voor deze soorten wel een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd."*

*Voor de kamsalamander is het volgende verwoord in het onderzoek: "Het noordelijkste puntje (onder aan de dijk) van het plangebied is begroeid met braamstruweel en het fungeert zeer waarschijnlijk als landhabitat van de kamsalamander. Dat geldt ook voor de met bramenruigte en takkenrillen ingerichte delen ten noorden van het plangebied (tegen de dijk) en de tuin aan de Hendrikstraat 8. Kamsalamanders zijn streng beschermd en indien het in het plangebied aanwezige braamstruweel wordt omgevormd tot woonwijk, dan leidt dit tot sterfte en/of verwonding van aanwezige dieren en verlies van landhabitat voor de soort. Deze structuren dienen daarom te worden behouden. Daarnaast dienen sommige watergangen in/op de grens van het plangebied mogelijk als voortplantingshabitat van de kamsalamander. Het is daarom nodig de watergangen in/rond het plangebied te onderzoeken op deze functie. Dat kan door de wateren 3 maal (in april, mei en juni) te bemonsteren met een steeknet van 70 cm. Daarbij dient er minstens 20 dagen tussen de bezoeken worden aangehouden. Verder moet de landhabitat er omheen op basis van expert-judgement worden beoordeeld, waarbij tevens stukken hout, stenen etc. worden omgedraaid." Er is nader onderzoek verricht; onder punt 10 wordt hierop ingegaan*

- c. Er vliegen hier veel vleermuizen rond. Is hier wel onderzoek naar gedaan? Welke soorten vliegen hier rond? Waar overwinteren de vleermuizen? Er is een plek bekend tussen de planken van de grote schuur aan de Hendrikstraat 17.

- *De beschermde soorten zijn Gewone dwergvleermuis, rosse dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Uit het nader onderzoek is gebleken dat aan de zuidwestzijde bij de regenpijp van het bedrijfsgebouw zich een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis bevindt. Overige vleermuisverblijven zijn afwezig. Er worden in het gebied vleermuisverblijven geplaatst en vleermuiskasten buiten het gebied. Met de nieuwe inrichting wordt het gebied mogelijk meer geschikt wordt als foerageergebied voor vleermuizen omdat er meer groenstructuren worden toegevoegd. Zie ook onze reactie onder punt 10.*

- d. Krijgen wij als omwonenden ook inzage in de onderzoeksrapporten? Is er al een mitigatierapport? Wat kunnen wij doen om de dierenpopulatie zoals deze nu is in stand te houden?

- *Ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan waren nog niet alle flora en fauna onderzoeken gereed. Deze zijn inmiddels uitgevoerd, en worden als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gevoegd. Deze onderzoeken zijn te zijner tijd te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).*

*Alle onderzoeken en eventuele activiteiten- en mitigatieplannen worden, als deze voorhanden zijn, aan het bestemmingsplan gehecht. Bijlage 1 bij de plantoelichting is zo'n onderzoek.*

- e. Achter de Waalbandijk ligt het natuurgebied "de Gamerenschen waarden". Dit natuurgebied houdt niet op bij de dijk. De steenuil staat expliciet vermeld op het

informatiebord van de klompenpad route Nywelepad in Nieuwaal. Echter door de toename van de glastuinbouw in onder andere Nieuwaal en Gameraen wordt het leefgebied van de steenuil steeds kleiner. Wat gaan jullie als gemeente hier aan doen? Is hier een beleid voor? De alternatieve route van het Nywelepad loopt door de Hendrikstraat waar meerdere steenuilen leven.

- *Op dit moment kijken we per plan / ontwikkeling welke consequenties dit heeft voor de steenuil in onze gemeente. De wens is inderdaad om op gemeentelijk schaalniveau het leefgebied voor de steenuil in onze gemeente te versterken. Dat werken we momenteel uit in een Biodiversiteitsplan voor onze gemeente.*

*De ontwikkelaar heeft ten noorden van de Waalbandijk in een begrazingsovereenkomst al afspraken gemaakt om daar mitigerende maatregelen te treffen.*

## 18. Waterhuishouding

- a. *Indiener zienswijze geeft aan dat er wel degelijk kwelwater is waar rekening mee dient te worden gehouden en verwijst hiervoor naar foto's. In het deel aan de noordkant blijft vaak veel water staan. Slechte waterafvoer.*

- *Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).*

*TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Middels de interactieve grondwatertools 'Isohypsen' en 'Grondwaterdynamiek' van de Geologische Dienst Nederland worden de historische grondwatermeetreeksen uit het archief van TNO gesimuleerd met behulp van dagelijkse metingen van neerslag en verdamping uit gegevens van het KNMI. In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatie specifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar de planlocatie.*

*Op basis van de beschikbare gegevens is het lastig om een eenduidige Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de planlocatie te bepalen. In overleg is besloten om voor de planlocatie vooralsnog uit te gaan van een GHG is gelegen tussen de 2,1 m +NAP in het oosten tot 1,7 m +NAP in het westen.*

*Om meer inzicht te verkrijgen in de lokale grondwaterkarakteristieken en zodoende de GHG voor de planlocatie nauwkeuriger te bepalen wordt in december 2022 centraal op de planlocatie 1 peilbuis geplaatst waarin vooralsnog tot circa eind maart 2023 de grondwaterstand wordt gemonitord. De gemeten grondwaterstanden worden daarbij vergeleken met de grondwaterstanden uit de rondom de planlocatie gelegen grondwaterpeilputten. Afhankelijk van de waarnemingen en de verwachte trend kan op basis van de historische meetreeksen van de grondwaterpeilputten uit de omgeving de GHG op de planlocatie worden afgeleid. Op basis van deze GHG wordt het uiteindelijke maaiveldniveau voor de woningen en openbare ruimte bepaald.*

b. Indiener zienswijze geeft verder aan dat er nu een netwerk van sloten is, met in de zomer veel groene kikkers. Op plan alleen een hoofdwatgang met twee aftakkingen en een paar wadi's. Er staan minder sloten aangegeven. Wordt het overige gedempt? In dit deel al veel last van water in kelders.

- *Een aantal stukken sloot wordt gedempt maar de hoofdstructuur (A-watgang) blijft intact. De grondwaterstand is in een gebied vlak achter een dijk hoog, met pieken tot op maaiveldniveau. Dit blijkt ook uit de metingen in de grondwaterpeilbuizen rond het gebied. We verwachten dat dit plan geen negatieve invloed zal hebben op de grondwaterstanden. Problemen met kelders zijn overigens bijna altijd bouwkundig van aard (een kelder die niet waterdicht is), de grondwaterstand heeft daar wel invloed op maar dit is een natuurlijk fenomeen waarop we praktisch geen invloed op uit kunnen oefenen.*

c. Waarom is de helling aan de kant van het perceel aan de noordzijde van Hendrikstraat 10 flauw en die aan de andere kant steil? Uit het oogpunt van kamsalamanders en andere amfibieën moet het juist andersom zijn. Een zonnelling ligt aan de noordkant.

- *De kamsalamander is op die locatie niet aanwezig. Ook in de toekomst zal de grasdijk geen habitat voor de soort vormen. Qua hellinghoek hoeft er daarom met de kamsalamander geen rekening te worden gehouden.*

#### 19. Gevaarlijke stoffen

De firma Brinkman heeft een milieu-ontheffing categorie 2? Dit houdt in dat binnen 30 meter van de perceelsgrens niet gebouwd mag worden. Bij een lintbebouwing zoals het nu is geldt een afstand van 10 meter. Indiener zienswijze heeft informatie opgevraagd bij de ODR over de milieucategorie van Brinkman. Dit kan ook 3.1 zijn ipv milieucategorie 2. Dan geldt zelfs een afstand van 50 meter.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 6.*

#### 20. Plan aan de westzijde van de Hendrikstraat

Het plan aan de westzijde van de Hendrikstraat is helemaal niet benoemd. Ook niet in het verkeersonderzoek. Het wordt nog drukker dan volgens de berekening. Geen woningen plannen tegen perceel van Brinkman aan. Ook het parkeerterrein van Brinkman meenemen. Hier ligt af en toe ook het een en ander opgeslagen.

- *Het plan aan de westzijde van de Hendrikstraat achter 21 is nog in voorbereiding. Dit betreft een plan van 20 woningen. Er is nog geen besluitvorming geweest over de start van deze procedure. Kortheidshalve kan verder worden verwezen naar de reactie onder punt 9.*

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### VII **Inspraakreactie 7, bewoner Hendrikstraat**

21. Indiener zienswijze maakt zich grote zorgen over de verkeersdruk die gaat ontstaan op de Hendrikstraat. Deze straat is nu al heel druk met vrachtverkeer voor Brinkman en voor de tuinderijen in de omgeving en zal met de komst van meer dan honderd woningen aan weerszijden van de Hendrikstraat alleen maar toenemen. Het feit dat beide plannen aan weerszijden van de Hendrikstraat slechts toegang geven via de Hendrikstraat maakt de situatie alleen maar erger. Op de plek waar de beide nieuwbouwwijken uitkomen op de Hendrikstraat, ter hoogte van nr 14 zal dit leiden tot opstoppen tijdens de spits. Er zijn geen concrete plannen over hoe de Hendrikstraat verkeerstechnisch veilig ingericht gaat worden. Minimaal een voetpad, maar door het gebrek aan ruimte in de straat zal dit de situatie voor fietsers juist weer onveiliger maken.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 9.*

22. Bedrijf Brinkman is een bedrijf in de milieucategorie 3.2. Dit houdt in dat in een omtrek van 100m vanaf de erfgrans niet gebouwd mag worden. Dit zou betekenen dat een groot deel van het plan Molendel in de prullenbak kan verdwijnen.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 6.*

23. De toeristische waarde van dit deel van het rivierengebied zal aanzienlijk afnemen door het bouwen van een enorme nieuwbouwwijk net tegen de dijk en de uiterwaarden aan. Onbegrijpelijk dat voor deze plek midden in de natuur is gekozen.

- *Op dit moment heeft het plangebied een glastuinbouwbedrijf bestemming en kunnen binnen de bouwvlakken kassen opgericht worden met een goot- en bebouwingshoogte van respectievelijk 6 en 9 meter hoog. Met deze bestemming heeft het gebied geen toeristische waarde. Door voorliggend bestemmingsplan wordt deze bestemming herzien naar Wonen.*

*Het plangebied ligt weliswaar momenteel grotendeels braak maar kan niet als Natuur worden aangemerkt. Het is een voormalige glastuinbouwgebied.*

24. Tevens maakt indiener zienswijze bezwaar tegen het tot tweemaal toe volledig omploegen van de Molendel voorafgaand aan een fauna-onderzoek. Dit is een moedwillige poging om dat onderzoek -en de mogelijk nadelige uitkomsten voor de geplande nieuwbouw- te frustreren. Wie heeft hiertoe opdracht gegeven en met welke motivatie.

- *Eigenaren hebben het recht de grond te bewerken. En het ontmoedigt mede dat zich beschermde diersoorten of planten (met name pionierssoorten) in het gebied gaan vestigen die nieuwbouw in de weg kunnen staan.*

25. Er zijn zorgen over het vele zware bouwverkeer dat tijdens de bouw van ruim 130 woningen aan beide kanten van de Hendrikstraat door de straat zal rijden en over de verkeersdrempels. Dit kan tot veel schade leiden aan de bestaande bebouwing. Daarvoor pleit indiener zienswijze voor het tijdelijk weghalen van de verkeersdrempels en tevens voor het boren in plaats van heien van de funderingspalen.

- *De ontwikkelaar overlegt met de aannemer(s) van de infrastructuur en huizenbouw om maatregelen te nemen om overlast te voorkomen. We moeten hier een balans houden tussen overlast door trillingen en overlast door te hard rijdende auto's en vrachtwagens. Voor de reactie op boren i.p.v. heien wordt kortheidshalve verwezen naar onze reactie onder punt 14.*

26. Er is een blok huizen gepland direct aan de grens van mijn achtertuin. Er is slechts een brandgang tussen gepland. Deze huizen mogen een nokhoogte hebben van maximaal 11 meter. Dit betekent een muur van steen die het volledige uitzicht van links naar rechts zal wegnemen. Dat is onacceptabel. Niet alleen neemt het indiener zienswijze zijn volledige genot van de achtertuin weg, die nu uitzicht biedt tot op de Dijk en verder, het zal ook leiden tot aanzienlijke planschade.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 3. Op een aantal plekken aan de randen van het plangebied zullen wij de nokhoogte terugbrengen naar 9 meter in plaats van 10,5 meter.*

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Algehele conclusie:**

De inspraakreacties geven aanleiding om het plan op de volgende punten aan te passen:

*Toelichting*

- *Aanpassing paragraaf 2.3.2. met betrekking tot groen in het plan.*
- *Aanpassing paragraaf 5.8 milieuzonering*

#### *Bijlagen*

#### *Regels*

#### *Verbeelding*

- Aanpassen nokhoogte van 10,5 naar 9 meter op een aantal plekken aan de west-rand van het plangebied.

#### Ambtshalve heeft de volgende aanpassing plaatsgevonden:

#### *Toelichting*

- *Aanpassing paragraaf archeologie*
- *Aanpassing hoofdstuk 2 beleidskaders*
- *Aanpassing waterparagraaf n.a.v. reactie waterschap*

#### *Bijlagen*

- Toegevoegd aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, steenuil en de kamsalamander door Aeres milieu d.d. 09-11-2022.
- Toegevoegd activiteitenplan Gameren 01-12-2022.
- Toegevoegd "Laddertoets, Molendel Gameren"
- Toegevoegd "historisch bodemonderzoek achter Peperstraat 15"
- Toegevoegd "aanvullend grond onderzoek achter Peperstraat 15"
- De watertoets is aangepast.

#### *Regels*

- Verwijdering regels waarde archeologie nav selectiebesluit 17-10-2022.
- In artikel 6.2.2.a wordt het maximaal aantal woningen aangepast naar 103 woningen.
- Uitsluiten patiowoningen in noord-oost zijde van het plan.

#### *Verbeelding*

- Aanpassen woonbestemming Wonen-2 op perceel Peperstraat 15, alleen huidige glastuinbestemming in noordelijk stukje tuin wordt herzien.
- Dubbelbestemming archeologie wordt verwijderd van de verbeelding nav selectiebesluit 17-10-2022.

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

Verzonden aan:

- degenen, die een schriftelijke inspraakreactie kenbaar gemaakt hebben.