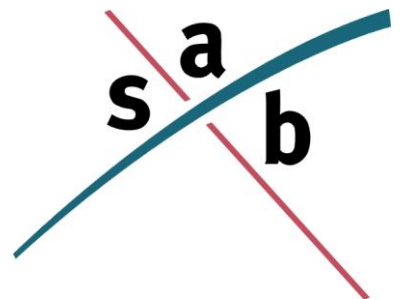


Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Waardenburg, Steenweg 57

Gemeente Neerijnen

27 november 2013
projectnummer 120300



INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	ONTVANGEN REACTIES	2
1.3	LEESWIJZER	2
2	ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN	3
2.1	ZIENSWIJZE 1	3
2.2	ZIENSWIJZE 2	7
2.3	ZIENSWIJZE 3	8
2.4	ZIENSWIJZE 4 WATERSCHAP RIVIERENLAND	14
3	OVERZICHT AANPASSINGEN	15
3.1	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN	15
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	15

BIJLAGE 1: RECLAMANTEN

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waardenburg, Steenweg 57' van de gemeente Neerijnen heeft, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, voor een ieder van 4 oktober tot en met 14 november 2013, ter inzage gelegen.

1.2 ONTVANGEN REACTIES

Bij de gemeente Neerijnen zijn omtrent het ontwerpbestemmingsplan vier zienswijzen naar voren gebracht.

1.3 LEESWIJZER

In het navolgende hoofdstuk zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. Bij de beantwoording is telkens aangegeven of de zienswijze tot een wijziging van het bestemmingsplan leidt.

In hoofdstuk drie zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan weergegeven.

De namen en adresgegevens van de particuliere indieners van zienswijzen mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn de zienswijzen daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie zijn de namen van de indieners van zienswijzen in bijlage 1 terug te vinden.

2 ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Waardenburg, Steenweg 57' samengevat en beantwoord.

2.1 ZIENSWIJZE 1

Achmea rechtsbijstand heeft namens cliënt (indiener van zienswijze 1), bij brief van 8 november 2013 (ontvangen 11 november 2013) een zienswijze ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan 'Waardenburg, Steenweg 57' van de gemeente Neerijnen.

- 2.1.1** Achmea Rechtsbijstand is van mening, dat onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is omdat onvoldoende blijkt of er belangstelling is voor de appartementen in deze prijsklasse. De vermelding dat een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is afgesloten en dat deze laatste een exploitatieopzet heeft gemaakt, is volgens Achmea te weinig toetsbare informatie. Achmea verzoekt daarom de gemeente alsnog nader onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van het plan.

Beantwoording gemeente

Een nagenoeg gelijklopende reactie is in het kader van de inspraak door Achmea kenbaar gemaakt. De gemeente heeft zich al voor de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan ervan vergewist dat sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Zij doet dat enerzijds door het sluiten van een exploitatieovereenkomst met de projectontwikkelaar, waarmee de gemeentelijke kosten inclusief eventuele toekomstige planschadekosten worden verhaald. Daarnaast heeft de gemeente inzicht in de exploitatieopzet van initiatiefnemer, waaruit blijkt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is, omdat de verwachte inkomsten groter zijn dan de te maken kosten. De exploitatieovereenkomst wordt te zijner tijd gepubliceerd, waarbij de zakelijke inhoud hiervan wordt weergegeven.

Daarnaast is de gemeente van mening dat genoegzaam is aangetoond dat behoefte is aan de 11 appartementen op deze locatie. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is namelijk aangegeven dat de provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland gezamenlijk afspraken hebben gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma (KWP3) zijn de afspraken vastgelegd. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag, is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw én in de woningmarkt. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de regio 9.800 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. De realisatie van de woningen in het plangebied is passend binnen deze afspraken.

Er is derhalve geen reden voor de gemeente om aan de behoefte aan deze woningen en in verband daarmee de financiële uitvoerbaarheid te twijfelen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van dit deel van de zienswijze.

2.1.2 Verkeersdruk en geluidbelasting

- a Achmea Rechtsbijstand geeft aan dat de toenemende verkeersdruk, veroorzaakt door dit plan, niet goed kan worden opgevangen op de nu al drukke Steenweg. Ook voorziet Achmea onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting op de Steenweg.
- b Bij de inschatting van de toename van de verkeersintensiteit is geen rekening gehouden met het feit dat deze overdag en in de vroege avonduren zal plaatsvinden.
- c De geluidsnormen voor de bestaande woningen in de omgeving worden niet gehaald.
- d De binnenwaarde van de woning van cliënt en van zijn naaste burens wordt niet gehaald. In het akoestisch rapport industrielawaai wordt hier niet op ingegaan. Derhalve is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Achmea Rechtsbijstand vraagt zich af of er geen geluidsisolerende voorzieningen nodig zijn voor bedoelde woningen.
- e Het is niet juist is om van de ontheffingscriteria van het vervallen Besluit grenswaarden uit te gaan.

Beantwoording gemeente

- a Dit deel van de zienswijze is gelijklopend aan de al eerder ingediende inspraakreactie. Ten behoeve van de onderbouwing van het bestemmingsplan is door gespecialiseerd adviesbureau Goudappel Coffeng onderzoek gedaan naar de toekomstige verkeersafwikkeling rond het plangebied. De resultaten hiervan zijn neergelegd in de notitie Ontwikkeling locatie Steenweg te Waardenburg, parkeerbalans en verkeersafwikkeling van 15 november 2012. De notitie was bijgevoegd bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
In het onderzoek is berekend wat de effecten zijn van de autonome verkeersbewegingen (de huidige verkeersintensiteiten uit het gemeentelijke verkeersmodel) tezamen met de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, op de huidige verkeersstructuur. Uit het onderzoek blijkt dat de supermarkt, overige detailhandel en woningen zorgen voor extra verkeersbewegingen, die echter prima kunnen worden opgevangen in het huidige verkeersbeeld. Vanwege de wens tot een veilige aansluiting op de Steenweg is vervolgens onderzocht hoe het kruispunt voor het plangebied moet worden ingericht om een verkeersveilige situatie te verkrijgen. Hiervoor zijn twee haalbare oplossingen gepresenteerd, waarvan er één is uitgewerkt. De toekomstige inrichting is opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.
In het onderzoek is aangetoond dat de huidige ontsluitingsstructuur de toename aan verkeersbewegingen kan opvangen en dat door een aanpassing aan de kruising met de Steenweg een verkeersveilige op- en afrit kan worden gerealiseerd.
Overigens was al in het voorontwerpbestemmingsplan en zo ook in het ontwerpbestemmingsplan hierop een toelichting gegeven in paragraaf 4.10. Deze is nu aangevuld met de definitieve inrichtingsschets.

- b Voor wat betreft de spreiding van het verkeer van en naar de supermarkt is in het akoestisch onderzoek industrielawaai bij het verkeersmodel rekening gehouden met een voor een supermarkt gebruikelijke spreiding c.q. piekmomenten van het verkeer over de dag.
- c Bij de woning van de cliënt van Achmea (Steenweg 38) wordt de grenswaarden (50 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting en 70 dB(A) voor de maximale geluidsbelasting) uit het Activiteitenbesluit niet overschreden. Aangezien deze grenswaarden niet worden overschreden, is geen toetsing aan de binnenwaarde noodzakelijk voor deze specifieke woning.
- d Grenswaarden uit het Activiteitenbesluit van de woning van cliënt van Achmea wordt niet overschreden, dus is geen toetsing aan de binnenwaarde nodig.
- e Motivering aanhouden criteria besluit grenswaarden.
De reden van het vervallen van het besluit grenswaarden op dit punt heeft uitsluitend te maken met het overdragen van een bevoegdheid van de provincie naar de gemeente. De gemeente heeft hierdoor beleidsvrijheid voor wat betreft het vaststellen van hogere grenswaarden. Het is niet zo dat met het vervallen van het Besluit grenswaarden de inhoud daarvan onjuist zou zijn. De gemeente heeft er voor gekozen om geen nieuw specifiek beleid op te stellen maar zij blijft het oude beleid van de provincie Gelderland volgen.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van dit deel van de zienswijze.

2.1.3 Aantasting woongenot

- a Achmea is van mening dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Cliënt vreest voor geluidsoverlast door een toename van het aantal auto's en vrachtauto's (dichtslaande portieren en koelinstallaties van de vrachtauto's en toenemende drukte op de Steenweg).
- b In de toelichting en de onderzoeken naar geluidbelasting is niet of nauwelijks aandacht besteed aan de bestaande woningen. Nergens in het akoestisch rapport is te lezen dat onderzoek gedaan is naar de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen en dat deze acceptabel zou zijn.
- c Achmea vraagt zich af hoe een locatie geschikt kan zijn voor de beoogde functies wanneer tegelijkertijd sprake is van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarden.

Beantwoording gemeente

- a Dit deel van de zienswijze is eveneens in het kader van de inspraak naar voren gebracht. De gemeente Neerijnen erkent dat door de realisatie van het voorgenoemen bouwplan een geheel andere invulling van de locatie ontstaat, dan dat reclamant nu gewend is. Zoals eerder gemeld is inderdaad sprake van een toename van auto's op de Steenweg. Daarom is op dit punt akoestisch onderzoek verricht. Daarnaast is akoestisch onderzoek verricht naar het laden en lossen van vrachtwagens. Daarbij wordt ook rekening gehouden met koelinstallaties van vrachtauto's. Het akoestisch onderzoek industrielawaai is op dit punt na de terinzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan nogmaals geactualiseerd omdat er meer gedetailleerde gegevens over de koelinstallaties bekend waren.

- b In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in de onderzoeken wel degelijk aandacht besteed aan de geluidbelasting op bestaande woningen, daar waar het gaat om geluidbelasting als gevolg van de nieuwe supermarkt. Het geluid van spoorweglawaai op de bestaande woningen, bijvoorbeeld, is niet relevant in het kader van dit bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de akoestische onderzoeken.
- c Bij de woningen aan de Steenstraat is er sprake van een hoog geluidsniveau afkomstig van de Steenstraat en de nabij gelegen spoorlijn. Hierdoor is er sprake van een omgeving met een hoog geluidsniveau. Op dergelijke locaties met een hoog omgevingsgeluid is een hoog geluidsniveau van bedrijven meer acceptabel, dan op een locatie met een laag omgevingsgeluid. Daarnaast worden op meer nieuwbouwlocaties de voorkeursgrenswaarden overschreden, wettelijk is dit toegestaan, mits wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid met betrekking tot hogere grenswaarden.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 2.1.4** In samenhang met de reactie onder 2.1.3 is Achmea van mening dat de realisering van het bouwplan leidt tot een waardedaling van de woning van cliënt. Hiertoe zal cliënt een planschadeclaim bij de gemeente Neerijnen indienen. Aanvullend merkt Achmea op dat het bouwplan een zodanig waarde verminderend effect heeft op de omliggende onroerende zaken, dat voor de financiële haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden en dat in verband daarmee naar alternatieve locaties gezocht zou moeten worden.

Beantwoording gemeente

Een gelijkkluidende inspraakreactie is door Achmea ingediend ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe argumenten aangevoerd in het kader van deze zienswijze. Daarom blijft de beantwoording van de gemeente ook gelijkkluidend:

Het staat reclamant vrij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeenteraad. Voorts wordt opgemerkt dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onderzocht is of en in welke mate planschade te verwachten is en dat rekening houdend hiermee de plannen financieel uitvoerbaar zijn.

De gemeente is van mening dat het plangebied zeer geschikt is voor de beoogde functies. In het bestemmingsplan is dit ook aangetoond. Het bestemmingsplan voldoet verder aan de in voorbereiding zijnde structuurvisie, waarin voor het gehele gemeentelijke grondgebied een afweging wordt gemaakt ten aanzien van toekomstige locatiekeuzes. Er is dan ook geen aanleiding om onderzoek te doen naar alternatieve locaties.

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

- 2.1.5** Achmea is van mening dat negatieve gevolgen voor cultuurhistorische waarden en voor flora en fauna van het Kasteel en parkbos Waardenburg te weinig in beeld zijn gebracht en gewogen.

Beantwoording gemeente

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in de paragrafen 4.2 en 4.3 ingegaan op de aanwezige cultuurhistorische waarden en het aspect flora en fauna. De conclusie is dat het plan haalbaar is omdat geen cultuurhistorische waarden worden aangetaast.

Wat betreft flora en fauna is van belang dat geen sprake is van externe werking. In het kader van de soortenbescherming worden maatregelen getroffen, die ervoor zorgen dat de functionaliteit van de omgeving voor de Gewone grootoorvleermuis niet achteruitgaat. Deze staan beschreven in het onderzoek, dat als bijlage reeds bij het ontwerpbestemmingsplan was gevoegd.

- 2.1.6** Achmea verzoekt namens cliënt het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording gemeente

Voorgaande zienswijze is geen aanleiding voor de gemeente om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen.

2.2 ZIENSWIJZE 2

Achmea rechtsbijstand heeft namens cliënt (indiener van zienswijze 2), bij brief van 13 november 2013, een zienswijze kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Waardenburg, Steenweg 57' van de gemeente Neerijnen.

- 2.2.1** Achmea geeft aan dat het plan ruimte biedt voor een supermarkt en vier commerciële ruimten. Client van Achmea vreest dat in één van deze ruimten straks een bloemist zal komen, wat gevolgen heeft voor de klandizie van de bloemist van cliënt.

Beantwoording gemeente

Een gelijklopende reactie is in het kader van de inspraak ingediend. Het bestemmingsplan maakt detailhandel mogelijk. In het bestemmingsplan kunnen uitsluitend regels worden gesteld die ruimtelijk relevant zijn. Welke winkels (bakker, slijter, bloemist etc.) zich exact gaan vestigen in de commerciële ruimten is ruimtelijk niet relevant en kan daarom niet worden begrensd in een bestemmingsplan. Dat kan echter wel op een andere manier, welke wordt toegelicht onder 2.2.2.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van dit deel van de zienswijze niet gewijzigd.

- 2.2.2** Achmea geeft aan dat de gemeente in het verleden de toezegging heeft gedaan dat er in de nieuwe winkelruimtes geen bloemist, bakker of slager zou komen. Aangezien de bloemist van cliënt nog steeds bestaat op het moment dat de nieuwe supermarkt en commerciële ruimten worden gerealiseerd, zou het verwelkomen van een nieuwe bloemist haaks staan op deze toezegging. Vervolgens geeft Achmea weer hetgeen de gemeente in haar beantwoording op de inspraakreactie heeft aangegeven.

Beantwoording gemeente

Een gelijklopende reactie is in het kader van de inspraak ingediend. Het klopt dat de gemeente bedoelde toezegging heeft gedaan. De gemeente zal zich daaraan ook houden. Daarom wordt met de ontwikkelaar / belegger van de commerciële ruimten een

anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook afspraken worden gemaakt over toe te laten branches in de commerciële ruimten. Met deze afspraken wordt rekening gehouden met de belangen van zittende ondernemers, door hen voorrang te verlenen bij betrekking van deze commerciële ruimten. Tevens sluit ontwikkelaar / belegger met de supermarktketen een overeenkomst, waarin wordt vastgelegd dat deze slechts een beperkt bloemenassortiment mag voeren in de toekomstige supermarkt. Dit zijn echter zaken, die uitsluitend privaatrechtelijk kunnen worden geregeld en niet in een bestemmingsplan (zie ook beantwoording onder 2.2.1).

- 2.2.3** Achmea geeft aan dat tot op heden niet is gebleken dat een dergelijke privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten.

Beantwoording gemeente

Onder 2.2.2. is reeds aangegeven dat de gemeente zich zal houden aan de afspraken bedoelde overeenkomst zal afsluiten.

- 2.2.4** Achmea geeft aan dat wanneer de overeenkomsten niet worden gesloten, in het bestemmingsplan moet worden opgenomen dat de commerciële ruimten niet bestemd zullen zijn voor detailhandel welke naar aard gelijk is aan de reeds bestaande detailhandelsvoorzieningen in Waardenburg.

Beantwoording gemeente

Onder 2.2.1. is reeds aangegeven dat in een bestemmingsplan uitsluitend regels kunnen worden gesteld die ruimtelijk relevant zijn. Welke winkels (bakker, slijter, bloemist etc.) zich exact gaan vestigen in de commerciële ruimten is ruimtelijk niet relevant en kan daarom niet worden begrensd in een bestemmingsplan. Daarom wordt de reeds aangehaalde privaatrechtelijke anterieure overeenkomst gesloten.

- 2.2.5** Achmea verzoekt het bestemmingsplan aan te passen aan de ingediende zienswijze.

Beantwoording gemeente

De gemeente ziet geen aanleiding in deze zienswijze om het bestemmingsplan te wijzigen.

2.3 ZIENSWIJZE 3

Achmea rechtsbijstand heeft namens cliënt (indiener van zienswijze 3), bij brief van 12 november 2013 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Waardenburg, Steenweg 57' van de gemeente Neerijnen.

- 2.3.1** Achmea merkt op dat het bouwplan een voorbeeld is van gelegenheidsplanologie en dat van enige regie of sturing geen sprake is. Het initiatief getuigt niet van een goede ruimtelijk onderbouwing gezien de directe nabijheid van de woning van cliënt.

Beantwoording gemeente

Dit deel van de zienswijze is nagenoeg gelijk aan de inspraakreactie die door Achmea is ingediend. Wat hier ook van zij, het is een feit dat het plangebied na de ontwikkeling, zoals beoogd in het bestemmingsplan, een geheel andere ruimtelijke situatie oplevert dan nu het geval is. Het is echter niet onlogisch dat op een dorpse locatie als deze zich op enig moment een ontwikkeling voordoet. De ontwikkeling is in lijn met de in voorbereiding zijnde structuurvisie, waarin voor de gehele gemeente een ruimtelijke afweging is

gemaakt, ook in relatie tot de toekomstige behoefte. Van gelegenheidsplanologie is dan ook geen sprake. Van gebrek aan sturing of regie ook niet, aangezien de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling uitgebreid is onderzocht, waarvan in het bestemmingsplan verslag is gedaan.

De gemeente begrijpt dat uitvoering van de beoogde plannen een forse verandering oplevert voor reclamanten, maar de gemeente moet hierin een bredere afweging maken dan alleen het belang van de burens.

Aan het maken van het bouwplan is wel degelijk een analyse van de omgeving en de locatie vooraf gegaan. Naast passendheid in de omgeving spelen bij het bepalen van de massa en verschijningsvorm van het gebouw echter ook andere overwegingen dan alleen de naastgelegen panden. Functioneel moet een pand en het bijbehorende erf ook geschikt zijn voor de toekomstige functie.

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van deze reactie.

- 2.3.2** Achmea Rechtsbijstand is van mening dat onvoldoende is onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is omdat onvoldoende blijkt of er belangstelling is voor de appartementen in deze prijsklasse. Achmea verzoekt daarom de gemeente alsnog nader onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van het plan.

Beantwoording gemeente

De gemeente is van mening dat genoegzaam is aangetoond dat behoefte is aan elf appartementen op deze locatie. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is namelijk aangegeven dat de provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland gezamenlijk afspraken hebben gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma (KWP3) zijn de afspraken vastgelegd. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw én in de woningmarkt. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 - 2019 in de regio 9.800 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. De realisatie van de woningen in het plangebied is passend binnen deze afspraken.

Er is derhalve geen reden voor de gemeente om aan de financiële uitvoerbaarheid te twijfelen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van dit deel van deze zienswijze.

- 2.3.3** Achmea is van mening dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten. Dit onder andere door verlies van privacy, aangezien op zeer korte afstand van woning van cliënt wordt gebouwd, met een hoogte van 11,5 meter.

Beantwoording gemeente

De inhoud van dit deel van de zienswijze is gelijk aan de inspraakreactie die tegen het voorontwerp is ingediend. Erkend wordt zeker dat ter plaatse van het plangebied in de toekomst een geheel andere ruimtelijke situatie zal ontstaan dan reclamant is gewend. De beleving van en behoefte aan privacy en de beleving van woongenot zijn echter subjectieve zaken.

De gemeente Neerijnen is van mening dat de beoogde functie en verschijningsvorm van het gebouw passen op die locatie en de levendigheid van leefbaarheid van het dorp goed doen. Dat de ruimtelijke situatie van reclamant anders wordt en wellicht negatiever beleefd wordt, wordt niet bestreden. Het maatschappelijk belang van de genoemde ontwik-

keling wordt echter zwaarder gewogen dan het individuele belang van reclamant. Hier wordt tevens opgemerkt dat de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan al was bijgesteld naar 11,3 m. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

- 2.3.4** Verder is Achmea van mening dat cliënten te maken krijgt met een grote beperking van de inval van zonlicht. Cliënt vreest hierdoor schaduwwerking en verzoekt de gemeente om vooraf in kaart te brengen in hoeverre de lichtinval wordt beperkt.

Beantwoording gemeente

De inhoud van dit deel van de zienswijze is gelijk aan de inspraakreactie die tegen het voorontwerp is ingediend. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Op 3 dagen in het jaar, te weten 21 maart, 21 juni en 21 december, is gekeken of de uitvoering van het bestemmingsplan schaduwhinder voor aanliggende percelen tot gevolg heeft. De conclusie van het onderzoek luidt dat op alle genoemde data aan het einde van de middag (18.00 uur) enige schaduwhinder ontstaat op het perceel van reclamant. Op andere tijdstippen is dit niet het geval. De schaduwhinder is het grootst op 21 maart; op 21 juni en 21 december is de schaduwhinder beperkt tot de eerste meters van het perceel. In het algemeen kan worden gesteld dat op de meeste onderzochte tijdstippen van schaduwhinder in het geheel geen sprake is, alleen in het voorjaar ontstaat aan het eind van de middag enige schaduw op het buurperceel. In totaliteit beoordeelt de gemeente deze effecten als acceptabel. Het bezonningsonderzoek is opgenomen als bijlage van het ontwerpbestemmingsplan en samengevat in de bestemmingsplantoelichting. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

- 2.3.5** Achmea geeft aan dat het bouwplan leidt tot geluidsoverlast voor cliënt. Het laden en lossen van vrachtwagens is voorzien op geringe afstand van de woning van cliënt. Door het bouwplan anders te situeren, is dit te voorkomen.

Beantwoording gemeente

De hoogste maximale geluidsbelasting op de woning Steenweg 59 bedraagt 70 dB(A). Aangezien de grenswaarde van 70 dB(A) uit het Activiteitenbesluit niet wordt overschreden, hoeft niet te worden getoetst aan de binnenwaarde in de woning. Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke bepalingen.

- 2.3.6** Achmea geeft aan dat volgens de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering voor een supermarkt in een rustige woonwijk een afstand van 30 meter aangehouden moet worden in verband met gevaar, en niet geluid. Hier wordt in het bestemmingsplan niet aan voldaan noch wordt gemotiveerd waarom hier vanaf wordt geweken. Door het bouwplan anders te situeren, is dit te voorkomen.

Beantwoording gemeente

De volgens de VNG aan te houden afstand op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering bedraagt 10 m, in tegenstelling tot wat reclamant beweert.

De betreffende brochure van de VNG geeft een handreiking voor aan te houden afstanden tussen belemmerende en gevoelige functies. Van de afstanden die in de handreiking worden genoemd, kan gemotiveerd worden afgeweken. Het is dan ook geen vaste wetgeving waaraan men gehouden is bij het plannen van functies. Omdat de handreiking verschillende bedrijfscategorieën bij elkaar schaart en voor specifieke gevallen geen uitkomst biedt, is in het voorliggende geval een specifiek akoestisch onderzoek gedaan naar

de geluidbelasting als gevolg van de supermarkt op omringende hindergevoelige functies. Dit akoestisch onderzoek (industrielawaai) was ook bij het voorontwerp-bestemmingsplan gevoegd.

Geluid is ook volgens de VNG-uitgave namelijk de bepalende milieufactor. Een dergelijk onderzoek berekent de werkelijke toekomstige geluidbelasting op basis van reële uitgangspunten, in plaats van op algemene kengetallen uitspraken te doen, zoals dat in de VNG-uitgave is gedaan. Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een wettelijk acceptabele geluidbelasting op de gevels van omliggende woningen, ondanks dat een kleinere afstand is aangehouden ten opzichte van die woningen dan de VNG-methode aangeeft. Uiteindelijk zijn echter alleen de wettelijke geluidsnormen maatgevend voor wat toelaatbaar is en wat niet. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

- 2.3.7** Het bureau Peutz heeft in opdracht van Achmea namens indiener van zienswijze het ontwerpbestemmingsplan beoordeeld. Haar conclusie is dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de wettelijke normen.
- a De ontwikkeling is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onvoldoende onderbouwd.
 - b De regels behorende bij het bestemmingsplan staan meer toe dan in de toelichting wordt omschreven:
 - Het bouwvlak is groter dan het bouwplan ;
 - Detailhandel wordt niet beperkt tot 900m² ;
 - Een distributieplanologisch onderzoek had uitgevoerd moeten worden gezien de ruimte mogelijkheden voor detailhandel in de regels ;
 - Het aantal woningen is niet begrenst ;
 - De bestemmingsomschrijving staat maatschappelijke voorzieningen en kantoren toe. Uit de toelichting blijkt niet dat er andere dan commerciële voorzieningen zijn beoogd.
 - c Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing worden de volgende kanttekeningen geplaatst:
 - 1 De bouwmassa is te groot voor de omgeving;
 - 2 De locatie voor het laden en lossen is ongelukkig gekozen ten opzichte van de woning aan de Steenweg 59.;
 - 3 De groene buffer aan de oostzijde van het perceel is niet planologisch geborgd;
 - 4 Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat sprake is van een aanzienlijke verslechtering omdat de avondzon ter plaatse van de woning aan de Steenweg 59 fors afneemt.
 - d Ten aanzien van het akoestisch onderzoek worden de volgende kanttekeningen geplaatst:
 - 1 Het akoestisch onderzoek gaat uit van een lagere verkeersgeneratie;
 - 2 Onvoldoende wordt onderbouwd dat de verkeerscijfers van het CROW een sterkte overschatting geven van de werkelijke verkeersgeneratie;
 - 3 De bronvermogens van winkelwagens zijn gebaseerd op die van “stille” winkelwagens;
 - 4 Voor het bronvermogen van dichtslaande portieren is een lager bronvermogen gehanteerd.
 - 5 De karakterisering “gemengd gebied” is twijfelachtig en bij nieuwe inrichtingen

- is het nieuw gebruikelijk om een richtwaarde van meer dan 50 dB(A) te hanteren;
- 6 De cumulatie van weg-, rail- en Industrielawaai is voor de omliggende woningen niet onderzocht;
 - 7 In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij de beoordeling van de maximale geluidniveaus in de dagperiode, het laden en lossen van vrachtauto's worden meegenomen;
 - 8 In het kader van het Activiteitenbesluit zijn aanvullende eisen opgenomen voor aanpandige panden teneinde deze bescherming te bieden tegen de overdracht van geluid via inpandige overdrachtswegen. Dit betreft de toetsing van de binnenwaarde;
- e De vestiging van de supermarkt en bijbehorende commerciële ruimten en appartementen leiden tot een slecht woon- en leefklimaat bij zowel de omliggende woningen alsook bij de nieuwe appartementen.
 - f De 11 appartementen zijn in deze vorm niet akoestisch inpasbaar. Dat kan gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van het plan. Ook is niet gesproken over te verwachten planschadeclaims.
 - g Het bestemmingsplan voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening en is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende deugdelijk gemotiveerd.

Beantwoording gemeente

- a In de toelichting is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In essentie voldoet het initiatief hieraan omdat sprake is van een verplaatsing van een supermarkt. Daarbij komt dat de nieuwe locatie reeds een locatie is met een woonbestemming c.q. een kavel waarop een woning is gesitueerd. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan \middels de beschrijving van de huidige situatie en de beschrijving van de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.
- b Aan de gemeenteraad komt volgens vaste jurisprudentie beleidsvrijheid toe bij het vaststellen van een bestemmingsplan. In dit geval is het voornemen een bestemmingsplan vast te stellen, waarbij naast detailhandel ook dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en gestapelde woningen planologisch mogelijk worden gemaakt. In de toelichting bij het bestemmingsplan is beschreven en gemotiveerd waarom deze functies wenselijk en haalbaar zijn. Uit het oogpunt van flexibiliteit is ervoor gekozen deze functies mogelijk te maken. Op deze manier kan gedurende de looptijd van het bestemmingsplan ingespeeld worden op de behoefte aan deze functies. In de toelichting is eveneens gewag gemaakt van het feit dat sprake is van de verplaatsing van een bestaande supermarkt in Waardenburg. Een distributieplanologisch onderzoek, voegt dan weinig toe. Deze supermarkt wordt met de verplaatsing uitgebreid, omdat de supermarkt alleen dan levensvatbaar is c.q. een courante maat heeft. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid (behoud voorzieningen) acht de gemeente deze uitbreiding daarom wenselijk. Dit deel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

- c Voor wat betreft de inpasbaarheid van het initiatief wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.3.3 tot en met 3.3.6.
- d Voor wat betreft het deel van de zienswijze dat ingaat op de inhoud van het akoestisch onderzoek wordt het volgende opgemerkt:
 - 1 Verkeersgeneratie is bepaald op basis van de kentallen uit de CROW-publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Uit ervaringen met vergelijkbare projecten is gebleken dat deze etmaalintensiteiten op basis van de CROW-kengetallen een overschatting zijn van de werkelijke verkeersintensiteiten. Daarom zijn de weekintensiteiten gebruikt als de intensiteiten van de drukste dag (representatieve bedrijfssituatie), zie voor een verdere uitleg punt 2 hieronder.
 - 2 Uit ervaringscijfers van de Albert Heijn blijkt dat de werkelijke verkeersgeneratie van een supermarkt op basis van de kengetallen van het CROW met ongeveer 50% wordt overschat. Dit blijkt onder meer uit het "Verkeersonderzoek vestiging Albert Heijn aan de Boslaan", d.d. 2 juli 2007, uitgevoerd door Goudappel Coffeng voor de vestiging van een vestiging van Albert Heijn met een oppervlak van 1.000 m² bvo in Montfoort. Op basis van de kencijfers van Albert Heijn bedraagt de verkeersgeneratie 857 mvt/e en op basis van de kengetallen van de CROW bedraagt dit 1.367 mvt/e. Wanneer de cijfers van het CROW worden gebruikt dan zal dit ook nog een overschatting zijn van de drukke zaterdag.
 - 3 Praktijk is dat bij iedere nieuwe supermarkt het nieuwe type winkelwagentje wordt toegepast.
 - 4 Het is gebruikelijk om voor het bronvermogen van dichtslaande portieren 98 dB(A) te hanteren. Dit is niet vastgelegd in exacte normen. Wel is een trend zichtbaar dat de maximale bronvermogens voor het dichtslaan van autoportieren afnemen door de verbeterde isolatie van autoportieren en het door het toepassen van dikkere rubbers.
 - 5 Het toepassen van 55dB(A) als richtwaarde is onderbouwd in het akoestisch onderzoek industrielawaai. Er is op dit moment al sprake van een gemengd gebied omdat in de directe nabijheid al bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen; er is niet sprake van uitsluitend woningen in de directe omgeving van het plangebied.
 - 6 Voor de woningen in het plangebied zijn de cumulatieve geluidsbelastingen bepaald in het kader van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Voor de overige woningen rondom het plangebied is het halen van de binnenwaarde niet ruimtelijk relevant voor de omgeving en daarom geen toetsingsaspect in het kader van het bestemmingsplan. Ten tijde van het indien van de Omgevingsvergunning zal uit een bouwakoestisch onderzoek moeten blijken dat de binnenwaarde wordt gehaald.
 - 7 In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het niet strikt noodzakelijk om te de maximale geluidsniveaus van het laden en lossen te onderzoeken bij

de berekening van de maximale geluidniveaus, omdat in het kader van het Activiteitenbesluit 's avonds en 's nachts laden en lossen is uitgesloten.

- 8 Voor de woningen boven de supermarkt bestaat de mogelijkheid om in het kader van het Activiteitenbesluit maatwerkvoorschriften op te nemen voor de overschreden grenswaarden.
- e Gelet op bovenstaande beantwoording wordt de conclusie dat het plan akoestisch niet inpasbaar is, niet gedeeld.
- f Voor wat betreft de financiële uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording onder 3.3.1..

- 2.3.8** Achmea verzoekt namens cliënt het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen.

Beantwoording gemeente

Voorgaande bezwaren zijn geen aanleiding voor de gemeente om de bestemmingsplan-procedure te beëindigen.

2.4 ZIENSWIJZE 4 WATERSCHAP RIVIERENLAND

Waterschap Rivierenland heeft bij brief van 4 november 2013 haar zienswijze ingediend.

- 2.4.1** Het waterschap Rivierenland geeft aan dat ontwerpbestemmingsplan Waardenburg, Steenweg 57 geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning vereist.

Beantwoording gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.

3 OVERZICHT AANPASSINGEN

In dit hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve zijn doorgevoerd.

3.1 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE ZIENSWIJZEN

3.1.1 *regels*

De regels van het bestemmingsplan zijn niet aangepast als gevolg van zienswijzen.

3.1.2 *verbeelding*

De verbeelding van het bestemmingsplan is niet aangepast als gevolg van zienswijzen.

3.1.3 *toelichting*

De toelichting is niet aangepast als gevolg van zienswijzen.

3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

3.2.1 *regels*

De regels van het bestemmingsplan zijn niet aangepast, behoudens een aanpassing van de IMRO-code.

3.2.2 *Verbeelding*

De verbeelding van het bestemmingsplan is niet aangepast, behoudens een aanpassing van de IMRO-code.

3.2.3 *toelichting*

- Paragraaf 4.11 van de toelichting is geactualiseerd en aangevuld met het meest actuele ontwerp voor de herinrichting van de kruising van het plangebied met de Steenweg opgenomen, als uitwerking van het verkeersonderzoek.
- Hoofdstuk 8 is aangepast, zodanig dat de resultaten van de zienswijzenfase zijn vermeld.
- Het akoestisch onderzoek industrielawaai en akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, zoals opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, zijn tekstueel aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de Omgevingsdienst. De conclusie is hierdoor niet gewijzigd.