

## Eindverslag inspraak inzake bestemmingsplan “Nederhemert, Kapelstraat De Meander”

### ***Gevolgte procedure tot 8 oktober 2020***

- 27-08-2020 t/m 07-10-2020: het voorontwerpbestemmingsplan ligt voor de inspraak ter inzage;
- 2 maart 2021: 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. Iedere inspraakreactie hebben wij samengevat. 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 | Knoop architect, namens Kwekerij Bruygom, Lenshoek, Nederhemert |
| II                                | Inspraakreactie 2 | Bewoner Maasdijk, Nederhemert                                   |
| III                               | Inspraakreactie 3 | Bewoner Kapelstraat, Nederhemert                                |
| IV                                | Inspraakreactie 4 | Bewoner Nederhemertsekade, Nederhemert                          |
| V                                 | Inspraakreactie 5 | Dunaro, namens 6 omwonenden                                     |
| VI                                | Inspraakreactie 6 | Bewoner Kapelstraat, Nederhemert                                |
| VII                               | Inspraakreactie 7 | Bewoner Kapelstraat, Nederhemert                                |

### **Ingekomen inspraakreacties**

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

1, 2, 3... : samenvatting inspraakreactie

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

### ***Schriftelijke inspraakreactie***

#### ***I      Inspraakreactie 1, Knoop architect, namens Kwekerij Bruygom, Lenshoek, Nederhemert***

1. De woningbouw komt op korte afstand van de percelen waar de bloementeelt plaatsvindt van kwekerij Bruygom. Buitenteelt dient regelmatig met bestrijdingsmiddelen bespoten te worden. De bestemming wonen is een gevoelige functie. Bij uw plicht om te komen tot een goede ruimtelijke ordening dient u bij gevoelige functies een afweging te maken over de aspecten omtrent volksgezondheid. De gemeente heeft tot dusver geen onderzoek gedaan naar de bedrijfsvoering van kwekerij Bruygom. Een inventarisatie van welke soort en hoeveel spuitactiviteiten precies plaatsvinden en met welke bestrijdingsmiddelen, ontbreekt.

- Met betrekking tot spuitzones keken wij vooral naar fruitbomen en bomenteelt. Hiervoor hebben wij ook regels opgenomen in ons bestemmingsplan Buitengebied. Met mogelijk gebruik van het perceel van indiener zienswijze voor bloementeelt is in het voorontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden. Naar aanleiding van de inspraakreactie zijn we tot de conclusie gekomen dat er wel rekening moet worden gehouden met een spuitzone. Er heeft een spuitzone onderzoek plaats gevonden. Uit de ‘Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden’ van Adromi groep , d.d. 6 november 2020 dient een minimale afstand van 10 meter tussen de toekomstige

woningen /tuinen en de locatie waar gewasbescherming zal worden toegepast moeten worden aangehouden. Deze afstand van 10 meter van de perceelsgrens van het desbetreffende perceel tot de bouwvlakken is momenteel aanwezig, de afstand bedraagt namelijk 10,5 meter.

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op de milieuparagraaf en het toevoegen van bovengenoemd onderzoek als bijlage bij de toelichting.

## **II      *Inspraakreactie 2, bewoner Maasdijk, Nederhemert***

2. De woningstichting heeft in 2008 het bedrijfsterrein aangekocht om hier woningen te kunnen realiseren. In dit plan wil men echter om de bedrijfshallen heen gaan bouwen. Hiermee zal het vrachtverkeer exact hetzelfde blijven. In 2008 was het juist de intentie om dit te veranderen / minderen.

- Met dit plan wordt nog steeds hetzelfde doel beoogd als in 2008. Het gehele plangebied wordt voor woningbouw bestemd. De bedrijfsbestemming vervalt daarbij. In de anterieure overeenkomst is verder afgesproken dat alle bedrijfsopstallen voor 1 maart 2028 gesloopt moeten zijn en de bedrijfsactiviteiten dus ook zijn beëindigd. Daarvoor in de plaats komt dan woningbouw.

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

3. In het hele land is het momenteel gaande dat oude boerderijen en bedrijfshallen afgebroken worden om plaats te maken voor woningbouw. Waarom gaat Nederhemert niet mee in deze positieve aanpak?

- Dat is in dit plan ook aan de orde, zie beantwoording bij punt 2.

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

4. In het nieuwe plan is zeer weinig groen opgenomen, terwijl er eerst nog een natuurlijke geluidswal aanwezig was met bomen van 150 meter lang en 6 meter breed. En dus ook een plaats waar veel vogels nestelen en eventueel broeden.

- Het plan voorziet ruimschoots in de gestelde voorwaarde voor groen vanuit de gemeente (75m<sup>2</sup> openbaar groen per woning, waarvan 30m<sup>2</sup> gebruiksgroen.) Het plan bevat een langgerekte brede groene zone waarin bomen met onderbeplanting worden aangebracht. Deze beplanting wordt afgestemd op de aanwezige fauna. In het plangebied is hiervoor een Quickscan ecologie uitgevoerd en wordt momenteel een uitgebreid flora- en faunaonderzoek gedaan. Voor de eventueel aanwezige waardevolle flora en fauna wordt, zodra het onderzoek is afgerond, een passende inrichting geboden.

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

## **III     *Inspraakreactie 3, bewoner Kapelstraat, Nederhemert***

5. Hoe groot is de kans dat de Kapelstraat uiteindelijk een 50 km/u zone blijft? Gezien het feit dat het aantal verkeersbewegingen met 73% gaat toenemen en het feit dat er nu al vaak te hard wordt gereden zou indiener inspraakreactie dit een erg onwenselijke situatie vinden.

- Insteek is om na afronding van fase 2 van het woningbouwplan, zodra er minder bouwverkeer rijdt, de Kapelstraat te herinrichten naar een 30 km/ uur weg. Hier zal echter nog besluitvorming over plaats moeten vinden. Over circa 10 jaar staat het

onderhoud van de Kapelstraat en de riolering op de agenda. We verwachten dat het woningbouwplan dan ook ver gevorderd is. Insteek is om deze punten in één keer samen op te pakken met de herinrichting van de Kapelstraat.

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

6. Daarnaast heeft indiener inspraakreactie nog een aantal suggesties:
  - a. Het voetpad/kerkpad wordt doorgetrokken. Creëer bij de oversteek van de Kapelstraat een zebrapad zodat iedereen veilig kan oversteken.
    - Dit gaat over de uitvoering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Insteek is echter wel om hier een veilige situatie te realiseren. Bij de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte van het woningbouwplan in samenhang met de plannen om de Kapelstraat af te waarderen naar 30 km/u bekijken we hoe dit eruit komt te zien.
  - b. Verkeersdrempels zodanig uitvoeren dat er inderdaad niet te hard overheen gereden kan worden (verkeersdrempels op de Maasdijk voldoen hier niet aan)
    - Alle infrastructurele toepassingen, waaronder verkeersplateaus en drempels, die worden aangebracht voldoen aan de normen (afmetingen) opgesteld door het CROW. Op de Maasdijk is de maximum snelheid 50 km/ uur. Drempels op deze weg moeten met deze snelheid genomen kunnen worden. Insteek is echter om de Kapelstraat na afronding van fase 2 te herinrichten naar een 30 km/ uur weg. Drempels zullen dan anders / hoger vormgegeven worden.
  - c. Het aanleggen van een bouwweg vanaf de Maas-Waalweg, die relatief kort bij loopt, om zodoende het dorp en in het bijzonder de Kapelstraat te ontzien van al het bouwverkeer de komende jaren.
    - Dit is geen optie. Een directe aansluiting op de Maas-Waalweg (80 km/u) voor bouwverkeer past niet bij het verwachtingspatroon van de weggebruiker op deze hoofdroute en is daarmee te risicovol en ongewenst. Bovendien is de aanleg van een tijdelijke route naar de Maas-Waalweg ingrijpend gezien de doorsnijding van percelen, aanwezigheid van een watergang etc. Te zijner tijd worden passende maatregelen toegepast, zodat het bouwverkeer zo min mogelijk overlast zal geven.

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

#### **IV    *Inspraakreactie 4, bewoner Nederhemertsekade, Nederhemert***

7. Indiener inspraakreactie maakt zich zorgen over de impact op het aantal verkeersbewegingen door het plan Nederhemert, Kapelstraat De Meander. De impact op de Nederhemertsekade zal net zo groot zijn. In het plan is ook niets opgenomen over de Nederhemertsekade. Verzocht wordt deze straat wel mee te nemen in de eventueel te nemen verkeersmaatregelen.
  - Tijdens de bouwperiode worden passende maatregelen genomen voor zowel de Kapelstraat als de Nederhemertsekade.

Bij de uitwerking van de plannen om de Kapelstraat af te waarderen naar 30 km/u kijken we naar de bredere omgeving. Wellicht is het mogelijk om (een deel van) de Nederhemertsekade ook af te waarderen naar 30 km/u. Dit moet nog uitgewerkt worden en nog besluitvorming over plaatsvinden.

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

8. Op dit moment is er geen voet- of fietspad langs de Kapelstraat en Nederhemertsekade en wordt er gemiddeld 70 km per uur gereden. Dus de zorg zit vooral in hoe de veiligheid van voetgangers en fietsers kan worden gewaarborgd en welke verkeersremmende maatregelen er genomen kunnen worden.

- Het voet-fietspad aan de Kapelstraat is onderzocht door de gemeente in samenwerking met Urban Jazz, maar is - vanwege de beperkte beschikbare ruimte in het profiel van de Kapelstraat en Nederhemertsekade - niet haalbaar. Wanneer de Kapelstraat wordt afgewaardeerd naar een 30 km/u weg, worden - daar waar de uitritten van de toekomstige woonwijk zijn gepland - verkeersplateaus aangebracht. Op deze locaties worden dan gelijkwaardige kruisingen gecreëerd. Indien de Kapelstraat een 50 km/u weg blijft, zal dit niet het geval zijn, omdat dit niet passend is bij het verwachtingspatroon van het verkeer op de Kapelstraat. Er zal dan een uitritconstructie worden toegepast. Bij de uitwerking van de plannen om de Kapelstraat af te waarderen naar 30 km/u kijken we naar de bredere omgeving. Wellicht is het mogelijk om (een deel van) de Nederhemertsekade ook af te waarderen naar 30 km/u. Dit moet nog uitgewerkt worden en nog besluitvorming over plaatsvinden.

Als reactie op uw stelling dat er gemiddeld 70 km/u wordt gereden: we hebben een beeld van de huidige werkelijk gereden snelheden op de Kapelstraat en Nederhemertsekade. De V85 ligt op beide wegen tussen de 47 en 53 km/u (afhankelijk van de rijrichting en het meetmoment). De V85 is een verkeerskundig criterium en geeft aan welke snelheid door 85% van de weggebruikers niet overschreden wordt. De V85 ligt hier rond de toegestane maximumsnelheid.

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

9. Een ander groot punt van zorg is het vele zware vrachtverkeer dat over de Nederhemertsekade zal gaan rijden. Op dit moment is er al veel verkeer door de oude bedrijfshallen van Vos aan de Kapelstraat. Dit zal pas afnemen NA fase 1 van het bouwplan. Dit gaat betekenen dat er een periode zowel het huidige vrachtverkeer, als het bouwverkeer langs het huis van indiener inspraakreactie zal gaan rijden. Op dit moment heeft indiener inspraakreactie al scheuren in het huis door het zware vrachtverkeer, dit zal dus alleen maar toenemen. Gevraagd wordt bij wie ze zich kunnen melden voor deze schade.

- Het is evident dat de aanleg van een woonwijk vrachtverkeer met zich mee brengt en dat deze bewegingen via bestaande infra wordt opgelost. De werkzaamheden zijn van tijdelijke aard. Te zijner tijd worden passende maatregelen toegepast, zodat het bouwverkeer zo min mogelijk overlast zal geven

In het AERIUS onderzoek voor de aanleg wordt rekening gehouden met 2000 middelzware en 750 zware vrachtwagens per jaar. Het gaat hier gemiddeld om 7 middelzware en 3 zware vrachtwagen bewegingen per werkdag. 10 in totaal.

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

## **V     *Inspraakreactie 5, Dunaro adviesbureau namens omwonenden Maasdijk en Kapelstraat, Nederhemert***

10. Omvang van het plan. Een toename van 120 woningen heeft een enorme impact op een kleine kern als Nederhemert. Het plan brengt een toename van zo'n 22% van de bevolking van Nederhemert teweeg (ca 380 nieuwe bewoners op 1.730 huidige inwoners van Nederhemert). Dit roept onderstaande vragen op waarop geen antwoord te vinden is in de toelichting van het bestemmingsplan.

- a. Wat heeft dit voor gevolgen voor de identiteit van het dorp, voelen de mensen zich nog thuis?
- De uitstraling van het plan is zoveel mogelijk passend bij de karakteristiek van Nederhemert. Op deze manier sluit de woonwijk aan op de bestaande kern Nederhemert. Door o.a. aandacht voor een waardevolle groenstructuur, wandelroutes en ruimte voor spelen wordt 'De Meander' een aanwinst voor het dorp en heeft het een positieve invloed op het dorp en zijn bewoners.
- b. Zijn de voorzieningen in het dorp toereikend voor deze bevolkingstoename? (school, arts, brandweer, kerk, begraafplaats, supermarkt en andere winkels en voorzieningen).
- Zodra er meer bewoners komen, zal de vraag naar voorzieningen toenemen. Hiermee worden bestaande voorzieningen sterker en zal de leefbaarheid toenemen. De gemeente gaat slechts over een deel van de voorzieningen. De gemeente heeft een plicht om te zorgen voor voldoende schoolruimte. Als er niet gebouwd wordt bestaat er een reële kans dat het aantal leerlingen in een school juist daalt omdat jonge gezinnen geen huis kunnen kopen in het dorp. Dat leidt tot een achteruitgang van het voorzieningenniveau. De brandweer en begraafplaats zijn ook zaken waarvoor de gemeente zich inspent, en die voorzieningen kunnen deze in absolute zin heel kleine groei goed aan.
- c. Kan het hoofdrioleringsstelsel een dergelijke toename wel aan of lopen straks alle straten onder water bij hevige regenval?
- De nieuwe wijk wordt zo ingericht dat hemelwater lokaal afgevoerd wordt. De bestaande riolering zal alleen het afvalwater van deze 120 woningen gaan ontvangen, dat is slechts een hele kleine toename. Door de afbraak van het Vos-terrein zal er waarschijnlijk minder hemelwater naar de riolering afgevoerd worden. Zie verder ook Bijlage 6 waterparagraaf. Hierin wordt aangegeven dat bij de verdere uitwerking van het plan een waterhuishoudkundig plan aangeleverd wordt.
- d. Kunnen de ontsluitingswegen deze toename wel aan, of lopen in de ochtend- en avondspits de toegangswegen naar het dorp en de hoofdwegen in het dorp vast?
- Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat dit een probleem wordt. De verkeersintensiteiten nemen lokaal toe maar de verwachte aantallen zijn niet ongebruikelijk voor dergelijke wegen.
- e. Kunnen voetgangers en fietsers nog wel veilig over straat bij een dergelijke grote toename aan autoverkeer, gezien de smalle straatjes zonder voet- en fietspaden?
- De toename wordt gezien als goed passend binnen een verblijfsgebied (30km/u). Zie bijlage 7. Verkeer.
- f. Kan het stroomnet een dergelijke toename van de vraag wel aan?
- Alle nieuwe huizen moeten vanaf de bouw al zeer energiezuinig zijn en het ligt voor de hand dat huizen ook voorzien worden van zonnepanelen of andere voorzieningen voor opwekking, hergebruik of opslag van energie. Liander heeft een leveringsplicht en wordt in een vroeg stadium betrokken bij de plannen zodra deze concreet genoeg zijn voor hun doeleinden. Voor het bestemmingsplan is dit geen enkele belemmering, er worden immers overal nieuwe wijken gebouwd. Dit neemt natuurlijk niet weg dat er misschien nieuwe kabels gelegd moeten worden.

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

11. Waarom zijn er 120 woningen nodig in Nederhemert? Waarom wordt dit aantal niet verspreid over andere kernen? Betekent dit dat er in andere kernen nu geen of nauwelijks meer woningen gebouwd kunnen worden? En betekent dit ook dat andere woningbouwinitiatieven

in Nederhemert nu de komende jaren van de baan zijn? Is Nederhemert nu het komende decennium overgeleverd aan één ontwikkelaar?

- Conform het Woning Behoeftte Onderzoek Bommelerwaard 2018 ( WBO 2018) is er in de kern Nederhemert een basisbehoefte aan 80 woningen en in een groeiscenario in totaal aan 130 woningen. Deze behoefte is afgestemd met de andere kernen van Zaltbommel. In de andere kernen kan dus nog zeker gebouwd gaan worden. Het plan wordt daarnaast niet in een paar jaar gerealiseerd, maar zal een looptijd (/fasering) hebben van in totaal ca 10 - 14 jaar. Dit plan wordt in het woningbouwprogramma 2020-2030 opgenomen, maar zal misschien ook nog een overloop hebben in het woningbouwprogramma van 2025 - 2035.

Andere projecten (3 of meer woningen) in Nederhemert moeten hier inderdaad op worden afgestemd, omdat er anders teveel aanbod aan reguliere woningen kan zijn in een bepaalde periode. Particuliere initiatieven voor 1 of 2 woningen kunnen wel doorgaan. Ook een initiatief voor een zorgcentrum kan doorgang vinden.

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

12. In het Programma van Eisen is bepaald, gelet op de omvang, dat dit plan voorgaat op andere plannen in Nederhemert en dat andere plannen in Nederhemert hier in programma en tijd op worden afgestemd. Gevraagd wordt welke ruimtelijke afweging hieraan ten grondslag ligt.

- In Nederhemert zijn er twee ontwikkellocaties bij de gemeente bekend, te weten Kapelstraat – De Meander en de Maastuinen. De Kapelstraat is deels een herstructurering. Met dit plan worden uiterlijk in 2028 de bedrijfsopstallen gesloopt en verdwijnen de bedrijfsactiviteiten midden in de kern. Dit levert een kwalitatieve kwaliteitsverbetering op. De Maastuinen is daarentegen enkel een uitbreidingslocatie.

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

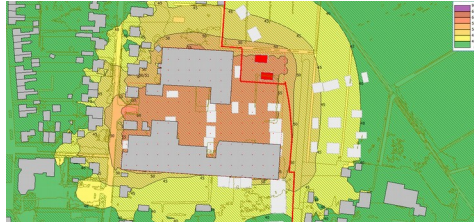
13. Transportbedrijf blijft bestaan en woningen worden gebouwd.

Op korte afstand van de woningen van bewoners Maasdijk – Kapelstraat is een transportbedrijf gelegen. In het vigerend bestemmingsplan zijn die gronden bestemd als “Bedrijfsdoeleinden” met een nadere aanduiding voor transportbedrijf. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven toegestaan in categorie A en tevens een transportbedrijf. Volgens de VNG brochure valt een transportbedrijf met een bedrijfsoppervlak meer dan 1000m2 onder categorie 3.2. De aan te houden afstand tot woningen bedraagt 100 meter. De activiteiten van een transportbedrijf worden vooralsnog voortgezet. Woningen worden op dit terrein pas in een latere fase gerealiseerd. De situatie kan nu ontstaan dat er op agrarische grond woningen worden gebouwd en het bedrijf zijn activiteiten blijft voortzetten. Dat is:

- In strijd met het doel van het plan
- In strijd met een goed woon- en leefklimaat. Voor bewoners Maasdijk – Kapelstraat ontstaat er een toename van verkeer door jarenlang bouwverkeer, door de gerealiseerde woningen en er blijft overlast bestaan door het vrachtverkeer van het transportbedrijf.
- In strijd met een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners in het gebied. Op kortere afstand dan de voorgeschreven 100 meter blijft er (voorlopig) een transportbedrijf (en andere bedrijvigheid) bestaan. Er is niet onderbouwd hoe hier een goed woon- en leefklimaat kan bestaan.
- De afstand van 100 meter betreft een richtafstand, waarbinnen aandacht moet worden besteed aan het aspect geluid. Dit wil echter niet zeggen dat er binnen deze afstand niet zou mogen worden gebouwd.

Door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) zijn indicatieve berekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege het transportbedrijf op basis van de

maximale planologische invulling. Uit deze berekeningen volgt dat bijna alle woningen binnen fase 1 aan de LAr,LT-richtwaarde van 45 tot 50 dB(A) voor een rustig woongebied voldoen. Bij deze woningen wordt voldaan aan een goed woon en leefklimaat. Slechts bij twee woningen/blokken wordt een geluidbelasting berekend van meer dan 55 dB(A), zie onderstaande figuur; het betreft de geprojecteerde woningen op het noordoostelijk deel van het terrein van het (voormalige) transport bedrijf (rode vlakken in figuur).



Naar aanleiding van het bovenstaande zullen wij deze “rode” woningen opnemen in fase 2. Deze woningen mogen dan pas gerealiseerd worden als de bedrijfsopstallen zijn gesloopt en de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op het opnemen van twee extra woningen/blokken in fase 2. Bijlage 1 van de regels wordt hierop aangepast. Ook andere figuren waarin deze fasering is weergegeven zullen worden aangepast.

#### 14. Ladder voor duurzame verstedelijking

a. In de toelichting wordt aangegeven dat het vanuit een duurzaam ruimtegebruik zeer wenselijk is om gebruik te maken van inbreidingslocaties en/of herstructureringslocaties. Verder is aangegeven dat om het plan financieel mogelijk te maken, er ook tot uitbreiding overgegaan dient te worden. Dit is niet nader onderbouwd. Gevraagd wordt om inzichtelijk te maken waarom niet volstaan kan worden met herstructurering en waarom er dus ook tot uitbreiding overgegaan moet worden.

- De ontwikkeling van de gehele locatie tot woningbouwgebied is voorwaardelijk voor de beoogde verwijdering van de bedrijfsbestemming. Met de aankoop van het terrein door woonstichting De Kern en destijds in 2007 is op deze locatie altijd woningbouw beoogd. De huidige ontwikkelaar heeft het perceel echter niet met deze intentie gekocht in 2017, maar met het doel om de bedrijfslocatie te exploiteren. Wij zijn het gesprek met deze ontwikkelaar aangegaan om hier toch woningen te realiseren. Door de opheffing van de bedrijfsbestemming ontstaat de mogelijkheid tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Door de opheffing van de bedrijfsbestemming wordt tevens voorkomen dat in de toekomst zich op dit bedrijfsterrein een bedrijf zich kan vestigen die niet wenselijk is in deze omgeving.

Voorwaardelijk voor de ontwikkelaar was echter dat ook aangrenzende percelen worden betrokken bij het plangebied. Met het voorliggende plangebied is herstructurering / de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie mogelijk.

b. De ladderonderbouwing in paragraaf 2.1.3. bestaat uit één alinea van 8 regels. De alinea kan niet als een volwaardige ladderonderbouwing worden beschouwd. Verzocht wordt om een volwaardige ladderonderbouwing aan de stukken toe te voegen.

- Wij zullen een uitgebreidere ladderonderbouwing opnemen in paragraaf 2.1.3.

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op het opnemen van een uitgebreidere ladderonderbouwing in paragraaf 2.1.3.

#### 15. Regionale afstemming woningbouw

a. In de paragraaf over provinciaal beleid is gesteld dat de locatie opgenomen is in de regionale woonagenda. Dit is een erg summiere onderbouwing van hetgeen in de

Omgevingsverordening Gelderland vereist is. Wanneer heeft afstemming plaats gevonden Wat voor gevolgen heeft dit voor andere woningbouwprojecten in Zaltbommel en de regio? Waarom dient een belangrijk deel van de regionale woningbehoefte opgevangen te worden in een van de kleinere kernen van de regio? Wat heeft dit voor gevolgen voor de duurzame instandhouding van voorzieningen in de grotere kernen, bijvoorbeeld voor het kernwinkelgebied van Zaltbommel nu een belangrijk deel van de woningbouw niet in de grote kern Zaltbommel, maar in een kleine kern zonder veel voorzieningen gaat plaats vinden?

- Onlangs (4<sup>e</sup> kwartaal 2020) is de nieuwe Regionale Woonagenda vastgesteld, waarbij de gemeentelijke woningbouwopgave voor de gemeente Zaltbommel ligt tussen de 900 en 1450 woningen voor de komende 10 jaar ( 2020 -2030). Hoe deze behoefte vervolgens verdeeld wordt over de kernen is aan de gemeente zelf. We zijn tot deze woningopgave gekomen door te kijken naar de woningbehoefte van de afzonderlijke kernen van de gemeente Zaltbommel. Om de behoefte per kern in de gemeente in beeld te krijgen is het WBO 2018 opgesteld. Hieruit komt voor de kern Nederhemert een woningbehoefte naar voren van 80 (basisscenario) tot 130 (groeiscenario) woningen. Met dit plan worden direct 108 woningen bestemd. De andere 12 woningen zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid waarin is opgenomen dat allereerst alle woningen in fase 1 en 2 moeten zijn gerealiseerd. Verwacht wordt dat het plan een looptijd heeft van ca 10 tot 14 jaar.

Het aantal woningen van het plan Nederhemert, De Meander past daarmee prima in de woningbehoefte van de kern Nederhemert. Gelet op de omvang van het plan Nederhemert, Kapelstraat De Meander, is opgenomen dat dit plan voorgaat op andere plannen in Nederhemert. Andere projecten in Nederhemert dienen in programma en tijd hierop te worden afgestemd, zie ook punt 12. Hierdoor wordt voorkomen dat er straks teveel aanbod is in de kern Nederhemert en blijft er ook nog voldoende ruimte over voor woningbouw in de andere kernen van de gemeente Zaltbommel.

- b. De provincie eist een regionale woningbouwprogrammering die onderdeel uitmaakt van de regionale woonagenda. Aangegeven is dat die in 2016 tot stand is gekomen en dat de gemeente intensief met de regio in overleg blijft over het regionale kwalitatieve als kwantitatieve woningbouwprogramma. Onduidelijk is in hoeverre het woningbouw recent met de regio is afgestemd en in hoeverre rekening is gehouden met woningbouwplannen van andere gemeenten in de regio na 2016.

- Zoals in punt 15a is weergegeven is de regionale Woonagenda 2020 -2030 in het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2020 vastgesteld. Een bijlage van deze Woonagenda is het regionale woningbouwprogramma. Deze zal daarom binnenkort ook herzien worden.

Jaarlijks wordt het regionale woningbouwprogramma gemonitord en afgestemd met de regio.

- c. In de toelichting wordt verwezen naar een Woning Behoefte Onderzoek Bommelerwaard 2018 (WBO 2018) van bureau Companen. Dit is een belangrijk rapport om het woningbouwplan te kunnen onderbouwen. Verwacht wordt dat dit als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt gevoegd. Onduidelijk is hoe men aan die woningaantallen komt en hoe dit zich verhoudt tot andere kernen. Er wordt een onderbouwing gemist waarom voor een bepaald scenario wordt gekozen. Daarnaast wordt een borging in het plan gemist voor de realisatie van de 30% huur- en sociale huurwoningen.

- Het toevoegen van dit document wat niet specifiek betrekking heeft op het woningbouwplan Nederhemert, Kapelstraat De Meander lijkt ons overbodig. Het document moet wel voor u in te zien zijn. Het WBO 2018 is terug te vinden via [https://zaltbommel.raadsinformatie.nl/document/7187201/1/416205\\_Woningbehoefteonderzo](https://zaltbommel.raadsinformatie.nl/document/7187201/1/416205_Woningbehoefteonderzo)

[ek Bommelerwaard 2018](#) . In dit document wordt per kern van de gemeente Zaltbommel een basis- en groeiscenario van de woningbehoefte gegeven.

In de anterieure overeenkomst die wij met de ontwikkelaar hebben gesloten is opgenomen dat 40% van de woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen ( met een koopprijs (VON) van €215.000,-)

- d. In de toelichting is aangegeven dat fase 1 van het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma als categorie 2. Dat zijn plannen met aandachtspunten en/of middellange termijn, welke gerealiseerd worden over vijf tot 10 jaar. Als de bestemmingsplanprocedure is doorlopen wordt het project opgenomen als een categorie 1 project. Fase 2 en 3 zijn niet in het woningbouwprogramma 2015-2024 opgenomen, omdat de woningen later worden ontwikkeld en zijn vooralsnog een categorie 3 project. In het bestemmingsplan is een fasering opgenomen waarbij eerst fase 1 wordt gerealiseerd (agrarische gronden) en vervolgens fase 2 (locatie transportbedrijf). Dit staat haaks op de fasering volgens de regionale woningbouwprogrammering, waarbij eerst de locatie waar het transportbedrijf is gesitueerd gerealiseerd moet worden (realisatie binnen 5 jaar) en pas daarna de locatie op de agrarische gronden (binnen 5 tot 10 jaar). Het onderhavige bestemmingsplan is dan ook in strijd met de regionale woningbouwprogrammering.
- De fases uit het plan en de fases/categorieën zoals genoemd in het woningbouwprogramma zijn twee verschillende fases. In het huidige woningbouwprogramma zijn alle woningbouwplannen waarvoor nog geen juridische capaciteit is, aangemerkt als categorie 2 plan. Pas als de planologische procedure doorlopen is wordt het plan aangemerkt als categorie 1 of als er een fasering in het plan is deels ook als fase 2. Het huidige woningbouwprogramma loopt tot het jaar 2025. Voor deze locatie zijn er in dit woningbouwprogramma 50 woningen opgenomen. Vanaf 2025 zijn de restant woningen aangegeven. Deze zullen worden opgenomen in het regionale woningbouwprogramma 2020 - 2030. Het nieuwe regionale woningbouwprogramma wordt momenteel voorbereid. Ook de methodiek met de diverse categorieën wordt hierbij herzien. Er is geen strijdigheid met de regionale woningbouwprogrammering.

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

#### 16. Fasering

- a. De fasering in drie fases is op zijn zachts gezegd vreemd en wordt ingegeven vanuit financieel oogpunt. In de toelichting staat dat er eerst nog opbrengsten gegenereerd moeten worden tot omstreeks 2027. Het risico bestaat dat de woningen op de agrarische gronden worden gebouwd en de bedrijfslocatie nog lange tijd in stand blijft. Hier zijn de gemeenschap van Nederhemert en in het bijzonder de bewoners Maasdijk – Kapelstraat niet mee geholpen. Het zou een rood voor rood ontwikkeling moeten zijn. Dus het milieubelastend bedrijf gaat weg en er komen woningen voor in de plaats. Nu wordt agrarische grond opgeofferd voor woningbouw. Dat zou pas in laatste instantie, als er geen andere mogelijkheden meer zijn, moeten gebeuren.
- Zie onze beantwoording onder punt 14a. Er zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt (incl boeteclausule) dat voor 31 december 2027 alle bedrijfsactiviteiten moeten zijn beëindigd. Opstellen moeten zijn gesloopt voor 1 maart 2028.
- b. In de regels wordt verwezen naar een bijlagekaartje met daarop de fases. Behalve een verwijzing is de fasering van fase 1 en 2 niet juridisch verankerd in de regels. Verzocht wordt om fase 1 en 2 om te draaien en hard in de regels als voorwaardelijke verplichting op te nemen dat de fase 2 (agrarische gronden) niet eerder bebouwd mogen worden dan nadat de woningen in de nieuwe fase 1 (locatie transportbedrijf) zijn gerealiseerd.

- De bijlage is in artikel 7.2.1.c van de regels verankerd. De fases zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Deze fases liggen daardoor al vast en kunnen niet meer omgedraaid worden.

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

#### 17. Plangebied

Er is een verschil in de grond welke de ontwikkelaar heeft aangekocht en het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft de grond welke is gelegen direct achter de tuin van Maasdijk 12 en achter de tuin van Kapelstraat 2. De grond is momenteel in gebruik als grasland. Verzocht wordt om deze grond mee te nemen in het plan, zodat voor omwonenden geen onzekerheid blijft bestaan over de invulling van deze grond.

- Perceelsgrenzen (eigendom) hoeft niet de plangrens van het bestemmingsplan te betreffen. In dit geval wordt er niets gewijzigd aan dit stukje grond en daarom niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan. De betreffende grond behoudt de vigerende bestemming, namelijk "Landschappelijk groen".

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

#### 18. Landschapsplan Bommelerwaard

Een van de beleidsuitgangspunten van het landschapsplan is het behoud en terugbrengen van doorzichten vanaf de oeverwallen naar komgebieden en uiterwaarden. Dit staat haaks op het toestaan van een appartementencomplex op de oeverwal in dit voorontwerpbestemmingsplan. Hierdoor verdwijnt er juist een doorzicht vanaf de oeverwal naar het komgebied.

- Het plan geeft een doorkijk naar de achterliggende komgronden langs het appartementencomplex op. Aan beide zijden van het appartementencomplex is een open ruimte van minimaal 15 meter dat uitzicht biedt op de langgerekte meanderende groenstructuur door het plangebied heen. Het zicht verdwijnt niet, omdat dit zicht er nooit is geweest. Momenteel staan er loodsen in het plangebied die het zicht op de komgronden op een niet-fraaie manier wegnemen. De komst van de woonwijk maakt een doorzicht juist mogelijk. Het doorzicht wat ontstaat is weidser dan het uitzicht dat sinds kort (enkele maanden) ontstaan is over de komgronden, door het verwijderen van de houtwal aan de oostzijde van de loodsen. Vanuit de woonwijk worden doorzichten gegeven op het omliggend landschap.

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

#### 19. Verkeersbewegingen en verkeersveiligheid

- a. Niet is onderzocht wat de enorme toename van 72% (1065 extra verkeersbewegingen op het huidige aantal autobewegingen van 1469 per etmaal) aan autoverkeer voor effect heeft op de veiligheid van voetgangers en fietsers. Dit speelt temeer nu door het nieuwe woongebied er ook een behoorlijke toename aan fietsers en voetgangers te verwachten is. Het simpel verlagen van de maximale snelheid naar 30 km/uur en het aanleggen van enkele plateaus, zo hier sprake van zal zijn, is volstrekt onvoldoende.
  - De toename wordt gezien als goed passend binnen een verblijfsgebied (30km/u). Zie bijlage 7. Verkeer. Bij de uitwerking van de plannen om de Kapelstraat af te waarderen naar 30 km/u bekijken we welke en hoeveel maatregelen nodig zijn.
- b. Uitsluitend is gekeken naar de effecten van de verkeerstoename op de Kapelstraat. Ook voor omliggende wegen dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de effecten zijn van de verkeerstoename. Verkeer dat naar de A2 gaat zal over de Maasdijk rijden. Ook dit is een

smalle weg zonder vrij liggend fiets- en voetpad. De toename van verkeer zal ook hier leiden tot verminderde verkeersveiligheid.

- Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat dit een probleem wordt. De verkeersintensiteiten nemen lokaal toe maar de verwachte aantallen zijn niet ongebruikelijk voor dergelijke wegen

Met het doortrekken van de Maaswaalweg is overigens de verwachting dat er minder verkeer over de Maasdijk zal gaan rijden. Naar verwachting starten deze werkzaamheden in 2022.

- c. Door de lange bouwtijd zal er in het dorp langdurig overlast bestaan van bouwverkeer. Verzocht wordt om voor het bouwverkeer en de ontsluiting van het nieuwe woongebied en het dorp een nieuwe toegangsweg aan te leggen, welke tevens de Kapelstraat en Maasdijk ontlast.
  - Dit is geen optie. Een alternatieve ontsluiting zou dan rechtstreeks op de Maas-Waalweg moeten worden aangesloten. Een directe aansluiting op de Maas-Waalweg (80 km/u) voor bouwverkeer past niet bij het verwachtingspatroon van de weggebruiker op deze hoofdroute en is daarmee te risicovol en ongewenst. Bovendien is de aanleg van een tijdelijke route naar de Maas-Waalweg ingrijpend gezien de doorsnijding van percelen, aanwezigheid van een watergang etc. Er wordt geprobeerd de overlast door bouwverkeer zoveel mogelijk te voorkomen, dit zal niet altijd mogelijk zijn. Momenteel rijdt er al regelmatig zwaar vrachtverkeer door de Nederhemertsekade en Kapelstraat, dit zal tijdelijk ook in de vorm van bouwverkeer zijn. Per jaar zullen gemiddeld 10-12 woningen gebouwd worden. Hierdoor blijven de verkeersbeweringen naar de bouw gering. Met de komst van de woonwijk verdwijnt het huidige vrachtverkeer, in de toekomst neemt het vrachtverkeer dus fors af.
- d. Het plan voorziet in een nieuwe opgang naar de Maasdijk voor voetgangers en fietsers. Deze is gesitueerd op een deel van de Maasdijk buiten de huidige bebouwde kom en zonder voorziening voor voetgangers en fietsers. Hier passeert auto- en vrachtverkeer en er wordt bovendien vaak (te) hard gereden. In het plan is niet onderbouwd hoe voorgesteld wordt om deze verkeerssituatie veilig te maken voor kwetsbare weggebruikers.
  - Er ligt momenteel een bushalte aan deze dijk. Daar is geen wandelroute naar toe gelegd. De komst van dit voetpad naar de dijk (en bushalte) is een verbetering op de huidige situatie. Bij de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte van het woningbouwplan kijken we of het nodig is om op de dijk kleinschalige maatregelen te nemen bij deze voetgangersopgang.
- e. Het nieuwe woongebied wordt voor een belangrijk deel ontsloten tegenover de woning gelegen aan Kapelstraat 7a. Gevreesd wordt voor overlast van inschijnende koplampen van auto's welke het nieuwe woongebied verlaten (richting A2). Gevraagd wordt om het nieuwe woongebied op een andere wijze te ontsluiten.
  - De toekomstige in-uitrit van het plangebied ligt op exact dezelfde locatie als de huidige entree van het terrein. De uitrit komt uit tussen de twee woningen aan de overzijde van de straat, zodat inschijnende koplampen zo veel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast heeft woning Kapelstraat 7A een bijna volledig blinde gevel naar de Kapelstraat. De inschijn die ontstaat zal minimaal zijn.

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

## 20. Parkeren

- a. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is niet evenredig over het plan verdeeld. In het zuiden van het plan zijn 20 woningen voorzien. Hiervoor zouden 33 tot 38 parkeerplaatsen voor aangelegd dienen te worden (afhankelijk van deel sociaal). Er worden hier 47

parkeerplaatsen aangelegd. Hier is dus sprake van een forse overmaat aan parkeerplaatsen. Verzocht wordt om het aantal parkeerplaatsen op deze plek terug te brengen naar een reëel aantal wat nodig is.

- Het gaat hier om 26 woningen. Het parkeren is goed afgestemd op het aantal woningen dat aanwezig is in de directe omgeving. Dit is gecontroleerd door een onafhankelijke verkeerkundige adviseur die dit eveneens concludeert. Zie bijlage 7. Verkeer.
- b. Verzocht wordt om het ontwerp aan te passen, waarbij het parkeerterrein niet meer grenst aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan Maasdijk 12 en Maasdijk 12a. Gevreesd wordt voor geluidsoverlast, lichthinder, vermindering privacy, stankhinder en warmteoverlast in de zomer door de grote asfaltoppervlakte. Het woon- en leefklimaat van deze bewoners wordt onaanvaardbaar aangetast door een dergelijk groot parkeerterrein op korte afstand.
- De parkeerplaatsen zullen uitgevoerd worden in een gebakken klinker. We zullen hier geen asfalt toepassen. Momenteel hebben wij een aantal pilotlocaties aangewezen voor proeven met parkeerplaatsen met grasbetonstenen. Als deze proeven succesvol blijken willen wij overwegen om een deel van de parkeerplaatsen uit te voeren met grasbetonstenen. Het parkeerterrein krijgt daardoor een groenere uitstraling.

Het parkeerterrein is nu vrij stenig weergegeven. Op deze locatie is het ook goed voorstelbaar om extra groen te realiseren tussen de parkeervakken. Hierdoor worden ca 5 parkeerplaatsen verlegd buiten dit parkeerterrein. De verhouding verharding/groen zal zorgen voor een beter woon- en leefklimaat.

Het plangebied ligt aan de rand van een relatief licht bebouwde omgeving, nabij een groot waterlichaam. Wij hebben afgelopen jaar samen met de gemeenten in de regio Rivierenland een regionale klimaateffectatlas opgesteld. In deze atlas zien wij voor het plangebied in zowel het huidige klimaat als het klimaat van 2050 geen effecten op het gebied van hitte als gevolg van stedelijke bebouwing.



- c. Er staan grote beeldbepalende volwassen bomen vlak langs de voorgestelde parkeerplaatsen. Deze dienen behouden te blijven. Door het aanleggen van verharding wordt schade aan de kroon van de bomen en wortels gevreesd. Een onderzoek naar effecten van het aanleggen van de verharding op de bomen ontbreekt in het plan.
- De bomen staan niet in het plangebied, maar in de tuin van Maasdijk 12 en 12a. Deze zullen te allen tijden worden gehandhaafd. In de uitwerking van het civiele plan wordt de aansluiting op de omgeving meegenomen, dus ook hoe de bestrating wordt aangelegd op deze plek zodat de groeiomstandigheden van de bomen niet worden belemmerd.
- d. De op pagina 21 van het “Beeldkwaliteitsplan De Meander” bladhoudende haag (beuk) van 0,80 cm hoog ter afscherming van het parkeerterrein direct ten noorden van de achtertuinen Maasdijk 12 en 12a is volstrekt onvoldoende om de privacy te kunnen waarborgen van de bewoners.

- Een haag van 0,80 cm hoog volstaat hier inderdaad niet. We zorgen dat de haag 180 cm wordt op deze erfgrens. Dit zullen we ook aanpassen in het beeldkwaliteitsplan.
- e. Van alle locaties waar parkeren voorstelbaar is, is het zuidelijke parkeerterrein de minst wenselijke. Aan dit gebied grenzen monumenten, moet een historisch pand (boerenschuur achter Maassdijk 12a uit 1920) wijken en wordt het open groen opgeofferd.
- Deze parkeerplaats ligt het minst in het zicht op deze locatie. Vanaf de Maassdijk is geen open zicht op de achtertuinen van Maassdijk 12 en 12a. Daarnaast staan, zoals aangegeven in de reactie, momenteel op deze plek een aantal schuurtjes en bosschage. Er is geen sprake van open groen op de plek waar de parkeerplaats komt. De schuren die binnen de grenzen van het plangebied staan, zijn eigendom van de ontwikkelaar. Ze hebben geen monumentale waarde.

**Conclusie:** De punten 20b en 20d van inspraak geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassingen hebben betrekking op het verleggen van ca 5 parkeerplaatsen op het zuidelijk parkeerterrein zodat het terrein een groenere uitstraling krijgt. Ook zal een hogere haag van circa 180 cm worden opgenomen ter afscherming van het parkeerterrein direct ten noorden van de achtertuinen Maassdijk 12 en 12a.

## 21. Hondenuitlaatstrook

Op korte afstand van de woningen van bewoners Kapelstraat-Maassdijk is een hondenuitlaatstrook voorzien. Gevreesd wordt voor overlast door stank. Gevraagd wordt om deze verder van bestaande woningen af te situeren.

- De hondenuitlaatstrook is indicatief weergegeven in het beeldkwaliteitsplan en is niet juridisch vastgelegd op de verbeelding of in de regels. Aangezien het nog niet zeker is of de uitlaatstrook ook daadwerkelijk op deze plek komt zal dit verwijderd worden uit het beeldkwaliteitsplan. De locatie voor de hondenuitlaatstrook wordt verlegd naar de groenstrook langs het uitgemaakte pad aan de oostzijde van het plangebied.

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het beeldkwaliteitsplan aan te passen. De hondenuitlaatplaats zal niet meer indicatief op de betreffende plek worden weergegeven.

## 22. Welstand, beeldkwaliteit en cultuurhistorie

- a. In de toelichting, in de paragraaf cultuurhistorie, wordt onder meer ingegaan op de Provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Hierop is te zien dat in het plangebied verschillende waardevolle elementen zijn gelegen. Niet is aangegeven of en hoe deze elementen in het plan behouden kunnen blijven.
- De aanduidingen hebben te maken met de watergang en waardevol open komgebied. De watergangen worden geïntegreerd
- b. Daarnaast is in de toelichting aangegeven dat Kapelstraat 24 een gemeentelijk monument is en behouden blijft. Verder is aangegeven dat op de gemeentelijke cultuurhistorische kaart er voor de locatie geen belemmeringen aanwezig zijn. Dat is te kort door de bocht. In de directe nabijheid van het plangebied liggen verschillende gemeentelijke monumenten (panden Maassdijk 8, 12, 12a, 14, 16 en Kapelstraat 2) en andere cultuurhistorische elementen. In het bestemmingsplan dient onderbouwd te worden hoe in het plan rekening is gehouden met het behoud van de monumenten. Het op korte afstand van het gemeentelijk monument Maassdijk 12 toestaan van een appartementencomplex getuigt er niet van dat de cultuurhistorische belangen hier evenredig zijn meegewogen.
- De monumenten liggen rondom het plangebied. De waarde van de monumenten is ingegeven door de bebouwing zelf en niet zozeer door belendende bebouwing. Het monument wordt niet aangetast door het bp. Oud en nieuw kan goed naast elkaar bestaan. Zie ook beeldkwaliteitsplan
- c. Het appartementencomplex kan 11 meter hoog worden en met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zelfs 12,10 meter. De bouwhoogte wordt volgens

artikel 2.6 van de regels gemeten vanaf peil. Door ophoging van gronden kan het gebouw zelfs nog fors hoger worden. Verzocht wordt om de hoogtemaat niet vast te leggen gemeten vanaf peil, maar gemeten vanaf N.A.P. Verder wordt verzocht om de afwijkingsbevoegdheid om maten met 10% te kunnen verhogen niet van toepassing te verklaren op het appartementencomplex nabij Maasdijk 12.

- In al onze bestemmingsplannen hebben wij een wijze van meten in artikel 2 van de regels opgenomen. Hier hanteren we een standaard bepaling voor peil. Daarnaast hebben we in het PvE opgenomen dat Straatpeilen t.o.v. het grondwater een drooglegging dienen te hebben van minimaal 1,00m. Woningpeilen dienen in principe 0.30m boven de straatpeilen te worden aangelegd. Ook bijgebouwen zullen voldoende drooglegging moeten hebben ten opzichte van aangrenzende verhardingen. Het opnemen van een andere definitie voor peil is dan ook niet wenselijk.

Het is wenselijk om de 10% afwijkingsbevoegdheid in het plan te houden, bijvoorbeeld voor afwijkingen tijdens de bouw of indien dit nodig is vanuit bouwtechnische eisen.

- d. De historische bebouwing langs de Maasdijk bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap met rondom veel ruimte of een relatie tussen de gebouwen en een achtergelegen strook groene weidegrond. De dichtheid van de voorgestelde bebouwing nabij de Maasdijk is erg hoog, ca 22% van de wooneenheden is hier gesitueerd. Bovendien wordt het silhouet, zoals zichtbaar vanaf het water en de Maasdijk verstoord door de forse bouwmasa van rug-aan rug- en appartementencomplex. Dit leidt tot ongewoon forse afmetingen in een gebied waar juist openheid geëist wordt. De voorgestelde rug-aan-rug woningen en het appartementencomplex zijn te groot, te hoog en te dicht bij elkaar gelegen om in te passen in de bestaande historische bebouwing. Het naastgelegen monument (Maasdijk 12) heeft een goothoogte van 4,8 meter en een nokhoogte van 9,50 meter, waarbij het peil van de vloer van de woning ca 0,5 meter onder het peil van de weg is gelegen. Maasdijk 10 is een stuk van de dijk afgelegen en komt maar voor een klein deel boven de dijk uit. De nieuwe bebouwing van het appartementencomplex zou wat betreft volume en goot- en nokhoogte moeten aansluiten op de bestaande bouwhoogte van Maasdijk 10 en voldoende ruimtelijk opgezet moeten zijn om in de historische bestaande bouw in te kunnen passen.
  - Het bouwvolume van de bebouwing bij de dijk is gelijk aan de bebouwing in het gehele plan De Meander. De hoogte is 2 lagen + kap (6m goot, 11m nok). De lengte en breedte zijn nagenoeg vergelijkbaar met een blok rijwoningen. De bebouwing aan de dijk staat onder aan de voet van de dijk. De bebouwing zal ook niet verder naar de dijk toe kunnen worden geplaatst, omdat hier een beschermingszone geldt vanuit het waterschap. De voorgevel van het gebouw ligt nu tussen de voorgevel van Maasdijk 12 en 10 in. De bebouwing wordt vanaf de Maasdijk niet ervaren als 2 lagen + kap, maar lager, omdat de helft van de woning onder/achter de dijk ligt. De hoogte van de bebouwing is dus in vergelijking tot de andere bebouwing, die direct aan de dijk ligt, lager. De architectuur van de bebouwing voor het gehele plan De Meander, dus ook de bebouwing aan de dijk, is nog niet bekend, maar wordt uiteraard afgestemd op de omgeving. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Aan de architectuur van het appartementencomplex bij de dijk moet extra aandacht worden geschonken zodat het architectuurbeeld past bij de bebouwing op/langs de dijk. Dit is terug te zien in bijlage 10 BKP.
- e. Uit het bestemmingsplan blijkt niet hoe de toekomstige bebouwing aan de Maasdijk en Kapelstraat kunnen voldoen aan de waarde respect uit de welstandsnota, nu de bouwmasa's omvangrijker kunnen worden dan de bestaande bouwmasa's.
  - Voor dit gehele plangebied is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Deze is nu opgenomen als bijlage 10 van de toelichting. Dit beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Uiteindelijk zal de

gemeenteraad een besluit nemen over dit beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan zal dan als aanvulling op de welstandsnota gaan gelden en hieraan zal ook worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is besproken en goedgekeurd door de welstandsc commissie.

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

### 23. Schaduwhinder

Gevreesd wordt voor schaduwhinder. In het plan is niet inzichtelijk gemaakt wat de schaduwhinder is van de maximale planologische invulling van het plan op percelen van bewoners Maasdijk – Kapelstraat. Verzocht wordt om dat alsnog te doen.

- De zon draait van oost naar west. Met schaduwwerking is rekening gehouden in het plan. Woningen zijn zo veel mogelijk van omliggende percelen gepositioneerd. De woningen aan de Kapelstraat een Maasdijk zullen alleen minimale schaduw hebben in de ochtend van hooguit een erfafscheiding of groene inrichting. Op dit moment staan er loodsen tot nabij de erfgrans die veel meer schaduwwerking hebben. Er is een schaduwstudie uitgevoerd, deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hieruit volgt dat er geen schaduwhinder te verwachten valt.

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De schaduwstudie zal als bijlage worden opgenomen in het plan.

### 24. Water

a. Verwezen wordt naar figuur 25 van de toelichting voor watergangen, inclusief beschermingszones. Figuur 25 toon echter waterkeringen.

- Op figuur 25 staan nu inderdaad geen watergangen weergegeven. We zullen de toelichting tekstueel aanpassen en verwijzen naar de afbeelding met watergangen in de bijlage 6 Waterparagraaf van het bestemmingsplan.

b. Gebleken is dat watergangen worden gedempt. Uit het plan blijkt niet wat de consequenties zijn voor omliggende gronden en of hier een watervergunning van het Waterschap voor is verkregen.

- De watergangen worden gecompenseerd op een andere plek in het plangebied. Het waterplan is besproken en goedgekeurd door het waterschap. Vergunningen zijn te zijner tijd nodig.

c. Gronden worden beperkt opgehoogd /er is sprake van een eventuele ophoging van het maaiveld. Niet duidelijk is wat de consequenties daarvan zijn en of er daardoor wateroverlast gaat ontstaan bij omliggende woningen. In de huidige situatie worden deze percelen al erg nat. Tevens wordt gevraagd wat onder “beperkt ophogen” wordt verstaan.

- Er wordt rekening gehouden met omwonenden in relatie tot afwatering bij de uitwerking van het plan. Wanneer het plan uitgewerkt gaat worden tot een civieltechnisch plan wordt een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat wordt beoordeeld door het waterschap. Beperkte ophoging is wat nodig is om op het juiste bouwpeil uit te komen in relatie tot het waterpeil.

d. Een groot deel van het plangebied is gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Uit de toelichting blijkt niet hoe met peilafwijkingen - als gevolg van bestemmingsplanwijzigingen van landelijk naar stedelijk gebied waardoor de grenzen van de peilvlakken wijzigen- wordt omgegaan. Of er een watervergunning voor is verleend. Of een herziening van het peilbesluit noodzakelijk is en of vergunning op grond van de Keur is verleend.

- Het plan is met het waterschap afgestemd; de wijze van redigeren van de regels ook. Te zijner tijd zijn nog vergunningen nodig. Het waterschap heeft een positieve vooroverlegreactie gegeven.
- e. Het appartementencomplex is gelegen in een aanduiding “vrijwaringszone-dijk 1” Volgens de regel mag hier niet worden gebouwd en kunnen B&W afwijken van het verbod om te bouwen indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de betreffende waterbeheerder. Nu hier een verbodsbepaling voor is opgenomen, is er schijnbaar (nog) geen toestemming gekregen van de waterbeheerder om er te bouwen. Verzocht wordt om duidelijkheid te geven over de uitvoerbaarheid van dit onderdeel van het plan en de haalbaarheid van de watervergunning. De redactie van artikel 14 lid 1 is bovendien te licht. Er dient geen advies van het waterschap ingewonnen te worden, maar de activiteit is volgens de Keur verboden. Van dat verbod mag met een watervergunning afgeweken worden.
- Tijdens het vooroverleg met het waterschap heeft het waterschap intern advies ingewonnen bij de adviseur waterkeringen. Deze beriep zich op het eerder advies uit 2012. Dit advies is nog steeds geldig. Samengevat betekent het dat er in de beschermingszone (vrijwaringszone 1) onder voorwaarden mag worden gebouwd. Voor het bouwen in de beschermingszone is een watervergunning nodig. De actuele profielen van de waterkering in 2018 zijn hiervoor doorgestuurd door het waterschap, zodat de nieuwbouw op de juiste hoogte ingetekend kan worden voor de vergunningaanvraag. De doorsneden in bijlage 6 Waterparagraaf tonen dit ook en zijn goedgekeurd door het waterschap. Er moet te allen tijde door de ontwikkelaar toestemming worden gevraagd aan het waterschap of hier gebouwd mag worden. Onder andere met bouwtekeningen waar de constructie duidelijk naar voren komt. Voor verdere toelichting zie bijlage 6 van de plantoelichting, de waterparagraaf.
- f. Verzocht wordt om de minimale waterretentie met een inhoud van minimaal 795 m<sup>3</sup> via een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen.
- De benodigde berging is voorwaardelijk voor het krijgen van een watervergunning. Maar daarnaast zullen wij de waterretentie in de regels opnemen.

**Conclusie:** De punten 24a en 24f van inspraak geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op een tekstuele aanpassing in de waterparagraaf en het opnemen van waterretentie in de regels.

## 25. Geluid.

- a. Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt niet wat de gevolgen zijn van het bouwplan op de geluidsbelasting van de bestaande woningen aan de Maasdijk en Kapelstraat vanwege weerkaatsing van geluid door de op te richten bebouwing.
- Een verwachte toename van 72% op de Kapelstraat met een 50%-50% verdeling over beide rijrichtingen betekent een toename van maximaal 1,3 dB t.o.v. de huidige verkeerssituatie [namelijk  $10\log(2002/1469)$ ]. Wat betreft de totale omvang van de verkeerstromen bedraagt de toename 2,4 dB [namelijk  $10\log(2534/1469)$ ]. De werkelijke geluidbelasting is afhankelijk van de verkeersverdeling van de voertuigen (lichte-, middelzware en zware voertuigen) t.o.v. de huidige verkeersverdeling.
- De Kapelstraat (en ook de Maasdijk) heeft geen 30 km/uur regiem. De geluidbelasting vanwege de Kapelstraat bedraagt reeds meer dan  $L_{den} = 48$  dB. Dit betekent dat iedere toename leidt tot een (verdere) overschrijding van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Uit oogpunt van de motivatie goede ruimtelijke ordening moet men aandacht besteden aan de toename in de geluidbelasting op omliggende wegen.
- Er is daarom aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking. Hieruit blijkt dat de verkeerstoename op de Kapelstraat geen relevante invloed heeft op het aanwezige akoestische woon- en

leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen. Dit onderzoek is als bijlage bij de stukken gevoegd.

- b. Volgens het vigerend bestemmingsplan is een transportbedrijf toegestaan. Conform het overgangsrecht kan een volwaardig transportbedrijf blijven bestaan. Doordat voor deze fasering van het plan is gekozen (eerst woningen bouwen in agrarisch gebied en pas daarna een binnenstedelijk zwaar milieubelastend bedrijf beëindigen) en aangegeven is dat het bedrijf tot 2027 blijft bestaan, dienen de bedrijfsactiviteiten volwaardig meegenomen te worden. Onderbouwd dient te worden hoe een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor de woningen op korte afstand van een categorie 3.2. bedrijf. Daarbij dient niet uitsluitend naar geluid maar ook naar de overige omgevingsaspecten gekeken te worden.

- De verbeelding van het bestemmingsplan kent voor het plan Meander geen bedrijfsbestemming. Echter het overgangsrecht sluit het gebruik van de bedrijfsbestemming niet uit.

De omgeving is in transitie, waarbij de bedrijfsactiviteiten op de locatie van het voormalige transportbedrijf mogelijk blijven. Hierop is eerder ingegaan bij de zienswijze onder V.13.

- c. In het akoestisch onderzoek naar industrielawaai naar de grindhandel aan de Maasdijk 1a is niet onderzocht wat de effecten zijn van weerkaatsing van geluid op de bestaande woningen tussen grindhandel en het nieuwe woongebied.

- Het geluidmodel behorende bij het akoestisch onderzoek industrielawaai is door ons opgevraagd. Aan de hand van dit model hebben wij (aanvullend) contourberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat de nieuwbouw geen of een te verwaarlozen effect ( $< 1$  dB) heeft op de geluidbelasting vanwege de zand- en grindhandel.

De effecten in de geluidbelasting op basis van de bestaande bebouwing versus de nieuwe bebouwing zijn in onderstaande figuren weergegeven. Uitgaande van de situatie waarbij wordt voldaan aan de standaard geluidnorm uit het Activiteitenbesluit (figuur 2 a en 2 b) en de bedrijfssituatie die voor de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit door adviesbureau M+P in beeld is gebracht (figuur 3a en 3b).

De bijdrage van reflectie als gevolg van de nieuwbouw heeft een verwaarloosbaar effect (minder dan 1 dB op de bestaande woningen).

- d. Aangezien er sprake is van blootstelling aan meerdere bronnen in het kader van de Wet geluidhinder dient cumulatie van geluid onderzocht te worden. In het akoestisch onderzoek is gerekend met een hoogte van 1,5 en 5 meter. Het appartementencomplex kan echter 11 meter hoog worden. Het onderzoek is daarom niet volledig.

- Cumulatie op basis van de Wet geluidhinder hoeft enkel plaats te vinden ingeval van Wet geluidhinderbronnen (weg-, spoor- en industrie) wanneer de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. In de onderhavige situatie is er enkel sprake van wegverkeerslawaaï (Maasdijk en Kappelstraat). Er ligt geen zoneringsplichtig industrieterrein in de omgeving en/of spoorweg. Er is in de zin van de Wet geluidhinder dus geen sprake van cumulatie van meerdere (verschillende) geluidbronnen.

In geval van het akoestisch onderzoek, in geval bij geluid gevoelige objecten van meer dan twee bouwlagen, is het wel gebruikelijk om dan op meerdere waarneemhoogten de geluidbelasting te berekenen (1,5 meter, 5 meter, 7,5 meter en 10 meter; ingeval van een bouwhoogte van 11 meter).

Er zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï bij bebouwing met meer dan twee bouwlagen. Het akoestisch onderzoek is hierop aangepast.

e. Er is geen akoestisch onderzoek naar bouwverkeer gedaan. Gezien de lange doorlooptijd van het plan wordt gevraagd om dit mee te nemen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

- Bouwverkeer is van tijdelijke aard en wordt in principe niet binnen het bestemmingsplan betrokken. Het bouwbesluit stelt eisen aan de geluidbelasting vanwege bouwactiviteiten op het bouwterrein. Artikel 8.3 van het Bouwbesluit is direct werkend en de aannemer en bouwer moeten ten alle tijden daar aan voldoen. Als men hieraan niet kan voldoen, dan bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarde ontheffing te verlenen.

**Conclusie:** De punten 25a en 25d van inspraak geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op Akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer vanwege de planologische ontwikkeling buiten het plangebied. En aanvullende berekeningen wegverkeerslawaaï bij bebouwing met meer dan twee bouwlagen. De resultaten van de aanvullende onderzoeken zullen meegewogen worden bij de vaststelling van het plan.

26. Trilling. In de directe nabijheid van het plangebied staan diverse monumenten. Er is geen onderzoek gedaan naar trilling en scheurvorming van woningen wat op kan treden door de forse toename aan verkeersbewegingen, de nog jarenlang aanhoudende transportbewegingen van het transportbedrijf en de jarenlange stroom bouwverkeer die er aan komt.

- De verkeersaantrekkende werking van- en naar het plangebied betreft met name lichte voertuigen. Het plan voorziet in woningbouw, waarbij tijdelijk de bestaande bedrijfsactiviteiten in stand worden gehouden. Mogelijke schade aan gebouwen ontstaat door de piekbelasting vanwege trillingen. Deze zal niet het gevolg zijn van lichte voertuigen, maar mogelijk van zwaar verkeer. E.e.a. is afhankelijk van de ondergrond, fundering van het wegvak en gebouwen. De kans op schade door trillingen was naar verwachting groter ten tijde van het voormalige transportbedrijf dan vanwege het verkeer van en naar de woonwijk.

Het bouwbesluit stelt eisen aan trillinghinder vanwege bouwactiviteiten op het bouwterrein. Artikel 8.4 van het Bouwbesluit is direct werkend en de aannemer en bouwer moeten ten alle tijden daar aan voldoen. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer en bouwer. Mogelijke bouwschade is niet een aspect dat in de beoordeling van het bestemmingsplan plaatsvindt.

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

27. Woningen aan de Kapelstraat. Aan de Kapelstraat voorziet het plan in 3 vrijstaande woningen. De voorgevelrooilijn van de woningen kan op circa 2 meter afstand tot de openbare weg worden opgericht. Daardoor wordt er fors meer naar voren gebouwd dan de huidige woningen aan Kapelstraat 4 en 6a, waar de afstand tot de weg ca 6 meter bedraagt. Hierdoor ontstaat eerder schaduwwerking. Verzocht wordt om de voorgevellijn gelijk te laten lopen met de woningen aan Kapelstraat 4 en 6a.

- We zullen een voorgevellijn opnemen voor Kapelstraat 4 en 6a.

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op het opnemen van een voorgevellijn voor Kapelstraat 4 en 6a op de verbeelding.

28. Ouderdom onderzoeken. Enkele onderzoeken zijn erg gedateerd (waaronder bodemonderzoek uit 2012). Onderzoeken mogen maximaal 2 jaar oud zijn. Verzocht wordt om met actuele onderzoeken te werken of onderbouwingen van deskundigen te overleggen dat de onderzoeken nog bruikbaar zijn.

- Op de locatie zijn recentere onderzoeken uitgevoerd. Resultaten van oudere rapporten zijn gebruikt als input voor de uitvoer van deze onderzoeken. In de meer recentere rapporten zijn de gegevens van het oudere rapport genoemd en geactualiseerd.

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

## **VI      *Inspraakreactie 6, omwonende Kapelstraat te Nederhemert***

29. Indiener inspraakreactie heeft bezwaar tegen de mogelijkheid van de bouw van een woning pal achter Kapelstraat 10. Door de bouw van nieuwe woning wordt de privacy van indiener zienswijze aangetast (inkijk door grote tuindeuren en situering terras). Daarbij komt dat de te bouwen huizen dicht op de erfgrans komen en hoog worden. In het gehele plan is rekening gehouden met bestaande woningen door de tuinen aan elkaar te koppelen. Echter dit is niet gedaan bij Kapelstraat 10, terwijl deze locatie bijna rondom tussen de nieuwe woningen komt te staan.



- De ontwikkelaar is in gesprek met de bewoners van Kapelstraat 10. Momenteel staat er op de erfgrans een loods, deze loods wordt gesloopt. Hier komt een woning met tuin voor terug. De woning wordt zo gepositioneerd dat de privacy voor de nieuwe woning en Kapelstraat 10 wordt gewaarborgd. De ontwikkelaar houdt de bewoners van Kapelstraat 10 hierbij betrokken. De verkaveling van het plan zoals nu aangegeven is in principe indicatief en kan op punten nog gewijzigd worden. Er wordt in de planverbeelding een gevellijn toegevoegd.

**Conclusie:** Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op het opnemen van een extra gevellijn op de verbeelding.

## **VII      *Inspraakreactie 7,***

30. Verkeersontsluiting van het plangebied.

- In de carrouselvergadering van 3 oktober 2019 is het programma van eisen van het plan besproken. De wethouder heeft naar aanleiding van meerdere vragen over de verkeersveiligheid aangegeven dat in de eerste fase van de bouw voor bewonersverkeer de ontsluiting aan de noordzijde (ter hoogte van de kruising Kapelstraat-Molenstraat-Nederhemertsekade) gebruikt zal worden voor bewoners autoverkeer. Tijdens de bouwphase zou het bouwverkeer via de andere voorziene ontsluiting in de Kapelstraat plaats vinden. Na afronding van de eerste fase zou de ontsluiting aan de noordzijde niet meer voor gemotoriseerd verkeer beschikbaar zijn. In de verkeersmemo / het plan wordt in tegenstelling tot wat eerder in de carrousel is aangegeven uitgegaan van twee hoofdontsluitingen. Verzocht wordt om de eerdere toezegging, om geen noordelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer, na fase 1 alsnog gestand te doen.
- In de carrouselvergadering van 3 oktober 2019 was nog sprake van een andere noordelijke ontsluiting. Deze was eigenlijk te smal voor een goed wegprofiel. Naar aanleiding hiervan heeft de ontwikkelaar ook Kapelstraat 24 bij het plan betrokken / verworven om een goede ontsluiting mogelijk te maken. Deze ontsluiting heeft een profiel dat ook geschikt is voor gemotoriseerd verkeer.



- b. Over het bouwverkeer tijdens de bouwfase is in de nu voorliggende plannen niets te vinden.
- In het bestemmingsplan kunnen afspraken / uitgangspunten voor het bouwverkeer niet juridisch worden vastgelegd. In het Programma van Eisen (PvE) is opgenomen dat het bouwverkeer zowel in fase 1 als in fase 2 via het bedrijventerrein – voormalig Vos terrein (perceel T1819) dient te rijden. Het PvE is een bijlage van de anterieure overeenkomst die wij hebben gesloten met de ontwikkelaar. De afspraken zijn zodoende privaats vastgelegd.
- c. Het voorontwerpplan voorziet in twee hoofdontsluitingen (voor autoverkeer) van het plangebied. Dit roept vragen op over de verkeersveiligheid. De ontsluiting aan de noordzijde wordt gesitueerd ter hoogte van drie wegen (Kapelstraat, Molenstraat en Nederhemertsekade) en de uitrit van een tweetal woningen aan de Kapelstraat. Omdat ter plaatse niet voorzien is in het aanleggen van een rotonde, is het de vraag of hier niet een onoverzichtelijke en verkeersonveilige situatie dreigt te ontstaan. Verzocht wordt hier aanvullend onderzoek naar te doen.
- Een rotonde is hier niet nodig, er zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van verkeersveiligheid en doorstroming op deze kruisingen. De geplande situatie is niet ongebruikelijk. Bij de uitwerking van de plannen voor een 30 km/u-regime op de Kapelstraat en mogelijk ook op (een deel van de) Nederhemertsekade worden de kruisingen ingericht volgens de richtlijnen.
- d. In de verkeersmemo wordt geadviseerd om vanwege de verkeersremming op de Kapelstraat tot downgraden naar 30 km/uur te besluiten. Op dit moment is onduidelijk welke keuze het college voornemens is te maken. Indien er inspraakreactie verzoekt, gelet op de huidige en toekomstige verkeersintensiteit en huidige verkeerssnelheid in de Kapelstraat, in het ontwerp bestemmingsplan nadrukkelijk voor de keuze van een 30 kilometergebied in de Kapelstraat te kiezen met de daarbij passende verkeersremmende maatregelen.
- De gemeente is voornemens om na afronding van fase 2 van het woningbouwplan, zodra er minder bouwverkeer rijdt, de Kapelstraat te herinrichten naar een 30 km/uur weg. Het (ontwerp)bestemmingsplan is echter niet het juridische instrument om dit vast te leggen. Over de herinrichting zal aparte besluitvorming plaats moeten vinden in relatie tot onderhoudsplanningen, de begrotingscyclus en uiteindelijk een verkeersbesluitprocedure.
- e. Verzocht wordt om zodra de planvorming zich verder ontwikkelt in goed overleg met de bewoners van de Kapelstraat de aanpassing van de inrichting van deze straat vorm te geven.

- Te zijner tijd, bij een positief besluit over de herinrichting van de Kapelstraat, zullen wij met bewoners en omwonenden in overleg treden over de herinrichting van de Kapelstraat.

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

31. Tijdens de bewonersavond op 2 juli 2019 zijn vragen gesteld over mogelijke schade aan woningen tijdens de bouwfase. Hierop is toen geantwoord dat op het moment dat er meer duidelijkheid is over het bouwproces en de organisatie van de bouw, de bewoners hierover geïnformeerd zouden worden. Indiener inspraakreactie verneemt graag meer concreet wanneer nadere informatie volgt over mogelijke schade aan de woningen tijdens de bouwfase.

- Allereerst zal de planologische (bestemmingsplan)procedure doorlopen moeten zijn. Nadere informatie over de bouwfase volgt naar verwachting pas op zijn vroegst in het 3<sup>e</sup> / 4<sup>e</sup> kwartaal van 2021.

**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*

- In paragraaf mbt milieuzonering ingaan op spuitzone en resultaten van het onderzoek van Adromi groep benoemen (punt 1)
- Er wordt een uitgebreidere ladderonderbouwing opgenomen in paragraaf 2.1.3. (punt 14b)
- Tekstuele aanpassing van de waterparagraaf met betrekking tot watergangen (punt 24a)

#### *Bijlagen*

- Toevoegen 'Rapportage inzake ruimtelijk acceptabele afstanden' van Adromi groep , d.d. 6 november 2020 (punt 1).
- Het beeldkwaliteitsplan wordt aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op:
  - Opnemen van meer groen op het zuidelijk parkeerterrein door enkele parkeerplaatsen te verleggen.(punt 20b)
  - Het opnemen van een hogere haag van 180 cm in plaats van 80 cm. (punt 20d)
  - De indicatie van een hondenuitlaatplaats wordt verwijderd. (punt 21)
- Een schaduwstudie is opgenomen als bijlage (punt 23)
- Het akoestisch onderzoek is aangepast en aangevuld. (punt 25a en d).

#### *Regels*

- In bijlage 1 van de regels wordt fase 2 aangepast, zo dat twee woningen/woonblokken hier ook in worden opgenomen. (punt 13)
- De waterretentie wordt opgenomen in de regels (punt 24f)

#### *Verbeelding*

- Er wordt een voorgevellijn opgenomen voor Kapelstraat 4 en 6a. (punt 27)
- Opnemen van een voorgevellijn op het perceel achter Kapelstraat 10 (punt 29)

Ambtshalve heeft de volgende aanpassing plaatsgevonden:

*Toelichting*

- Tekstaanpassing paragraaf 4.7 met conclusies van aanvullend ecologisch onderzoek naar huismus en steenuil.

*Bijlagen*

- Toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek naar huismus en steenuil d.d.13-11-2020 en projectplan d.d. 11-02-2021

*Regels*

- Aanpassing typefout in artikel 8.2.1.b en artikel 16.1
- Aanpassing nummering opsomming van artikel 8.5.4 en artikel 8.5.4.d
- Verwijdering van artikel 13.2

*Verbeelding*

- ....

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

Verzonden aan:

- degenen, die een schriftelijke inspraakreactie kenbaar gemaakt hebben.



# Advies Voorontwerp-bestemmingsplan

Gemeente Zaltbommel  
T.a.v. het college  
Postbus 10002  
5300 DA ZALTBOMMEL

**Datum**

15 september 2020

**Zaaknummer**

2020-011582

**Onderwerp**

Voorontwerp Nederhemert, Kapelstraat  
- De Meander

**Inlichtingen bij**

Wiljan van Wilgenburg  
026 359 8629  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)

**Blad**

1 van 2

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het voorontwerp bestemmingsplan dat we op 27 augustus 2020 ontvingen. We hebben uw plan 'Nederhemert, Kapelstraat De Meander' bestudeerd.

**Het plan**

Uw plan betreft een herontwikkeling van een voormalig transportbedrijf en naastgelegen landbouwgronden in Nederhemert. In de nieuwe situatie worden er in meerdere fases uiteindelijk 120 nieuwe woningen gebouwd voor diverse doelgroepen in Nederhemert. Het gaat om een gebied van ruim 5 hectare en wordt omringd door de Kapelstraat (oostzijde) en de Maasdijk (zuidzijde). De woning aan de Kapelstraat 24 en de bedrijfswoning aan de Kapelstraat 6 worden ook betrokken in dit plan.

**Woningbouw**

In het voorontwerp speelt het provinciale belang Woningbouw een rol. De woningen passen binnen de afspraken die zijn gemaakt in de regionale woonagenda van regio Rivierenland. In eerste instantie worden er 108 woningen gerealiseerd. In de toekomst komen hier nog 12 woningen bij. Deze woningen voorzien voornamelijk in de lokale woningbehoefte van Nederhemert. In de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met leefgebieden van verschillende (dier)soorten. Door het aanleggen van een brede groenzone is er ruimte voor meer biodiversiteit. Het provinciaal belang is goed meegewogen in uw plan. Wij hebben hier verder geen adviezen bij. Als het plan niet wijzigt, hoeft u het ons niet toe te sturen.

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

026 359 99 99  
[post@gelderland.nl](mailto:post@gelderland.nl)  
[www.gelderland.nl](http://www.gelderland.nl)

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

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



provincie  
**Gelderland**

**Datum**

15 september 2020

**Zaaknummer**

2020-011582

**Blad**

2 van 2

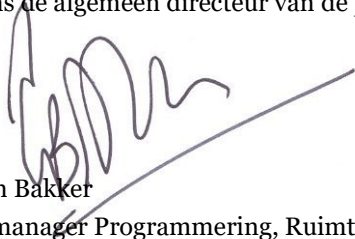
**Meer informatie**

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Wiljan van Wilgenburg.

Ik wens u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wij versturen deze brief in cc naar Waterschap Rivierenland

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



Carlien Bakker  
Teammanager Programmering, Ruimte en Landschap

**Voor deze brief geldt:**

Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

Onderwerp: RE: Waterparagraaf Nederhemert, Kapelstraat  
Datum: 2020-06-03 14:38  
Afzender: "Dinter - Schneider, Grit van" <G.van.Dinter@wsrl.nl>  
Ontvanger: 'Linda Breeve' <lbreeve@zaltbommel.nl>  
Kopie: 'Jeanine Pieck | Urban Jazz' <jeanine@urbanjazz.nl>

Dag Linda,

Hieronder mijn advies op het concept bestemmingsplan De Meander in Nederhemert.

Waterparagraaf (concept 2 dd 6 mei 2020)

Al mijn opmerkingen van de vorige versie zijn in deze versie voldoende verwerkt. Bedankt hiervoor. Maar vooral bedankt aan iedereen die met de nodige inspanningen hieraan heeft gewerkt. Ik ben blij dat dit plan vroegtijdig aan ons is voorgelegd en is besproken.

Toelichting

Geen opmerkingen. De waterparagraaf in de toelichting is onderdeel van de eigenlijke waterparagraaf en als bijlage opgenomen in het plan.

Verbeelding en regels

De waterkering (Maasdijk) kent de volgende zones met de bijbehorende bestemmingen:

Kernzone – WS-WK

Beschermingszone – aanduidingsregel vrijwaringszone dijk1

Buitenbeschermingszone – aanduidingsregel vrijwaringszone dijk2

Ik zie in de verbeelding de bestemmingen WS-WK en vrijwaringszone dijk staan. Graag de zones op de verbeelding en in de regels completeren met de vrijwaringszones dijk 1 en 2. Hieronder de modelregels voor de vrijwaringszones.

1.5.3. Algemene aanduidingsregel beschermingszones langs primaire waterkering

## **Artikel 5 Vrijwaringszone - dijk - 1**

### Modelregel 5C

Modelregel voor beschermingszone volgens legger wsrl (**aanduiding met regels**)

#### **5.1 Vrijwaringszone - dijk - 1**

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
  1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

1.5.4. Algemene aanduidingsregel buitenbeschermingszones langs primaire waterkering

## **Artikel 5 Vrijwaringszone - dijk - 2**

## Modelregel 5D

Modelregel voor buitenbeschermingszone volgens legger wsrl (**aanduiding enkel attentiefunctie**)

### **5.2 Vrijwaringszone - dijk - 2**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Al met al een positief advies met enkel mijn opmerking over de vrijwaringszones in de verbeelding/regels. Verder is het plan conform de eisen en wensen van het waterschap.

Groetjes, Grit

ir. G. (Grit) van Dinter - Schneider  
Senior adviseur Water en Ruimte  
Team Gebiedsontwikkeling Land v. Heusden en Altena en Bommelerw.  
Afdeling Omgeving en Communicatie