



Gemeente
West
Maas en
Waal

Inspraak- en vooroverlegverslag voorontwerpbestemmingsplan “Beneden-Leeuwen, Kraanbaan, fase 1, 2 en 3”

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Beneden-Leeuwen, Kraanbaan, fase 1, 2 en 3” lag vanaf 21 januari 2021 tot en met 3 maart 2021 ter inzage. Er zijn 16 inspraakreacties binnengekomen.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg (artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening) toegestuurd aan:

- Waterschap;
- Provincie;
- Rijkswaterstaat;
- Gasunie;
- Ministerie van Defensie;
- Veiligheidsregio Gelderland Zuid;
- Vitens.

Wij ontvingen van de provincie een vooroverlegreactie.

In dit inspraak- en vooroverlegverslag behandelen we de ingediende inspraakreacties. Van elke reactie geven we een korte samenvatting. Gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reacties aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Verslag Inspraak

Indiener 1: (Ingekomen 9 februari 2021)

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1a	Inspreker is positief over de plannen voor de gebouwen het Schip, de Pakhuizen en de Klef.	Ter kennisgeving aangenomen
1b	Inspreker is het niet eens met het neerhalen van het karakteristieke gebouw de Werf en het oprichten van ‘de Silo’ aangezien het oprichten van deze hoge woontoren afdoet aan Rijksmonument de Klef en aan het omliggende cultuur-historische landschap. De industriële bebouwing moet	Het stedenbouwkundig plan is zorgvuldig en in samenspraak Provincie, RWS, Waterschap en overige stakeholders opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de buitendijkse ligging van het plangebied en de gestelde eisen en randvoorwaarden. Mede gezien de toekomstige aanpassingen van het dijkprofiel (het zogeheten ‘profiel van vrije ruimte’), de huidige bouwkundige staat van de Werf en de beperkte historische waarde c.q. context van het pand is het niet haalbaar en wenselijk de Werf te behouden. Wel zijn de positionering en afmetingen van de footprint van het te realiseren gebouw zo ontworpen dat het onderdeel blijft van het totale ensemble. Voor de nieuw te realiseren

	Samenvatting	Reactie
	gekoesterd worden en het gebied waarop bewoners nu uitkijken kan zeker niet bestempeld worden als “desolaat”, zoals nu wel gebeurd is (op blz. 9).	appartementengebouwen is aansluiting gezocht op de vorm en architectuur van de bestaande Werf, met dien verstande dat de nokhoogte hoger ligt en de architectuur een meer eigentijdse uitstraling krijgt. Aangaande het ontwerp van de toren (Silo) i.r.t. de Klef heeft initiatiefnemer het plan heroverwogen. Gezamenlijk met de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) en RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is de visie m.b.t. de Silo i.r.t. de Klef herzien. De Klef zal nu ook grotendeels een woonfunctie krijgen, aangevuld met kleinschalige horeca (circa 200m ²) op de kop (westzijde) van het gebouw. De in het voorontwerp opgenomen Silo (10 laagse woontoren) zal vervallen. Op de betreffende locatie zullen in plaats daarvan enkele grondgebonden rivierwoningen worden gerealiseerd met mogelijk behoud van de bestaande bungalow. Daarmee wordt deels tegemoetgekomen aan de inspraakreactie. Bovenstaande kaders / uitgangspunten zijn opgenomen in het aangepaste bestemmingsplan en beeld-kwaliteitsplan en akkoord bevonden door CRK en RCE.
1c	Inspreker is van mening dat door het parkeren aan de rivierzijde het aantal verkeersbewegingen op de Waalbandijk flink zal toenemen met 700 auto's per etmaal. Dit kan volgens inspreker opgelost worden door: a) het parkeren binnendijs in te passen of b) het verwijderen van de ontsluiting tussen de Klef en de Silo in combinatie met de aanleg van een aansluiting naar de afrit van de Pakhuizen om het autoluwe karakter van de Waalbandijk te behouden.	<u>Binnendijs parkeren / ontsluiting:</u> Voor de beantwoording zie tevens de reactie 1b. Naar aanleiding van het aanpassen van de visie ‘beeldkwaliteit’ is ook nogmaals gekeken naar de ontsluiting van het plangebied. Het realiseren van één ontsluiting aan de westzijde van de Klef is nu mogelijk, waarbij via deze ontsluiting de horeca, de woningen in de Klef maar ook de rivierwoningen ontsloten worden. <u>Verkeersintensiteit</u> Het verkeer vanwege de planontwikkeling is bestemmingsverkeer, dat past bij de functie van de weg. Ten aanzien van de ligging van het parkeren geldt dat de parkeervraag binnen het bestemmingsplangebied opgelost wordt. Door een deel van het parkeren achter De Klef te situeren is de ruimtelijke impact voor de bewoners aan de zuidzijde van de dijk beperkt. Het nieuwe programma leidt tot een, op basis van landelijke kengetallen, berekende verkeerstoename van in totaal circa 520 voertuigen per etmaal. Een deel van dit verkeer rijdt via de Dijkstraat, een ander deel via de Korte Brouwersstraat. De verkeerstoename op de Waalbandijk is naar verwachting lager dan het door inspreker genoemde aantal van 700 (zie ook bijlage 19 bij de toelichting voor een uitgebreide onderbouwing).
1d	Tot slot is inspreker van mening dat de uiterwaarden toegankelijk moeten zijn en dat er een wandelvoorziening moet worden opgenomen in de uiterwaarden tussen de Waalbandijk en de rivier die zo mogelijk aansluit op de Strangkade aan de	De verbinding met het water van de Waal is een randvoorwaarde in het ontwerp, niet alleen voor toekomstige bewoners maar ook voor bestaande inwoners van het dorp. Het contact met de uiterwaarden wordt gezocht door binnen het hoger gelegen deel waar tevens gewoond wordt een publiektoegankelijke functie zoals horeca op de kopse kant van de Klef te realiseren. Daar wordt ook een toegang tot de uiterwaarden gerealiseerd.

	Samenvatting	Reactie
	oostzijde en de Havenkade aan de westzijde waarmee de toegankelijkheid van de uiterwaarden en de veiligheid voor voetgangers wordt vergroot.	Het lager gelegen deel heeft een groenbestemming en een functie als 'stroomvoerend rivierbed'. Het is een aantrekkelijk gebied om te wandelen en, met laarzen aan, te struinen. Het plan voorziet in de aanleg van enkele informele paden. De ligging van de paden en daarmee de bewegingen ontstaan door de lijnen uit te maaïen. Uiteindelijk zullen gebruikers ook zelf de ligging van de paden gaan bepalen door het gebruik ('olifantenpaden').

Indiener 2 (Ingekomen 12 februari 2021)

	Samenvatting	Reactie
2a	Insprekers hebben recentelijk hun woning aangekocht en zijn het niet eens met het oprichten van het gebouw 'De Werf' en 'Het Schip' gezien de hoogte en bouwvlakligging. Insprekers menen dat de hoogtes zodanig zijn dat de geplande appartementen direct zicht bieden op de eigen tuin en terras. Door de ligging van de gebouwen 'De Werf' en 'Het Schip' hebben de balkons/terrassen direct zicht op het eigendom van de insprekers. Deze impact achten de insprekers, gezien de aantasting van hun privacy onaanvaardbaar. Daarbij wordt erop gewezen dat het geldende bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen Dijkvak" ter plaatse de bestemming Bedrijf aangeeft met een maximale goothoogte van 5.00 meter en een maximale bouwhoogte van 7.00 meter, tegenover de maximale hoogtes van 12 en 14.5 meter in het voorontwerpbestemmingsplan.	In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van de woningen ten zuiden van de Waalbandijk. Ten eerste door de nieuwe woonblokken op een iets grotere afstand ten noorden van de weg te situeren. Ook is de footprint van het appartementencomplex ter plaatse van de oorspronkelijke Werf verkleind en naar het noorden (richting de Waal) verplaatst waardoor er meer ruimte tussen de bestaande woningen, gelegen ten zuiden van de Waalbandijk, en de nieuwe appartementengebouwen ontstaat. De footprint kan niet nog verder noordelijk verplaatst worden vanwege de begrenzing van de hoogwatervrije zone en regelgeving voor de rivier. De afstand van de achtergevels van de woning van inspreker tot de nieuwe gevel bedraagt 25-30 meter. De ligging van de tuin van inspreker biedt mogelijkheden om enkele plekken te behouden met privacy, met name door groene afscherming. In het nog nader uit te werken architectonisch ontwerp wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het waarborgen van de privacy door uitstekende balkons zoveel als mogelijk te voorkomen en de buitenruimte als zogenaamde inpandige loggia's uit te voeren. De initiatiefnemer van het project zal aangaande de nader uit te werken architectonische ontwerpen in overleg treden met de inspreker om te bespreken op welke wijze de inkijk zoveel mogelijk kan worden voorkomen. Alle belangen afwegende wordt dit een acceptabele situatie geacht.
2b	Er wordt door inspreker eveneens gewezen op het feit dat de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogtes een versturende werking op de weidsheid van de uiterwaarden ten gevolge hebben.	De nieuw toe te voegen woonblokken komen in de plaats van bestaande bedrijfsgebouwen die worden verwijderd. De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een groter vloeroppervlak dan de nieuwe bebouwing, en de bestaande bedrijfsgebouwen belemmeren het contact met het water. De bebouwing is/wordt gesitueerd in het buitendijkse rivierenlandschap, waar grotere

	Samenvatting	Reactie
	Concreet wordt dus gevraagd om aanpassing aan de bouwhoogte en bouwvlakligging van de gebouwen 'De Werf' en 'Het Schip' met meer aandacht voor de belangen van inspreker.	bouvvolumes en hoogteaccenten vaker voorkomen. Dit moet ook in relatie gezien worden met het binnendijs gelegen dorp. De nieuwe bebouwing is zo gesitueerd dat er een kleiner vloeroppervlak ontstaat met ruimtes tussen de gebouwen dat zorgt voor meer lucht en contact met het water vanaf de Waalbandijk. De bebouwing is zo ver mogelijk naar het noorden geplaatst en er is uitgegaan van een getrapte bouwhoogte variërend van 3 tot 5 bouwlagen (afgestemd op de nabijheid van het dorp binnendijs). In het verdere ontwerpproces (architectonische uitwerking) gaat er meer aandacht besteed worden aan transparantie, gelaagdheid van de gevel, de kapvorm en andere details waardoor de gebouwen 'slanker' ogen passend bij de landschappelijke context. Zowel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed adviseerden positief over het aangepaste stedenbouwkundige plan.

Indiener 3 (Ingekomen 22 februari 2021)

	Samenvatting	Reactie
3a	Insprekers stellen voorop dat zij positief staan tegenover het gehele plan en het proces niet willen trainen.	Ter kennisgeving aangenomen.
3b	Insprekers hebben vanaf hun woning zicht op de achtergelegen gebouwen. De tuin van de insprekers grenst aan de teen van de dijk ter plaatse van de voormalige scheepswerf. Toekomstig gebouw 'De Werf' staat tegenover het perceel en er is dus rechtstreeks zicht op 'De Werf'. Ook de zijgevel van 'Het Schip' is vanuit de tuin van de insprekers zichtbaar. Het bestemmingsplan biedt aandacht aan allerlei belangen en omgevingsfactoren, maar de effecten voor directe omwonenden komen niet aan de orde. Insprekers volgen al jaren ideeën omtrent de planvorming en hebben al eerder een schets ingezien van wat nu 'De Werf' wordt waarin ze zichzelf (grotendeels) konden vinden.	Zie tevens beantwoording reactie 2a en 2b. In de eerdere schetsplannen uit 2017 was inderdaad nog sprake van het in stand houden van de bestaande bebouwing van de Werf en haar hoogte. Op basis van voortschrijdende inzichten en afwegingen zijn de plannen aangepast. Het terugbrengen van de nieuwe bebouwing tot bijvoorbeeld één laag is niet mogelijk, vanwege de uitvoerbaarheid. Voor de positie van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met de eisen van het Waterschap (waaronder het meest recente profiel van vrije ruimte) en de eisen van de rivierwetgeving en vergunningen van Rijkswaterstaat (grens hoog water vrije zones). Op grond daarvan is het niet mogelijk de bestaande Werf te handhaven. Ook zouden de plannen van 2017 binnen de huidige context niet uitvoerbaar zijn. De initiatiefnemer van het project zal aangaande de nader uit te werken architectonische ontwerpen in overleg treden met de inspreker om te bespreken op welke wijze de inzicht zoveel mogelijk kan worden voorkomen.

	Samenvatting	Reactie
	Het plan laat nu echter een gebouw toe welke zes meter hoger wordt dan de huidige bebouwing. Daarbij worden er raampartijen en balkons gerealiseerd aan de dijkzijde van 'De Werf' en 'Het Schip' waardoor rechtstreeks zicht op het perceel ontstaat. Dat tast te veel de privacy van de insprekers aan. Concreet willen de insprekers dat er één woonlaag van 'De Werf' uit het plan gelaten wordt en voorts hebben de balkons aan de dijkzijde niet de goedkeuring van de insprekers.	Alle belangen afwegende wordt dit een acceptabele situatie geacht.

Indiener 4 (Ingekomen 17 februari 2021)

	Samenvatting	Reactie
4a	Insprekers zijn blij met de ontwikkeling van een mooi plan op de locatie en kijken al jaren uit naar de vervanging van de oude, vervallen bedrijfshallen.	Ter kennisgeving aangenomen.
4b	Inspreker 4 is geschrokken van de hoogte en grootte van het gebouw 'Het Schip'. Dit wijkt af van het plan welke jaren geleden aan bewoners is getoond. Gezien de situering (evenwijdig aan de dijk) en hoogte van het gebouw krijgt het gebouw een kolossaal uiterlijk.	Zie tevens beantwoording reactie 2a en 3b. De bouwvolumes zijn aangepast op de landschappelijke context van het weidse rivierenlandschap waar grotere solitaire bouwvolumes vaker voorkomen zijn. De getrapte benadering van de volumes is bedoeld om een zachte aansluiting te maken op het achtergelegen dorp. De bouwvolumes zijn qua oppervlakte kleiner dan de bouwvolumes van de huidige bebouwing. De nieuwe bebouwing wordt zo ver als de hoogwatervrije zone (vergunde situatie Rijkswaterstaat) het toestaat naar het noorden geplaatst, wat de afstand tot de huidige bebouwing vergroot. De tussenruimte die ontstaat tussen de vier gebouwen zorgt voor meer lucht dan in de huidige situatie en betere contactmogelijkheden met het water.
4c	Inspreker geeft aan dat het plan om 22 woningen in het gebouw te realiseren, de bewoners van 22 woningen zicht hebben op de achtertuin en inkijk hebben in de woning van de inspreker. Hierdoor wordt de privacy van de inspreker disproportioneel beperkt.	In de huidige situatie is reeds sprake van bestaande omliggende woningen in de nabijheid waardoor de woning van inspreker reeds uitkijkt op andere bestaande woning(en) en waardoor zichtlijnen tussen de locatie van de nieuwbouw en de woning van inspreker reeds gedeeltelijk belemmerd worden. De afstand van de achtergevel van de woning van inspreker tot de zichtbare nieuwe gevel bedraagt ruim 50 meter. De ligging van de tuin van inspreker biedt mogelijkheden om enkele plekken te behouden met privacy, met name door groene

	Samenvatting	Reactie
		afscherming. Daarnaast wordt de Waalbandijk intensief gebruikt door veel wandelaars en fietsers en is er reeds inkijk aanwezig op de bestaande tuinen en/of woningen. De initiatiefnemer van het project zal aangaande de nader uit te werken architectonische ontwerpen in overleg treden met de inspreker om te bespreken op welke wijze de inkijk zoveel mogelijk kan worden voorkomen. Zie ook reactie 2a en 3b. Alle belangen afwegende wordt dit een acceptabele situatie geacht.

Indiener 5 (Ingekomen 25 februari 2021)

	Samenvatting	Reactie
5a	Insprekers zijn geschrokken over de hoogte en grootte van in het bijzonder de gebouwen 'De Werf' en 'Het Schip'. Deze worden 4 tot 5 hoog gebouwd en evenwijdig aan de dijk wat een kolossaal uiterlijk geeft, temeer omdat de grond achter de dijk verhoogd lijkt te worden.	Zie beantwoording reactie 2a, 3b, 4b en 4c.
5b	Insprekers vragen zich af vanaf welk punt die 14,5 en 17,5 meter hoogte is gerekend. Immers het peil wordt gerekend als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peilmeetvlak 1'; + 11.90 m ten opzichte van NAP. Levert dat een gebouw van 26,4 of 29,4 meter ten opzichte van NAP op? En hoe zit dat dan met die verhoging van de ondergrond?	Inderdaad de hoogten worden gerelateerd aan peilmeetvlak. Dat geeft de zekerheid van een vastgelegde referentie-hoogte. De gebouwhoogten worden bepaald als maximale hoogte boven dat peilmeetvlak. Deze hoogten bedragen maximaal 14,5m¹ respectievelijk 17,5m¹. De hoogteligging van het peilmeetvlak, en daarmee van het gebouw is daarnaast direct gerelateerd aan de toekomstige dijkverhoging en het profiel van vrije ruimte. Het plan is in nauw overleg met Waterschap opgesteld en voldoet aan de eisen/voorwaarden voor de toekomstige dijkverhoging/verzwaring. De hoogtemaatvoering is in de laatste tekeningen bij het bestemmingsplan nader uitgewerkt.
5c	Inspreker geeft aan dat in de betreffende gebouwen meer dan 30 woningen worden gerealiseerd waardoor – gezien de situering van de gebouwen – bewoners van deze woningen zicht zullen hebben op de tuin en inkijk hebben in de woning van de insprekers. Hierdoor zal de privacy van de insprekers disproportioneel beperkt worden. Ook vanwege de afstand van de woning. Die is slechts 14 meter.	Inspreker refereert met een aantal van meer dan 30 woningen naar de totale ontwikkeling van fase 1. Binnen de ontwikkeling van De Werf en Het Schip tezamen worden circa 28 woningen gerealiseerd. In de huidige situatie staat de woning van inspreker direct aan de Waalbandijk. De voorgevel van de woning is gericht op de nieuwbouwontwikkeling. De tuin is gelegen aan de achterzijde en er is reeds sprake van bestaande omliggende woningen (Dijkdwarsstraat). Daardoor kijkt de

	Samenvatting	Reactie
		achterzijde van de woning van inspreker reeds uit op andere bestaande woning(en) en worden zichtlijnen van en naar de woning reeds belemmerd. Aan de noordzijde van de woning van inspreker worden de zichtlijnen naar de uiterwaarden belemmerd door bestaande bedrijfsbebouwing. Ter plaatse van de woning van inspreker is binnen de nieuwbouw een opening gelaten waarmee inspreker (gedeeltelijk) een ruimer uitzicht verkrijgt op de uiterwaarden dan in de bestaande situatie. Daarnaast wordt de Waalbandijk intensief gebruikt door veel wandelaars en fietsers en is er reeds inkijk aanwezig op de bestaande tuin en voor- en zijgevels van de woning. De initiatiefnemer van het project zal de nog nader uit te werken architectonische ontwerpen aan de inspreker voorleggen om te onderzoeken of en op welke de eventuele inkijk zoveel als mogelijk kan worden voorkomen. Zie ook reactie 2a, 3b, 4b, 4c en 5c. Alle belangen afwegende wordt dit een acceptabele situatie geacht.
5d	Tevens viel ons op dat in het document STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN KRAANBAAN op alle tekeningen staat dat de Waalbandijk verhoogd wordt tot 13,5 meter. Dat betekent dat wij niet meer uit de woning kunnen en dat ons uitzicht extra nadelig wijzigt. Immers daarmee zou ook het talud wijzigen en wij wonen aan de Waalbandijk. Hiervan is ons niets bekend. Dit is geen onderdeel van dit plan en kan ook niet als zodanig worden bestemd in dit plan.	Het voorliggende plan voldoet aan de eisen en voorwaarden vanuit het Waterschap. Het plan is zodanig ontwikkeld dat het geen belemmeringen geeft voor de toekomstige dijkverzwaring en daarom is in de tekeningen het toekomstige profiel van vrije ruimte inzichtelijk gemaakt. Het huidige profiel is het uitgangspunt waarop de ontwikkeling ingepast wordt op de bestaande situatie waarbij wel rekening gehouden is met de toekomstige dijkophoging en het daarvoor geldende profiel van vrije ruimte. In de diverse doorsneden is gebruikt gemaakt van de huidige dijkhoogte en is de nieuwe dijkhoogte als stippellijn op de tekeningen weergegeven. Het Waterschap gaat over deze toekomstige dijkverzwaring / ophoging en die wordt niet in deze procedure meegenomen. Wij verzoeken u voor vragen over de toekomstige dijkversterking zelf met het Waterschap contact op te nemen.

Indiener 6 (Ingekomen 1 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
6a	Inspreker geeft aan dat op pagina 48 van de toelichting wordt geconcludeerd dat de hoeveelheid vrachtverkeer sterk daalt. Dit is volgens inspreker niet correct gezien er sinds circa 1996 nagenoeg/geen vrachtverkeer vanuit de locaties meer is. Daarbij blijkt uit de jurisprudentie dat niet meer dan 5 jaar mag worden teruggekeken als verkeersgeneratie wordt vergeleken. Gezien er al meer dan 5 jaar sprake is van leegstand is al het verkeer dat samenhangt met het plan nieuw verkeer. Ook worden er door inspreker vraagtekens gezet bij de verkeersgeneratie (bijlage 13, pagina 4). Voor horeca worden hier 14 voertuigen (dus 7 klanten) per weekdag genoemd. Dit lijkt de inspreker irreëel en er wordt gevraagd een juist beeld te geven van de verwachte verkeerstoename. Voorts wil de inspreker weten waarop het huidige verkeersaanbod (240 auto's per etmaal) is gebaseerd gezien de Kluswijs en Hux Sport al meer dan 240 auto's per etmaal genereren. Tot slot wijst de inspreker erop dat de Korte Brouwersstraat als bedrijventerrein wordt aangemerkt (met de suggestie dat de bedrijven geen last hebben van het verkeer), maar het merendeel van de percelen heeft een woonbestemming dan wel wonen met een bedrijf, waar meerdere kinderen met jonge kinderen wonen. Toename	Er wordt terecht opgemerkt dat er voor het verkeersbeeld niet verder mag worden teruggekeken dan vijf jaar. Daarom zijnde verkeersberekeningen gebaseerd op de daadwerkelijke toename. De terugblik naar de voormalige situatie is alleen bedoeld ter illustratie van de beperkte hoeveelheid vrachtverkeer die voor de toekomst wordt verwacht. De verkeersgeneratie is gebaseerd op kencijfers van het CROW, toegespitst op de mate van stedelijkheid van Beneden-Leeuwen en de ligging in de gemeente. Deze cijfers worden landelijk gezien als een goede basis om de verkeersgeneratie in beeld te brengen. Er is geen aanleiding om voor Beneden-Leeuwen af te wijken van deze landelijke kencijfers. De huidige verkeersintensiteit is afgeleid uit het gemeentelijke verkeersmodel. Het verkeersmodel is gebaseerd op verkeerstellingen en sociaaleconomische gegevens. Het verkeersmodel krijgt met enige regelmaat een update op basis van de nieuwste beschikbare verkeerstellingen en ontwikkelingen. De berekening van de verkeersgeneratie is afgestemd op het nieuwe programma, zoals verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is sprake van een afname van de 'verkeersproductie'. De Korte Brouwerstraat wordt inderdaad drukker. De relatieve toename is groot, maar de absolute waarde van de toekomstige verkeersintensiteit is laag en ligt op het niveau van een woonstraat. Daarbij is in de nieuwe situatie niet te spreken van een verkeersonveilige situatie. Voor het overige wordt verwezen naar bijlage 19 van de toelichting.

	Samenvatting	Reactie
	van verkeer gaat voor gevaarlijke situaties zorgen.	
6b.	Inspreker geeft aan dat in het rapport niet wordt gesproken over de te zware belasting van het bouwverkeer gedurende circa 10 jaar waardoor gevaarlijke verkeerssituaties/geluidsoverlast/kans op schade aan huizen (gezien de leeftijd van circa 100 jaar) kan ontstaan.	De verkeerssituatie tijdens de bouw is geen onderwerp van het bestemmingsplan. Bovendien zullen straks bij de realisatie van de nieuwbouw maatregelen worden genomen om overlast te voorkomen. De routing met het bouwverkeer zal worden afgesproken met de gemeente en zal contractueel worden vastgelegd met de betreffende bouwbedrijven. Daarnaast zal door de civiele dan wel bouwkundige aannemer de bestaande situatie middels een zogenaamde nul-meting nader in kaart worden gebracht. Hierdoor zal het duidelijk zijn dat, indien er schade zal ontstaan door toedoen van de bouwactiviteiten, de eventuele schade door betreffende veroorzaker hersteld zal worden.
6c.	Inspreker geeft aan dat in de toelichting wordt geconcludeerd dat het project niet in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging. Spreker vraagt zich af wat de toename van (vracht)verkeer betekent voor de luchtverontreiniging in de Korte Brouwersstraat.	Voor de Korte Brouwerstraat geeft het verkeersmodel een intensiteit van 250 auto's/voertuigen per dag, en vanwege het plan neemt die toe tot ongeveer 520 auto's per dag. Door het plan komt daar op basis van de kengetallen minder dan 1 vrachtauto per dag bij. De toename van het verkeer is dermate beperkt dat een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit onder de toegestane drempel blijft en daarmee aanvaardbaar is.
6d.	Inspreker is van mening dat er weinig parkeerplaatsen zijn. De spreker vraagt zich af waar mensen moeten parkeren als er niet genoeg parkeerplaatsen zijn.	Het plan voldoet aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente. De gemeentelijke parkeernormen zijn mede gebaseerd op de kentallen van de landelijke CROW normen. Op grond daarvan kan worden gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Voor een uitgebreide toelichting / onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 19 van de toelichting.
6e.	Inspreker vraagt zich af uit hoeveel lagen De Klef gaat bestaan.	De initiatiefnemer heeft de plannen voor de Klef herzien. Binnen de bestaande contouren van het gebouw worden 14 tot 16) rivierwoningen i.c.m. kleinschalige horeca (maximaal 200m ²) gerealiseerd. . Bedoeling is dat de oorspronkelijke stramien van De Klef zichtbaar blijven. Aan de zuidzijde krijgt de Klef een deels gesloten karakter en aan de noordzijde veel glas met uitzicht richting de Waal.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
6f.	Inspreker is van mening dat het rapport wel erg kort door bocht is, niet getoetst op feiten en daardoor onacceptabel als bewoner in de Korte Brouwersstraat.	Het rapport is herzien o.b.v. het aangepaste programma. Voor het huidige verkeersbeeld gaat het rapport uit van cijfers uit het verkeersmodel. Voor de raming van de verkeersbewegingen die samenhangen met de nieuwe ontwikkeling is uitgegaan van de daadwerkelijke toekomstige omvang van het programma en van landelijke kencijfers die zijn toegespitst op de kenmerken van de ontwikkeling en de ligging. Het aantal parkeerplaatsen is berekend conform het gemeentelijke beleid. Zie ook beantwoording 6d.

Indiener 7 (Ingekomen 1 maart 2021)

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
7	De inspraakreacties van indiener zijn hetzelfde als de inspraakreacties 6a, 6b, 6c en 6f. Voor een samenvatting wordt daarnaar verwezen.	Zie de beantwoording op inspraakreacties 6a, 6b, 6c en 6f.

Indiener 8 (Ingekomen 24 februari 2021)

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
8a	Inspreker geeft aan geschrokken te zijn door de hoogte en locatie van de gebouwen in het plan, en dan met name het gebouw "Het Schip". De plannen wijken af van eerder gepresenteerde plannen. De intentie bestaat om 21 appartementen in het gebouw te realiseren met balkons aan de voorzijde welke neerkijken op het huis en tuin van inspreker. De inspreker geeft dan ook aan bezorgd te zijn over privacy.	Zie tevens beantwoording van de reacties 2a, 3b, 4b, 4c, 5a en 5c. Inspreker spreekt over 21 woningen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om 22 woningen te realiseren in "Het Schip". In de huidige situatie van inspreker is reeds sprake van bestaande omliggende woningen in de nabijheid waardoor woning van inspreker reeds uitkijkt op andere bestaande woning(en). De afstand van de rechterzijgevel van de woning van inspreker tot de gevel van de nieuwbouw bedraagt circa 50 meter. De ligging van de tuin van inspreker biedt mogelijkheden om enkele plekken te behouden met privacy, met name door groene afscherming. Daarnaast wordt de Waalbandijk en de Dijkstraat intensief gebruikt door veel wandelaars en fietsers en is er reeds inkijk aanwezig op de bestaande tuinen en/of woningen. De initiatiefnemer van het project zal de nog nader uit te werken architectonische ontwerpen aan de inspreker voorleggen om te onderzoeken of en op welke de eventuele inkijk zoveel als mogelijk kan worden voorkomen.

	Samenvatting	Reactie
		Alle belangen afwegende wordt dit een acceptabele situatie geacht.
8b	De inspreker geeft daarbij aan bezorgd te zijn over de toename van extra verkeer, omdat er dikwijls te hard wordt gereden. Inspreker vraagt de gemeente om de situatie aan te passen om deze veiliger te maken.	De hele bebouwde kom van Beneden-Leeuwen is een 30 km/uur zone. Indien in de huidige situatie te hard wordt gereden kan dat aanleiding zijn voor snelheid remmende maatregelen. Dit staat los van voorliggend bestemmingsplan. Zie eveneens de beantwoording van reactie 6a.
8c	Tot slot is inspreker sceptisch over het behoud van het industriële karakter van de planlocatie. Inspreker vraagt aandacht voor bovenstaande punten in het ontwerpbestemmingsplan en dat de zorgen worden meegenomen.	De Klef is een Rijksmonument met een industrieel karakter. Behoud van een dergelijk monument heeft prioriteit vanwege onder andere de cultuurhistorische betekenis. De inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing zullen hier conceptueel op inspelen, met een eigentijdse interpretatie. Dit is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. De RCE en CRK hebben de plannen ook op dit aspect beoordeeld en haar goedkeuring op het plan gegeven

Indiener 9 (Ingekomen 2 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
9a.	Inspreker geeft aan dat de procedure rondom het voorontwerp onnavolgbaar is geweest gezien het voorontwerpbestemmingsplan begin januari op ruimtelijkeplannen.nl is gepubliceerd, met als datum 16 december 2020 maar in die periode geen stuk hierover op de website van de gemeente te vinden waren. De inspreker heeft om verheldering gevraagd bij de gemeente (via email) en hierop een niet coöperatief antwoord gehad. Opvolgende e-mails werden niet behandeld. Inspreker verzoekt een toelichting op de gang van zaken en op de reden van het uitblijven van een reactie van de gemeente.	Het is gebruikelijk een bestemmingsplan voorafgaand aan de officiële publicatie te plaatsen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl , zodat kan worden gecontroleerd of het bestemmingsplan digitaal correct is geplaatst. De bekendmaking van het plan heeft op de gemeentelijke website, in de MaasenWaler d.d. 20 januari 2021 en in de omgeving is dit door de initiatiefnemers middels een brief kenbaar gemaakt. Indien inspreker graag een toelichting wil op het bestemmingsplan dan is dat altijd mogelijk (zowel binnen als buiten de ter inzage termijn). Wij herkennen ons niet in de reactie van de inspreker. Wij hebben goed contact gehad met de inspreker. Er is altijd bereidheid tot overleg en een nadere toelichting.
9b.	Inspreker stelt dat er sprake is geweest van geringe participatie. Omwonenden zijn te laat geïnformeerd (een brief is ontvangen 15 januari 2021). Afgevraagd wordt op welke wijze in dit plan omwonenden in berichtgeving worden voorzien en welke eisen de gemeente hieraan stelt.	Inspraak over een voorontwerpbestemmingsplan is wettelijk niet verplicht. Echter, daar is wel voor gekozen om de omgeving en andere belanghebbenden zo vroeg mogelijk te informeren. Dit is een belangrijke inspraakmogelijkheid. Daarnaast zijn gemeente en initiatiefnemer altijd bereid een nadere

	Samenvatting	Reactie
		toelichting te geven en vragen te beantwoorden. De inspreker zal actief worden geïnformeerd als het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd.
9c.	De inspreker zou graag toegelicht zien op welke wijze de plannen 'fase 1, 2, en 3' en 'fase 4' samenhangen en wil graag onderbouwd zien dat het opknippen van de plannen niet een manier is om onder drempelwaarden voor bijvoorbeeld een m.e.r.-beoordeling te blijven. Daarbij geeft de inspreker aan dat het opknippen van plannen geruime tijd tot overlast kan zorgen (bouwverkeer, geluid, stof, e.d.) en vindt het opknippen van de plannen hierom onwenselijk. De inspreker vraagt zich af hoe overlast kan worden voorkomen.	De fasering is niet bedoeld om onder drempelwaarden te blijven. De fasering is erop gebaseerd om vanuit de westkant naar de oostkant het plan uit te werken, te starten direct aansluitend bij de bestaande woningen om een zo kort mogelijk bouwperiode rondom die locatie te realiseren (fase 1). De Klef (fase 2) is een Rijksmonument waarvan de uitvoering meer tijd vergt dan gemiddeld. Fase 4 is wel onderdeel van de ruimtelijke visie maar is geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. Nog niet bekend is wanneer daarvoor een ruimtelijke procedure wordt gestart. Actuele fasering is in het aangepaste beeldkwaliteitsplan terug te vinden. Overigens heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden (zie bijlage 6). Bij de aanbesteding en het verlenen van de opdrachten voor de bouw en de bevoorrading is het uitgangspunt om onnodig, vermijdbare hinder, te voorkomen.
9d.	Inspreker geeft aan dat er onvoldoende wordt onderbouwd op welke manier de permanente voorzieningen voor vleermuizen doeltreffend zijn vanuit ecologisch oogpunt. Er wordt in het rapport aangegeven dat in overleg met een architect de posities van de vervangende verblijven worden vastgesteld, maar de inspreker vindt dat dit juist door een ecooloog dient te worden vastgesteld. Daarbij stelt de inspreker dat paragraaf 5.5.1 niet genoeg ingaat op ecologische borging en vraagt zich bijvoorbeeld af hoe er met permanente voorzieningen voor vleermuizen wordt omgegaan in dit plan.	In het rapport is reeds opgenomen dat de ecooloog dit te zijner tijd in overleg met de architect zal doen. Er vindt momenteel al overleg plaats om dit op een juiste wijze in te vullen. Parallel aan de bouwkundige uitwerking worden de best passende keuzes gemaakt voor de voorzieningen voor de vleermuizen. De vervangende verblijven zullen in verschillende oriëntaties en hoogten worden gepositioneerd conform de eisen zoals deze in het kennisdocument gewone dwergvleermuis zijn aangegeven (zie ook bijlage 12 bij de toelichting). Dit gaat in samenspraak met de architect.
9e.	De inspreker geeft aan dat in het plan wordt gesproken over een Verstorings-	In de ecologische voorttoets wordt geconcludeerd dat er geen effecten

	Samenvatting	Reactie
	/Verslechteringstoets. Inspreker vraagt zich af wanneer deze is uitgevoerd en wat de resultaten hiervan zijn.	zijn voor vrijwel alle onderdelen. Alleen licht en geluid kunnen mogelijk een effect hebben. Hierop wordt nader ingezoomd en de effecten van licht en geluid worden in hoofdstuk 6.1 en 6.2 als niet significant aangemerkt waardoor er geen verstorings-verslechteringstoets nodig is. De ecologische voortoets was per abuis niet toegevoegd aan het voorontwerpbestemmingsplan. Deze zit nu wel als bijlage 20 bij het ontwerpbestemmingsplan.
9f.	Inspreker geeft aan dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen de GO niet zijn toegestaan, tenzij er aanvullend op het bestaande bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt. Inspreker wil graag het onderliggende onderzoek en onderbouwing ontvangen waarin (naast de nevengeul) gemotiveerd wordt dat hieraan wordt voldaan. Daarbij ziet de inspreker graag een motivatie waarin wordt onderbouwd hoe de negatieve effecten op het GO worden gecompenseerd.	Inspreker merkt terecht op dat ruimtelijke ontwikkelingen niet zijn toegestaan binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO), tenzij wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt. De begrenzing van het bestemmingsplan is aangepast. Er ligt geen GO binnen het plangebied.
9g.	Inspreker laat weten dat er bij de toetsing van mogelijke effecten in het plan gesteld wordt dat het effect van geluid beperkt is en er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn en de trend van enkel vogelsoorten positief is. Uit de toelichting op de stikstofdepositie blijkt dat de werkzaamheden zeker vier jaar doorlopen. Inspreker stelt dat een verstoring gedurende vier jaar impact kan hebben op het gemiddelde seizoensgemiddelde (dat uitgaat van vijfjaar). Een verstoring van 4 jaar kan daarom niet generiek als tijdelijke worden benoemd in de zin van niet van invloed zijn. Deze doorlooptijd dient een aandachtspunt te zijn in de effectbeoordeling. Daarbij vindt inspreker dat er wat betreft verlichting aannames worden gedaan over de beperkte verlichting die van woningen/leisure uitstraalt. De inspreker stelt dat het plan niet gehandhaafd kan en mag worden op basis van deze aannames.	In de voortoets is gesteld dat er geen negatief effect is of geen significant negatief effect is van de verschillende storingsfactoren. Hierdoor zijn de soorten niet verder benoemd omdat geen effect is. Indien er geen effect is vanuit de storingsfactoren dan is er ook geen effect op de soorten. Hierdoor is er van afgezien om voor alle mogelijke verstoringsafstanden per soort of soortgroep te beschrijven en te weerleggen. In de voortoets zijn alle broedvogels in het onderzoek betrokken. De voortoets geeft aan dat er geen effecten zijn op deze broedvogels. Een significante verslechtering van leefgebied van vogelsoorten wordt uitgesloten

	Samenvatting	Reactie
	De inspreker geeft aan dat veel van de aangewezen (niet-)broedvogels (o.b.v. onderzoek van Krijgsveld, 2008) gevoelig zijn voor wandelaars en dat de kans op verstoring aanzienlijk toeneemt. De inspreker heeft o.b.v. de Leefgebiedenkaart van de provincie Gelderland gezien dat de uiterwaard en de oude strang leefgebied zijn van broedvogelsoorten welke niet inhoudelijk zijn meegenomen in de toets. Voor veel van deze vogelsoorten is de trend negatief. De inspreker stelt dat elke verstoring van (potentieel) leefgebied als significant negatief beoordeeld moet worden. Het argument dat het plan slechts een kleine oppervlakte betreft is niet relevant gezien elk stuk oppervlak van belang is voor de instandhouding van soorten. Daarbij vindt inspreker het opvallend dat er wordt gesteld dat er voldoende uitwijkmogelijkheden zijn voor de vogelsoorten gezien er een negatieve trend is ten aanzien van deze soorten en er dus onvoldoende leefgebied is. De inspreker stelt dat dit niet als argument gebruikt kan worden. Samenvattend zijn de ecologische beoordelingen aan de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Rijntakken te summier, niet inhoudelijk onderbouwd, ontbreekt een inhoudelijke toets en is deze gesteld op de verkeerde of veel te globale uitgangspunten.	
9h.	De inspreker vraagt zich af op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan het speerpunt cultuurhistorische kwaliteiten van West Maas en Waal (zoals beschreven in de Structuurvisie Dorpen 2025). Voor De Klef wordt aangegeven dat deze zijn solitaire functie behoudt. Dit alleen lijkt de inspreker summier en vraagt zich dan ook af op welke wijze dit aansprekende dorpsgezicht wordt versterkt en behouden.	Zie tevens de beantwoording van reactie 1b. De initiatiefnemer heeft de plannen rondom de Klef en Silo aangepast. In samenspraak met CRK en RCE is hier een nieuwe invulling aangegeven die eveneens meer recht doet aan de cultuurhistorische kwaliteiten en het karakteristieke industriële karakter voor de plek en voor de gebouwen in het rivierenlandschap door de bedrijvige functie uit het verleden. De inrichting van de openbare ruimte en de architectuur zullen hier conceptueel op inspelen, met een eigentijdse interpretatie. Dit is tevens nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. De CRE en CRK hebben de plannen ook op dit aspect beoordeeld en haar goedkeuring op het plan gegeven.

	Samenvatting	Reactie
9i.	De inspreker laat weten dat het moeilijk is het geconstateerde uit 2008 [aangezien de onderzoeken uit 2008 als vertrekpunt zijn genomen] te volgen uit het memo bij onderhavig plan. Inspreker ziet dat de onderzoeken zoals in het memo genoemd niet zijn bijgevoegd, maar wel essentieel zijn om een goed beeld te vormen. Het onderzoek uit 2008 is niet meer dan een vertrekpunt dat niet per definitie wat zegt over de huidige situatie. Van belang is de actualisatie in te zien. Tot slot zijn in de afgelopen jaren vernieuwde inzichten op basis van Chroom 6 en PFAS. Met belangstelling zie ik de geactualiseerde onderzoeken, met inbegrip van een onderzoek PFAS, de in het memo genoemde onderzoeken alsmede het historisch bodemonderzoek tegemoet.	De bodemkwaliteit van de projectlocatie is met name relevant voor de feitelijke gebruikers van de locatie in de toekomst. Randvoorwaarde is dat er een situatie moet zijn/worden gecreëerd welke een veilig gebruik van de bodem van de terreindelen rondom de woongebouwen waarborgt. De in het verleden op de projectlocatie uitgevoerde bodemonderzoeken moeten deels worden geactualiseerd voor het doorlopen van de bouwvergunningprocedure. Met de ODR heeft overleg plaatsgevonden aangaande de uitgangspunten voor de later nog uit te voeren bodemonderzoeken. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan. Onderzoek op PFAS en eventuele andersoortige, niet standaard te onderzoeken stoffen, zal plaatsvinden voor zover op basis van historische informatie daadwerkelijk een bodembelasting met deze stoffen is te verwachten. Uit de tot nu beschikbare gegevens volgt dat op delen van de projectlocatie inderdaad verontreiniging voorkomt, echter niet van een zodanige aard, mate of omvang dat deze de ruimtelijke planontwikkeling in de weg zal staan. In de voor het onderdeel 'bodem' opgestelde memo (bijlage 5 bij de toelichting) is reeds een beschouwing van de te realiseren eindsituatie voor wat betreft de bodem opgenomen.
9j.	De inspreker geeft aan dat de ontwikkeling is gelegen aan de Waalbandijk (30km/u weg) en daarmee dus geen (geluids)zone. Toch is een indicatieve berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreven. Inspreker geeft aan dat de Raad van State veelvuldig de uitspraak heeft gedaan dat niet zonder meer gesteld kan worden dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op wegen bij een rijsnelheid van 30 km/uur tot een zodanige afname van de geluidbelasting zal leiden op de nieuwbouw dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal	De Wet Geluidhinder bepaalt dat er geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd hoeft te worden wanneer een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt in een 30km/uur zone. Omdat de hele bebouwde kom van Beneden-Leeuwen een 30km/uur zone betreft is een akoestisch onderzoek dus niet noodzakelijk. Voor een zorgvuldige besluitvorming is er toch een indicatieve berekening uitgevoerd in het kader van goede ruimtelijke ordening. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde Lden van

	Samenvatting	Reactie
	worden overschreden, dan wel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden geacht. De inspreker stelt dat een akoestisch onderzoek en een goed onderbouwde afweging bij 30 km/h wegen nodig blijven. In onderhavig bestemmingsplan wordt gesproken over een indicatieve berekening, de berekening is niet bijgevoegd en niet onderbouwd.	48dB niet wordt overschreden en er is dus aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
9k.	De inspreker vraagt zich af op welke wijze de verkeersveiligheid in het plan wordt gewaarborgd. Woningen en eventuele recreatie hebben een verkeersaantrekkende werking. In het rapport van Goudappel wordt onderbouwd dat de werkelijke verkeersaantrekkende lastig te bepalen is. Hoe wordt met deze onzekerheid omgegaan en hoe wordt een veilige weginrichting gegarandeerd?	De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van kentallen van het CROW, geldend voor de situatie in Beneden-Leeuwen. Daarmee is de verkeer aantrekkende werking goed in beeld. De verkeerstoename leidt niet tot een wezenlijk ander verkeersbeeld. Daarbij dient in acht te worden genomen dat alle wegen liggen in een 30 km/uur zone. Maatregelen om het extra verkeer veilig af te wikkelen zijn niet nodig.
9l.	Inspreker vraagt zich af op welke basis de financiële uitvoerbaarheid verzekerd is. Er wordt gevraagd om een ondernemersplan, taxatie of deskundigenbericht om de financiële uitvoerbaarheid aannemelijke te maken.	Voor het borgen van de publieke en financiële belangen van de gemeente, waaronder het kostenverhaal, is een exploitatieovereenkomst gesloten worden tussen gemeente en initiatiefnemer. De financiële risico's hiervoor, alsmede de risico's van de gehele bouwontwikkeling worden geheel door initiatiefnemer gedragen.
9m	Het borgen van de milieuaspecten, cultuurhistorische waarden en (verkeers)veiligheid zijn van belang gezien de impact het plan heeft op de directe leefomgeving. Het plangebied kenmerkt zich door rust, ruimte en waanzinnige natuur / vogels. In de kern betreft onderhavig plan een zeer mooie ontwikkeling, maar de borging van de (milieu)aspecten is niet op alle vlakken voldoende uitgewerkt. Inspreker begrijpt dat onderhavig plan een voorontwerp betreft, maar wenst wel zijn opmerkingen en vragen in deze fase neer te leggen.	In overeenstemming met het geldende beleid en de regelgeving zijn de milieuaspecten zorgvuldig onderzocht en onderbouwd in het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat voor zowel de nieuwe als de bestaande woningen in de omgeving sprake is / blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Indiener 10 (Ingekomen 2 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
10a	Insprekers beschikken over een jachtwerf en zijn al ruim 50 jaar in Beneden-Leeuwen gevestigd. Gezien er plannen bestaan om het bedrijf via een derde generatie voort te zetten is er besloten te reageren op de plannen. Insprekers maken zich namelijk	Er van uitgaande dat het plangebied een 'rustige woonwijk' betreft wordt bij de jachtwerf net niet voldaan aan de richtafstand van 200 meter. De afstand is namelijk 190 meter tot de meest oostelijke bouwgrens, waar

	Samenvatting	Reactie
	zorgen over de voortzetting van de werkzaamheden van de jachtwerf. Het betreft de geluidsoverlast die vanuit de werf wordt geproduceerd en die wellicht de woonflat die in fase 3 wordt gerealiseerd bereikt. De insprekers vragen gevrijwaard te worden van aansprakelijkheid omtrent geluidsoverlast zolang de insprekers de regels naleven.	alleen grondgebonden rivierwoningen zijn toegestaan. Het betreft hier feitelijk maar 1 woning. Ook aan de zuidzijde van inspreker is (woon) bebouwing aanwezig op een afstand van minder dan 200 meter. Alle overige woningen van de nieuwbouwontwikkeling liggen verder van 200 meter. Omdat er tussen het plangebied en de locatie van inspreker andere (woon)bebouwing aanwezig is kan redelijkerwijs geconcludeerd worden, dat de scheepswerf niet wordt belemmerd door de nieuwbouw van deze ene rivierwoning.
10b	Insprekers willen daarnaast graag standpunt vernemen omtrent de toename van verkeer dat over de Waalbandijk zal rijden en wat dat betekent voor de belasting van de buitenkant van de Waalbandijk.	Er is getoetst of het toekomstige verkeersbeeld past bij de functie van de Waalbandijk als 30 km/uur erftoegangsweg. De toekomstige verkeersintensiteit past bij de functie van de weg en de huidige inrichting. Zie tevens de beantwoording van de reacties 1a en 6a en bijlage 19 van de toelichting.
10c	Tot slot willen de insprekers graag vroegtijdig betrokken worden bij het voorbereiden van fase 4 aangezien dit de naaste burens betreft. Er wordt ook overwogen te investeren in het opknappen/vervangen van de bestaande bedrijfsbebouwing en hierbij is het van belang om te weten wat voor effect de plannen van fase 4 eventueel hebben op de jachtwerf.	Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op fasen 1 tot met 3. In de ruimtelijke visie is ook een fase 4 opgenomen. Wanneer Ontwikkelaars/initiatiefnemers starten met de planologische voorbereiding van fase 4 zal met inspreker contact worden opgenomen.

Indiener 11 (Ingekomen 1 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
11a	Insprekers vinden dat, ondanks dat dit wel zo beschreven staat in de plannen, daadwerkelijke omarming van het historisch karakter van het plangebied ontbreekt. De woontoren van 11 lagen verbreekt bestaande zichtlijnen en de Kraanbaan wordt in het plan aangeduid als 'landmark' maar hiernaast wordt wel een toren geplaatst welke ver boven de Kraanbaan uitsteekt. De Kraanbaan raakt ook steeds meer in verval en restauratie, onderhoud en taxatie van de veiligheidsrisico's (instortingsgevaar) moeten worden opgenomen in het ontwerp	Zie tevens de beantwoording van de reacties 1b, 2a, 3b, 4b, 4c, 5a en 5c. Daarin wordt onder andere beschreven dat de initiatiefnemer het plan heeft aangepast. De woontoren (Silo) is komen te vervallen en ter plaatse worden vier grondgebonden woningen (met mogelijk behoud van de bestaande bungalow) gerealiseerd. Daarnaast komt een groot gedeelte van de aanvankelijk in de Klef beoogde voorzieningen te vervallen. Daarin worden nu 14 tot 16 rivierwoningen en horeca (circa 200m²) ontwikkeld. Deze keuze is gemaakt in afstemming met de RCE en CRK. Uitgangspunt is dat de gemaakte keuzes een

	Samenvatting	Reactie
	bestemmingsplan. Gepleit wordt om trouw te blijven aan de hoogte van lage 'hoogbouw' en het dorpse karakter te behouden.	goede basis vormen voor het behoud van historische karakter/ensemble van de Klef Zie ook beantwoording 1d, 8c en 9h.
11b	Inspreker pleit voor openbare toiletten, watertappunt en fietsoplaadpunten bij de horeca. Daarbij moet de focus komen op openingstijden gedurende de dag (i.p.v. de avond), er moeten voorwaarden opgenomen worden zodat er geen zwerfafval van de horeca in de Strang terecht komt, en er moet duidelijk bestemd worden dat de horeca zich niet leent voor evenementen (gezien de ligging naast Natura 2000-gebied).	Ter kennisgeving aangenomen. De initiatiefnemer zal bij de verdere uitwerking daar waar mogelijk rekening houden met de door de inspreker benoemde aspecten. In de regels wordt alleen horeca, categorie 2 toegestaan: dat zijn inrichtingen 'die geheel of in overwegende mate gericht zijn op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden'. Evenementen mogen hier niet plaatsvinden.
11c	De sprekers zien graag de woonboten terugkomen in de plannen (op schetsen, plaatjes, of meegenomen wanneer er wordt gesproken over 'de directe omgeving' of 'aangrenzende woonwijk').	De toelichting en bijlagen zijn aangepast door waar relevant expliciet in te gaan op de woonboten.
11d	Insprekers stellen dat de plannen expliciet en zorgvuldig de aansluiting met het water/land aan de overkant van de Strang moeten benoemen, evenals de begrenzing in activiteit/geluid/licht (insprekers vonden het opmerkelijk dat er niets werd gezegd over lichtuitstoot van de woningen)/gebruikstijden op de bebouwde oever en het behoud van huidige bomen en andere begroeiing. Extensieve recreatie dient uitgangspunt bij het project te zijn en mag niet geïntensiveerd worden. Want het water toegankelijk maken zonder het Natura 2000 gebied waarin dit water ligt te beïnvloeden lijkt onmogelijk.	Er wordt gesproken over een passende beoordeling, maar uit de ecologische voortoets (zie bijlage 20 van het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat geen effecten zijn te verwachten op de Natura 2000 doelstellingen en daaruit volgt dat er geen passende beoordeling benodigd is. De verbinding met de uiterwaarden van de Waal is een randvoorwaarde in het ontwerp, niet alleen voor toekomstige bewoners maar ook voor bestaande inwoners van het dorp. Het contact met de uiterwaarden wordt gezocht door binnen het hoger gelegen deel waar tevens gewoond wordt een publiektoegankelijke functie zoals horeca op de kopse kant van de Klef te realiseren. Daar wordt ook een toegang tot de uiterwaarden gerealiseerd. Het lager gelegen deel heeft de bestemming 'groen' en een functie als 'stroomvoerend rivierbed'. Het is een aantrekkelijk gebied om te wandelen en, met laarzen aan, te struinen. Het plan voorziet in de aanleg van enkele informele paden. De ligging van de paden, en daarmee de bewegingen ontstaan door de lijnen uit te maaien. Uiteindelijk zullen gebruikers ook zelf de ligging van de paden gaan bepalen door het gebruik

	Samenvatting	Reactie
		(‘olifantenpaden’). Bovenstaand is in het beeldkwaliteitsplan nader uitgewerkt. De recreatieve mogelijkheden worden verder niet geïntensiveerd. Wat betreft de huidige bomen en de overige begroeiing wordt verwezen naar beantwoording 11v.
11e	Inspreker is van mening dat onderzoek naar de veiligheidsrisico's noodzakelijk is in verband met de in het verleden vervuilde grond. Er wordt aangedrongen op het veilig afgraven en veilig vervoer van de grond. Ook moet rekening worden gehouden met de effecten van de waterstandsdeling op de nabijgelegen woonboten (stroming en slibvorming bij uitgraven nevengeul). Insprekers vinden de waterstandsdeling onacceptabel gezien het theoretische karakter en de ondoorzichtige wijze waarop de waterstandsdeling is gemeten.	Voor de uitvoering van het grondwerk ten behoeve van de rivierkundige compensatie zal bij de vergunning aanvraag nog aanvullend onderzoek plaatsvinden. De uitvoering van dit werk zal bovendien worden gemeld aan Rijkswaterstaat.
Deel 1: Bouwen en gebouwen		
11f	Insprekers zijn benieuwd naar de prijsklassen van de nieuwe woningen gezien de behoefte aan goedkopere woningen. Insprekers lijkt het zinvol om “het soort woningen (en vooral de prijs daarvan) exact te bestemmen zoals de gemeente dat wil. Daarnaast laten de insprekers weten dat het gebied weinig geschikt is voor ouderen en vragen zich af wie echt de doelgroep zijn. Daarbij zijn de nieuwe gebouwen hoger dan bestaande bebouwing waardoor inwoners die over de dijk lopen zich meer afgesloten voelen van het prachtige rivierlandschap. In het plan ontbreekt een heldere definitie van ‘het peil’, zodat goot- en bouwhoogtes onzeker zijn.	De ontwikkeling van de appartementen sluit goed aan bij de demografische ontwikkelingen en de kwalitatieve voorkeuren van de groeiende (oudere) doelgroepen. En het plan sluit goed aan bij de gemeentelijke beleidsdoelen voor woningbouw. De toegankelijkheid en bereikbaarheid van de appartementen in relatie tot de eigen ‘bebouwde’ parkeerplaatsen is bij uitstek geschikt voor ouderen. Het plan voorziet daarmee ook in een kwalitatieve behoefte binnen de marktregio. De appartementen zullen met name voor de middeldure en dure sector ontwikkeld worden. De prijsklassen worden in het bestemmingsplan niet nader bestemd. Ter kennisgeving aangenomen en er wordt ook verwezen naar onder andere naar de beantwoording van de reacties 2a, 3b en 4b. De definitie van ‘peil’ is opgenomen in de regels. De hoogte is gerelateerd aan de diverse peilvakken daar de gebouwen dusdanig gepositioneerd dienen te worden dat voldaan worden aan de eisen van het

	Samenvatting	Reactie
	Ook ontbreekt de berekening van de waterstandsaling conform de methodiek van Rijkswaterstaat waar in de waterstructuurbijlage naar wordt verwezen. Deze zal waarschijnlijk meer duidelijkheid geven over o.a. het peil en is nodig om het plan goed te kunnen beoordelen.	Waterschap (profiel van vrije ruimte) en RWS (hoogwatervrije zone). In het laatste ontwerp is dit verduidelijkt. De berekening van de waterstanddaling geeft geen beeld van het nieuwe peil. De berekening is echter wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 4 bij de toelichting).
11g	Insprekers pleiten voor transformatie van gebouw A (De Werf) in plaats van sloop en nieuwbouw gezien de te behouden hoogte en karakteristieke elementen. Door de bestaande hoogte te handhaven vangt het gebouw niet meer zonlicht af. Ook wordt gepleit voor eenzelfde vormgeving voor gebouwen B, C en D als voor gebouw A.	Zie tevens de beantwoording van de reactie 1b. De Werf heeft geen status als Rijksmonument of als gemeentelijk monument. De Werf heeft geen beschermingsstatus en er zijn geen specifieke eisen of voorwaarden ten behoeve van behoud van het gebouw gekoppeld aan de Werf. In de architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte wordt er ingespeeld op de karakteristiek, historie en ensemble van de plek. Zie ook aangepast beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1 bij de toelichting) In de planvorming, zie ook waterstructuurplan (bijlage 8 bij de toelichting), is rekening gehouden met het meest recente profiel van vrije ruimte. In de planvorming wordt hierop geanticipeerd door buiten dit profiel geen fundatie c.q. gebouwonderdelen (behoudens funderingspalen) aan te brengen.
11h	Inspreker vraagt zich af wat er onder leisure valt. Bedrijven in de Klef dienen inpandig te zijn en geen (geluids)overlast te geven of waterrecreatie aan te trekken gezien de invloed op het naastgelegen Natura 2000-gebied. Insprekers dringen met klem aan op begrenzing van negatieve effecten van toerisme (afval, drukte, begrenzing in openingstijden). Insprekers hebben woonboot gekocht voor de rust en vrezen een verslechtering van het leefklimaat. Planschadeclaims worden als mogelijkheid gezien. Daarbij willen insprekers restauratie en onderhoud opgenomen zien worden in het bestemmingsplan en de kosten/baten analyse. De Kraanbaan moet het 'landmark' op deze locatie zijn en de Silo zou in	Zie tevens de beantwoording van de reacties 1b, 2a, 3b en 4b, hier worden de aangepaste plannen nader toegelicht. In de Klef is de leisure functie vervangen door wonen in combinatie met kleinschalige horeca (circa 200m²). Daarnaast is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt en bijgevoegd, zie daarnaast ook beantwoording 1d en 11d De plannen zijn aangepast. De Silo (woontoren) is vervallen en ter plaatse worden vier grondgebonden woningen (met mogelijk behoud van de bestaande bungalow) gerealiseerd. Daarnaast komt een groot gedeelte van de in het voorontwerp

	Samenvatting	Reactie
	hoogte onder de historische kraan moeten blijven. Een lagere Silo wordt mogelijk door in de Klef ook woningen toe te staan. Op tekeningen zien insprekers de Kraanbaan op één punt rusten op een eiland. Onduidelijk is of het hier een dagdroom betreft van de vormgever of weergave van de locatie van de voorgestelde nevengeul. Insprekers willen een en ander goed uitgewerkt zien in het ontwerpbestemmingsplan	bestemmingsplan beoogde voorzieningen in de Klef te vervallen en worden in de plaats daarvan 14-16 rivierwoningen en horeca (circa 200m²) ontwikkeld. De kraanbaan wordt gerestaureerd en zo mogelijk in stand gehouden. Voor het uitvoeren van de ontgraving om de waterstanddaling te realiseren is het uitgewerkte ontwerp als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd (zie bijlage 4). Een en ander is ook geregeld in de regels.
11i	Vervuilde grond mag geen risico vormen voor drink-, grond- of Waalwater en het afgraven van de gronden mag geen nadelige gevolgen hebben voor de Dijk. Insprekers wijzen ook op de leeftijd van de Kraanbaan en eventueel instortingsgevaar, welke aantoonbaar weggenomen moet worden. Ook willen de insprekers graag weten hoe de gemeente hangjongeren en zwerfafval weert van de plek. Tot slot willen insprekers niet dat het terrein rond de Klef een magneetplek wordt voor waterrecreanten door het weglaten voor verharding voor parkeren en het weglaten van afmeersteigers.	Voor het onderdeel 'bodem' van het bestemmingsplan is een memo opgesteld waarin wordt ingegaan op beschikbare gegevens m.b.t. de bodem, nog uit te voeren bodemonderzoek en de te realiseren eindsituatie voor wat betreft de bodem (zie bijlage 5). Randvoorwaarde is dat er een situatie moet zijn/worden gecreëerd welke een veilig gebruik van de bodem van de terreindelen rondom de woongebouwen waarborgt. Voor de uitvoering van grondwerk nabij de dijk is zonder meer een vergunning van het waterschap vereist waarin middels het stellen van voorschriften wordt geborgd dat de veiligheid van de dijk niet in het geding zal zijn. Initiatiefnemer is mede verantwoordelijk voor de renovatie van de Klef inclusief de Kraanbaan en zal hier zorg voor dragen. Dat wordt in de verdere planvorming meegenomen. De genoemde zorgpunten van de insprekers krijgen in de verdere uitwerking de aandacht, Daarvoor zijn verschillende regelkaders van belang en niet alleen de bestemmingsplanprocedure. Er worden in het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden voor aanlegsteigers, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "loopplank toegestaan". Daar is de mogelijkheid voor een loopplank opgenomen, zodat de bestaande ligplaats (buiten het plangebied) bereikbaar blijft. Daarmee zijn de mogelijkheden voor steigers

	Samenvatting	Reactie
		ten opzichte van het geldende bestemmingsplan fors afgenomen. In het geldende bestemmingsplan zijn wel steigers toegestaan binnen de bestemming groen.
11j	De insprekers zijn van mening dat De Silo een gebiedsvreemd object is en vernielt het uitzicht vanaf het water en vanaf de dijk en de wijk erachter. De toren wordt verantwoord middels referenties aan historische-, culturele- of landschappelijke waarde maar de Silo belemmert zichtlijnen (en creëert er geen). De schoorstenen worden er met de haren bijgesleept om deze woontoren te legitimeren. De toren dient alleen het economische belang en de behoefte aan meer woningen, met name dure appartementen waarvan het nut voor de gemeente twijfelachtig is. De argumentatie getuigt van opportunisme en doet niet werkelijk recht aan het rivierenland. Insprekers zijn van mening dat de Kraanbaan teniet wordt gedaan als landmark gezien de Silo er bovenuit komt. Het gebouw moet een stuk lager worden en er wordt gepleit om ook aan de Klef een woonfunctie toe te kennen.	De plannen zijn aangepast ten opzichte van het voorontwerp, waaronder het laten vervallen van de Silo (woontoren) en ter plaatse het realiseren van vier grondgebonden woningen (met mogelijk behoud van de bestaande bungalow). Daarnaast worden in de Klef 14-16rivierwoningen en horeca (circa 200m²) ontwikkeld. De overige beoogde voorzieningen komen te vervallen. De kraanbaan wordt gerestaureerd en in stand gehouden.
11k	Insprekers geven aan dat vanaf Waalbandijk 68 en verder de geplande openbare parkeerruimte achter de Klef zichtbaar zal zijn en vanuit dit zichtpunt dient ook duidelijk te worden gemaakt welke barrières worden gerealiseerd om de parkeerplaats aan het zicht te onttrekken. Daarbij willen insprekers niet dat auto's op de dijk worden geparkeerd bij gebrek aan parkeerplaatsen. Ook wordt er momenteel al vaak te hard gereden op de dijk en extra verkeer zorgt voor extra gevaarlijke situaties. Insprekers willen tot slot ook verduidelijkingen over de berekeningen van verkeersbewegingen, met name over:	De inpassing van het parkeren is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de vastgestelde parkeernormen van de gemeente. De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke kentallen van het CROW. De benodigde parkeerplaatsen worden binnen het plangebied ingepast. Het overtreden van regels kan niet in een bestemmingsplan worden voorkomen en dient door middel van handhaving tot een minimum te worden beperkt. De verkeersbewegingen zijn gebaseerd op landelijke kentallen, toegespitst op de situatie in Beneden-Leeuwen. De verdeling van het verkeer gaat uit van de belangrijkste bestemmingen: • (winkel)voorzieningen in het dorp, met name aan de Zandstraat;

	Samenvatting	Reactie
	• waarop de 700 verkeersbewegingen per etmaal zijn gebaseerd; • waarop de gelijke verdeling van verkeer over de twee uitvalswegen is gebaseerd (en dat er dus maar een verkeerstoename van de helft is); • toename van verkeer in de Zandstraat met 10%; • de 'acceptabele' grens van 2500 auto's per etmaal op de Waalbandijk. Wie stelt deze grens en op basis waarvan?	• bestemmingen buiten Beneden-Leeuwen via de Van Heemstraweg en Maas en Waalweg. De verdeling is op basis van het deskundigen advies en geeft een goed beeld van het effect van het plan op de toeleidende wegen. Waarbij kan worden opgemerkt dat een iets andere verdeling tussen de Dijkstraat en Korte Brouwersstraat niet zou leiden tot andere conclusies. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 19.
11l	Insprekers spreken de wens uit het industriële karakter van de gevels van gebouw A zoals het er nu staat leidend te laten zijn. Insprekers zien graag specifieke eisen/voorwaarden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.	Zie tevens de beantwoording van de reacties 1b, 2a, 3b en 4b en 1d en 11d. De Werf heeft geen beschermde status als Rijksmonument of als gemeentelijk monument en daarom hebben de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Rijksdienst voor Cultureel erfgoed dan ook geen specifieke eisen of voorwaarden ten behoeve van behoud van het gebouw gekoppeld aan de Werf. Zowel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed adviseerde positief over het aangepaste beeldkwaliteitsplan.
11m	Insprekers willen niet dat er van hun oprit gebruik wordt gemaakt voor (bouw)verkeer. En de ontsluiting van de gebouwen (parkeergarages) A t/m D dient niet via de westkant plaats te vinden.	In samenspraak met de initiatiefnemer en de gemeente zullen nadere afspraken worden gemaakt over bouwverkeer. De ontsluiting van de gebouwen zal ten oosten, tussen het Schip en de Pakhuizen plaatsvinden vanaf de dijk.
11n	Insprekers hebben een aantal vragen: • Hoeveel tijd neemt de bouw per fase in beslag? • Wanneer start de sloop, per fase? • Hoe lang na vaststelling van het bestemmingsplan start de bouw? (Ook gezien het verwijderen van asbestplaten). • Welke bouwactiviteiten gaan er plaatsvinden?	• Circa 1.5 jaar • Beoogde start fase 1 Q3/Q4 2022 De bouw start met de sloop van de bestaande opstallen. Fase 2 kan parallel daaraan ook starten in Q3/Q4 met de transformatie van de Klef en zo mogelijk de renovatie van de Kraanbaan; • De start bouw is mede afhankelijk van de verkoop maar circa één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde vergunningen; • De volgende bouwactiviteiten zijn voorzien: sloop van de bestaande gebouwen, het bouw- en woonrijpmaken

	Samenvatting	Reactie
	• (Hoe lang) krijgen wij te maken met heien? • Op welke locatie/wegen zal bouwverkeer rijden? (Insprekers benadrukken ongeschiktheid van eigen oprit voor (bouw)verkeer). • Een uitwerking van geluidshinder tijdens sloop en bouw ontbreekt. Insprekers hebben sterke twijfels of er op de locatie van gebouw A überhaupt gesloopt kan worden met zwaar materieel zonder risico op aardverschuivingen. Er ontbreekt een keuring van deze damwand.	door de civiele aannemer en de bouw van de complexen; • Het heien is nodig bij de start van de bouw. Het heiplan zal deel uitmaken van de omgevingsvergunning bouwen. Daarnaast worden er indien mogelijk geen heipalen maar boorpalen toegepast; • Het bouwverkeer zal gebruik maken van het bestaande wegennet. Hiervoor zullen de bestaande afritten gebruikt worden. De routes worden bepaald in overleg met de gemeente. • De bouwwerkzaamheden zullen voldoen aan de daarvoor gestelde eisen. Voor de sloop zal de situatie middels een nul-meting in kaart gebracht worden. Dan zal ook de wijze van sloop van de bestaande panden nader uitgewerkt worden.
11o	De bebouwing zal voor een toename zorgen in verkeersbewegingen en geparkeerde voertuigen (voor het terrein van insprekers), meer mensen en huisdieren (hondenpoep), uitstraling van licht (ook vanuit de nieuwe bebouwing) en geluidsoverlast (vanuit de nieuwe bebouwing, hier vragen insprekers nader onderzoek voor). Insprekers zien geluidsoverlast als reëel gevaar afhankelijk van de keuze van energie neutrale maatregelen op de daken (al dan niet in combinatie met warmtepompen). Tot slot zien de insprekers graag toegelicht hoe afvoer van afvalwater via 2 rioolgemaal en een persleiding verloopt en hoe geluidsoverlast door een dergelijk systeem wordt voorkomen.	Zie beantwoording 9j aangaande wegverkeersgeluid. Er zal enige lichtuitstraling zijn vanwege de nieuwe woningen, maar ook gelet op de afstand tussen de woonboten en de nieuwe woningen (circa 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde woning) wordt dit acceptabel geacht. Aangaande geluidsoverlast door (collectieve) energie neutrale maatregelen op de daken zal het plan moeten voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. Per 1 april 2021 zijn de eisen aangescherpt en het plan zal moeten voldoen aan deze eisen. Rioolgemaal worden op eigen terrein van de ontwikkeling gesitueerd en niet in de directe nabijheid van bestaande woningen/woonboten. De installaties voldoen tevens aan de hiervoor geldende maximale geluidsnormen in leefgebieden.
Deel 2: Woonboten		
11p	Insprekers willen op de verbeelding van het plan (waarin delen van de omgeving in opgenomen staan) ook de woonboten van Waalbandijk 70, 68a en 68 opgenomen zien - met hun huidige legale ligging – en op schrift de garantie dat dit deel van het huidige bestemmingsplan in stand blijft en dus ongewijzigd.	De woonboten liggen niet binnen de grens van het bestemmingsplangebied. De huidige planologische situatie van de woonboten zal dan ook niet wijzigen met voorliggende bestemmingsplan. Vanwege de juridische begrenzing is het niet mogelijk de woonboten in te tekenen op de planverbeelding van de Kraanbaan.

	Samenvatting	Reactie
		Indien binnen het inrichtingsplan de nabije omgeving in beeld wordt gebracht kan de locatie van de woonboten in de tekeningen zichtbaar gemaakt worden.
11q	Het plan benoemt waterstand verlagende maatregelen die moeten leiden tot een waterstandsdeling van 0,1 mm. Insprekers vinden dit duidelijk een maatregel voor de vorm welke nodeloze kosten met zich meebrengt en eventueel huur-/kooprijzen opdrijft. Insprekers willen graag weten welke maatregelen er worden onderzocht en berekend en willen dat woonbootbewoners hierin betrokken worden. Insprekers zien dat de onderbouwing die nu wordt gegeven vaag en krakkemikkig is. 'In de as van de Waal'? Bij welke waterhoogte gemeten? Aangezien in de Strang het verschil in waterhoogte tussen extreem hoog en extreem laag water 10 meter kan zijn, is het voor berekeningen doorslaggevend of je die op een lage waterstand baseert of een hoge. Voorts lezen wij in de toelichting op het plan een drogredenering: 'hoogwatervrije zones' worden in de argumentatie opgevoerd als bijdragend aan waterstandsdeling. Terwijl dat natuurlijk onmogelijk is voor een zone waar nooit rivierwater komt – deze is niet voor niets geregistreerd als 'hoogwatervrij'. Meer ruimte voor de rivier door afname van bouwoppervlak is zelfs theoretisch niet mogelijk, omdat er wordt gebouwd in de hoogwatervrije zone. Deze redenering is voor de onderbouwing van de maatregelen ondeugdelijk en moet worden geschrapt. Op pagina 19 van het plan is sprake van samenwerkingsmogelijkheden met zand- en landinrichtingsprojecten. Een deugdelijke onderbouwing van zowel het 'wél' als het 'niet' ontbreekt"	De beoogde ontwikkelingen moeten onder andere worden getoetst aan de Beleidslijn (en Beleidsregels) Grote Rivieren en aan het Barro. Doel van de beleidslijn is om door het treffen van maatregelen meer ruimte te creëren voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater en het beperken van materiële schade. De beleidslijn bevat een kader voor het beoordelen van de toelaatbaarheid – vanuit rivierkundig én ruimtelijk oogpunt – van nieuwe activiteiten in het rivierbed van de grote rivieren. Met de Beleidslijn wordt ernaar gestreefd de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een 'bergend' regime en een 'stroom-voerend' regime. Voor het plangebied geldt het 'stroomvoerend' regime. Nieuwe niet-riviergebonden activiteiten zijn binnen dit regime alleen mogelijk als er sprake is van het hergebruiken van bestaande gebouwen of als er met rivierverruimingsmaatregelen per saldo meer ruimte voor de rivier wordt geboden. De te realiseren en transformeren gebouwen bevinden zich op gronden waarvoor Rijkswaterstaat in het verleden vergunningen heeft afgegeven voor hoogwatervrije ophogingen. Om die reden kan de ontwikkeling worden gerealiseerd binnen de Beleidslijn Grote Rivieren. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO) vertaalt de nationale belangen uit de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (vervangen door de NOVI) naar juridische regels. Die regels omvatten instructies aan andere overheden die door hen moeten worden opgevolgd. Artikel 2.4.5 is daarin van toepassing. "Onverminderd artikel 2.4.3 maakt een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het stroomvoerend deel van het rivierbed ten

	Samenvatting	Reactie
		opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan geen wijziging mogelijk, die andere bestemmingen dan bedoeld in artikel 2.4.4, onder j tot en met m, toestaat tenzij daarbij activiteiten worden mogelijk gemaakt die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren op een vanuit rivierkundig oogpunt gezien zo gunstig mogelijke locatie.” In het kader van het bestemmingsplan is daarom aangetoond dat voor de planontwikkeling een waterstandsdeling gerealiseerd wordt. Dit is middels berekeningen aangetoond en de uitgangspunten zijn besproken met gemeente, waterschap en RWS en zijn akkoord bevonden.
11r	Geluid over water draagt ver en insprekers dringen dan ook aan op begrenzing van activiteit/geluid/licht/gebruikstijden van de geplande bedrijven in de Klef en het verbieden van externe geluidsbronnen in de woningen.	De gemeente / omgevingsdienst kan alleen handhaven c.q. sturen op hetgeen in het Activiteitenbesluit is opgenomen. De inhoud van het besluit is bij de initiatiefnemers bekend en wordt daar waar nodig in de verdere uitwerking en uitvoering meegenomen. Het verbieden van bedoelde geluidsbronnen in woningen door regels op te nemen in een bestemmingsplan is wettelijk niet toegestaan.
Deel 3: Natuurwaarden		
11s	Een ‘groene’ benadering moet onderdeel van het plan zijn. Groene daken, waterdoorlatende stenen en het creëren van zichtlijnen volstaat niet.	Een groene benadering is zeker uitgangspunt geweest bij het uitwerken van de plannen. Waarom de te nemen maatregelen niet zouden volstaan wordt niet beargumenteerd.
11t	Insprekers vragen een aanvullend veldonderzoek (zoals al gedaan is voor enkele diersoorten) gezien de quickscan voornamelijk op basis van een bureaustudie is uitgevoerd. Ten onrechte is aan de bever geen aanvullend onderzoek besteed. Geconcludeerd wordt dat er geen negatieve effecten worden verwacht ten aanzien van de leefomgeving van de bever. Insprekers hebben echter meermaals bevers waargenomen in het gebied en staan erop dat er alsnog veldonderzoek naar de bever wordt verricht en al het mogelijke wordt ondernomen om het leefgebied niet te verstoren. Insprekers stellen dat er sprake is van meerdere omissies in het plan	Bij de quickscan voor fase 3 zijn ook de knaagsporen van de bever aangetroffen. Er is echter geen enkele aanwijzing gevonden dat het gebied, waarop de woningen gebouwd worden, nu door de bever gebruikt wordt. Ook aan de overzijde van de dijk is de bever in de daar gelegen plas aanwezig. De soort is aanwezig maar de plannen, op de locaties van de bestaande bebouwing en de gronden langs de dijk, hebben geen invloed op het functionele leefgebied van de bever. Met de realisatie van de plannen zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van deze soort vanuit het voorzorgbeginsel. De plannen hebben geen negatieve invloed op het functionele leefgebied. De overige soorten zijn onderzocht maar er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen of andere beschermde soorten.

	Samenvatting	Reactie
	van dieren die leefgebied hebben in en rondom het plangebied: - IJsvogel - Groene specht - Haas - Huismus - Gierzwaluw - Huiszwaluw - Groene kikker Insprekers vinden de term 'silogebouw' (pg. 8 bijlage 7) verwarrend gezien het hier gaat om De Klef. Er wordt verwezen naar (nest)openingen in het gebouw, maar bij de geplande nieuwbouw wordt hier niet meer aan gerefereerd. Aan nieuwbouw moeten voorwaarden worden gesteld. Insprekers stellen dat de nevengeul als compensatie voor de verstoorde natuur zien wishful thinking is en vinden dat een gedegen onderbouwing mist.	Onderzoek heeft aangetoond dat er een effect is op de gewone dwergvleermuis, hiervoor is een ontheffing aangevraagd en verkregen. Het document betreft een quickscan waarbij risico's worden geïdentificeerd. In het aanvullende onderzoek heeft onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 12) naar de gierzwaluw, huismus en kerkuil. Hieruit blijkt dat het gebouw van geen belang is voor deze soorten. Voor kennisgeving aangenomen.
11u	Gelegen naast Groene Ontwikkelingszones is het gebied ten noorden van De Klef deel van het Gelders natuurnetwerk en Natura 2000-gebied Rijntakken. Dat is een vogel- en habitatrichtlijngebied. Wij zien graag duidelijk onderbouwd wat de vereisten zijn voor dit gebied en wat dat vraagt van de inrichting van de aangrenzende gebieden i.c. de bouwlocatie. In de toelichting op het plan staat (pag 22) dat de 'hele smalle groenstrook' ten noorden van de Klef deel is van de EHS en dat daar niet zal worden gebouwd. Wij dringen aan op een benadering die verder gaat dan deze bagatelliserende omschrijving. Houd in alle aspecten van de bouw rekening met de aansluiting op natuurgebied: licht, geluid, drukte door bezoekers, verkeersbewegingen en vaartuigen op de Strang. Dit om een veilig en rustig leefklimaat te garanderen voor flora, fauna en alle bewoners, ook in de directe omgeving.	In het voorontwerpbestemmingsplan was nog niet de hele strook EHS meegenomen. Deze is nu wel opgenomen binnen de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen sprake van afwimpeling. Conclusies zijn gebaseerd op uitvoerig onderzoek. Op het moment dat een bestemming verandert gelden de kernkwaliteiten en moeten deze kernkwaliteiten worden versterkt om een ontwikkeling mogelijk te maken. De bestemming wijzigt echter niet. Het deel binnen de GNN gebied is als 'groen' aangegeven in het nieuwe plan en dat is ook zo in het vigerende bestemmingsplan. De wijziging van de bestemming 'bedrijven' naar 'wonen' ligt buiten de GNN en GO zones.

	Samenvatting	Reactie
	De constatering (pag. 23) dat er voor de natuur 'geen negatieve effecten' te verwachten zijn door realisatie van Project Kraanbaan, is te gemakkelijk gedaan, evenals de Quicksan. Wij verwachten een deugdelijke onderbouwing, geen afwimpeling."	
11v	Insprekers dringen aan op behoud van het huidige groen op en rond de projectlocatie. Insprekers vragen zich af of er geen onderdelen van houtopstanden of geen complete houtopstanden gekapt zullen worden.	De kracht van deze locatie is het ruige waterlandschap gevormd door de rivieren, de wind en de begroeiing. Het landschappelijk en stedenbouwkundig plan is opgesteld met respect voor deze karakteristiek en zet in op maximaal behoud. Sturen i.p.v. maken en beheren is een uitgangspunt waarbij het landschap en de begroeiing die daarbij hoort zoveel mogelijk in stand gehouden wordt. Het woonprogramma vraagt wel om een passende en aangename inpassing in dit landschap waardoor op sommige plekken tijdens de realisatie beperkt groene delen bewerkt of verwijderd zullen moeten worden. Groene principes, zoals hagen en ruig gras, zorgen ervoor dat dit op een 'zachte' manier gebeurt. Daarnaast wordt er in het totale plan meer ruimte voor groen gemaakt door de verkleining van de footprint van de gebouwen uit fase 1. De laatste uitwerking is terug te vinden in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1 van de toelichting). Het bestaande groen achter het Schip en de Pakhuizen blijft zoveel als mogelijk behouden.
11w	Regels, 1.15: Niet zijnde een (parkeer)kelder; Telt een parkeergarage op het niveau van het veld er om heen nu als begane grond of niet? Het is geen kelder, maar wel 'parkeer'....	Planregel 1.15 is een standaardbepaling en omschrijft de begane grond. Daar de parkeerkelder gelegen is onder de nieuw te realiseren appartementen is dit volgens de planregel geen onderste bouwlaag dan wel begane grond. De begane grond is de eerste woonlaag binnen het appartementencomplex.
	Regels 1.24 Wat is dan exact een onderlaag of een zolder?	Een kelder is een onderbouw en is gelegen onder de begane grond. Een zolder is geen volledige bouwlaag en is gelegen boven de bovenste bouwlaag.
	Regels, 1.29: Dus een baksteenfabriek valt onder 1.29a? Of een asfaltcentrale?	Door de aanpassing van het programma staat het ontwerpbestemmingsplan geen creatieve industrie meer toe. Daarom is dit begrip nu verwijderd.
	Regels, 1.37 'ter plaatse' is dus niet buiten het (pand van het) bedrijf?	Het 'ter plaatse nuttigen' kan ook bijvoorbeeld ook zijn op een terras behorende bij een restaurant.
	Regels, 1.50 Welk niveau is dat t.o.v. de top van de dijk of de damwand ter plekke?	De hoogte van de damwand en kruin Waalbanddijk (Primaire waterkering) is ca. 12,60+ NAP.

	Samenvatting	Reactie
	Regels, 1.54 Telt de parkeergarage nu wel of niet als begane grond?	Waarschijnlijk wordt bedoeld op 1.55 het begrip 'verdieping'. Een parkeergarage is geen verdieping, want ligt onder de begane grond. Zie verder reactie hierboven bij toelichting op begrip 1.15.
	Bestemmingsregels, 3.1c Wat is 'kleinschalig' ?	Door wijziging in het programma staat het bestemmingsplan geen kleinschalige creatieve industrie meer toe. Besloten is de bestemming 'Gemengd' te schrappen en De Klef een woonbestemming te geven met een geringe oppervlakte voor horeca 2.
	Bestemmingsregels, 3.1c: een autoparkeerterrein valt onder categorie C. Waarom mag dat wel, terwijl bedrijven in categorie B moeten vallen? B is overigens ruim genoeg, daaronder valt ook een timmerfabriek, een autoreparatiebedrijf of een smederij.	Betreffende artikel(lid) is verwijderd door wijziging in het programma.
	3.2.2 b: mogen er in het stroomgebied van de Waal überhaupt 'erf en terreinafscheidingen' bij gebouwd worden?	Betreffende artikel(lid) is verwijderd. Verder geldt hier de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', waardoor erfafscheidingen hier alleen mogelijk zijn via afwijking van het bestemmingsplan, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van het kwantitatieve waterbeheer, en vooraf een advies is ontvangen van de waterbeheerder.
	3.2.2 c: nu er een parkeerlaag ingepland is, zouden overkappingen niet toegestaan moeten zijn	Artikel 3 had betrekking op de bestemming Gemengd; dus de Klef. Hier komt geen gebouwde parkeerlaag.
	3.3c: dit is een vreemd onderscheid. Waarom wordt alcoholgebruik geaccepteerd en prostitutie niet?	De hele bestemming 'Gemengd' is geschrapt vanwege een ander programma. Voor de Klef geldt nu de bestemming 'Wonen'. Overigens is daar de identieke regel opgenomen. Dit is conform de gemeentelijke standaard. De gemeente acht het gewenst om prostitutie expliciet als strijdig gebruik te benoemen.
	6.1.3: dus eerst een parkeergarage, en dan een verdieping, en daar bovenop een woning? Mogelijk herformuleren als 'de woonfunctie mag niet op de op peil liggende bouwlaag'. Mogelijk toevoegen: alle gebouwen, technische installaties e.d. op de begane grond dienen bestand te zijn tegen periodieke Overstroming.	Deze bepaling riep mogelijk verwarring op en is daarom geschrapt. De begane grond is de onderste bouwlaag boven de parkeerkelder en mag bewoond worden.
	9.4.2/9.5: waarom worden hier, voor werkzaamheden in of naast de ecologische hoofdstructuur, geen verdere eisen gesteld?	Dat is geregeld in het artikel 'Waarde – EHS'.
11x	Ontbrekende documenten	

	Samenvatting		Reactie
	a	Er mist een berekening met betrekking tot de bezonning voor de woningen/woonboten die beïnvloed worden door dit bestemmingsplan. Zeker door wisselende waterhoogtes kan de invloed van nieuwe gebouwen groot zijn, en dit is nu niet berekend. Dit betreft onder andere lichtinval in woonruimtes, lichtinval op terrassen, lichtinval in andere gebouwen, lichtinval op zonnepanelen en lichtinval op de ijk (bij te veel schaduw zal de dijkbegroeiing daar onder lijden).	Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage. Verdere uitwerking vindt plaats nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen worden de ontwerpen verder uitgewerkt en zal er een 3d-model / visualisatie uitgewerkt worden. Daarbij zal ook het lichtaspect worden meegenomen.
	b	Er mist documentatie m.b.t. de berekening van de waterstandsaling conform de rekenmethodiek van Rijkswaterstaat en over de concrete gevolgen van het veranderen van het hydrodynamische profiel van de locatie – onder andere de gevolgen van veranderde stroming en/of slibafzetting voor de woonschepen nabij de planlocatie.	Dit document is als bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
	c	Er mist een rapport dat uitrekent hoe de bestaande en nieuwe geluidsoverlast reageert op een aantal hoge gebouwen bij verschillende waterstanden en windrichtingen. Een gebouw van 15 meter hoog kan veel geluid weerkaatsen, en een nauwe opening tussen 2 hoge gebouwen zou geluid kunnen versterken of in onverwachte richtingen kunnen concentreren. Dit moet uitgezocht worden, het huidige ODR rapport gaat alleen over de nieuwe bewoners, niet over de omliggende woningen.	In de nabijheid van de woonboten komen alleen nieuwe woningen. De nieuwe bestemming vervangt de geldende bestemming 'Bedrijf, waar nu nog een houthandelsbedrijf mogelijk is. De (mogelijke) geluidproductie van een dergelijk bedrijf is vele malen hoger dan van woningen. De juridisch-planologische situatie wordt hier dus een stuk beter. Tussen de woonboten en de nieuwe bebouwing liggen gronden met een groenbestemming. Daarnaast is er de Waalbandijk waar een 30 km/uur regime geldt. Uit de ODR berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege deze weg op de gevels van de nieuwe woningen nergens de Lden 48 dB overschrijdt. Mede gelet op de groenbestemming, de afstand van de nieuwbouw tot de woonboten en de ligging van de weg zelf kan ervan worden uitgegaan dat er als er al weerkaatsing plaatsvindt van geluid deze niet onaanvaardbaar is.

	Samenvatting		Reactie
	d	Er mist documentatie m.b.t. de gevolgen van het bouwen van hoge gebouwen op de wind voor woningen/woonboten die beïnvloed worden door dit bestemmingsplan én voor passanten op de dijk. Worden straks mensen bij harde wind van de dijk geblazen als ze langslopen? Leveren dergelijke hoge panden met nauwe tussenruimtes risico op geluidsoverlast, waaronder ook laagfrequent geluid?	Gelet op de maximale hoogte van de bebouwing en de afstand daartussen is redelijkerwijs geen zodanige windhinder te verwachten, die nader onderzoek naar windhinder rechtvaardigt.
	e	Er mist documentatie m.b.t. het risico op weerspiegelingen in glas en/of zonnepanelen, zeker in combinatie met het wateroppervlakte en de wisselende waterstanden voor woningen/woonboten die beïnvloed worden door dit bestemmingsplan.	Hiermee zal rekening worden gehouden bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen, indien van toepassing.
	f	De damwand die de grond bij gebouw A uit de Strang houdt is oud en krakkemikkig. Er ontbreekt een keuring/berekening of de grond rond gebouw A zo veilig gebruikt kan worden tijdens sloop, bouw en bewoning. Aangezien die grond boven de ligplaatsen van de nabijgelegen woonschepen ligt, mag daar niets misgaan.	De damwand wordt in zijn geheel in stand gelaten. Bij de verdere uitwerking van de appartementengebouwen wordt de kwaliteit van de damwand i.r.t. de te realiseren fundatie van de woongebouwen nader beschouwd.
11y	Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan		
	a	woonschepen 68a, 68 etc. niet ingetekend. De aanwezigheid van deze in het aangrenzende bestemmingsplan opgenomen ligplaatsen is echter wel een stedenbouwkundig uitgangspunt. Zie de foto van de 'beschouwing bodemaspecten en gewenste bodemkwaliteit' voor een indruk hoe de woonboot van 68 direct voor de locatie van 'het Schip' ligt.	In de inrichtingstekening en indien van toepassing worden de woonboten opgenomen.
	b	P9: zie p2 hierboven	Zie hierboven.
	c	P10: een gebouw van 4 lagen (1x parkeren, 3x wonen) is geen 'intimiteit'. Maar het geeft voor de omwonenden, die een groot gedeelte van het jaar nog 2	De gebouwen zorgen door hun situering voor beslotenheid op dit gedeelte van de Waalbandijk, net als de loodsen doen in de huidige situatie. De zone tussen de Waalbandijk en de nieuwe gevels van de

	Samenvatting	Reactie
	woonlagen 'dieper' op het water liggen, wel een 'besloten beleving'. Wat wordt bedoeld met 'aan de kant van de Waalbandijk wordt verbleven'?	woongebouwen zal groen ingericht worden en er zullen inpandige loggia's of balkons gesitueerd worden in/aan de bebouwing. In de loggia's en in deze groenzone kunnen toekomstige bewoners 'verblijven', terwijl aan de andere kant van de gebouwen de strang van de Waal 'beleefd' kan worden vanuit de woningen.
	d P11: Het dwarsprofiel geeft uitstekend aan hoe hoog de muur naar het water is. De stabiliteit daarvan is op zijn best twijfelachtig. Is dit terrein veilig? Waar is trouwens de damwand die ter plekke aan de Waalkant van de dijk loopt?	Zie beantwoording 11x.f. De bestaande keerwand aan de Waalbandijk blijft eveneens gehandhaafd.
	e P12: passend bij de klef zouden deze blokken eigenlijk niet hoger dan de Klef moeten mogen worden.	De afstand tussen de vier woongebouwen en de Klef is ruim, waardoor er openheid, zicht en lucht vanaf de Waalbandijk naar het water ontstaat. De Klef met de Kraanbaan staat op deze manier prominent als Rijksmonument op haarzelf net als in de huidige situatie. Dit is ook nader in het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt welke akkoord bevonden is door de CRK/RCE.
	f P18: op de tekening staan grote boompertijen – zo groot en breed als hele huizenvakken. Dat klopt niet met 'plantenvakken' in de tekst, en in de schets op p19 zijn het nog maar lullige boompjes. Blijft de huidige, grote, ruige, wilgenbegroeiing in stand of niet? Deze wilgen zijn belangrijk voor de natuur er naast!	Het bestaande groen achter het Schip en de Pakhuizen blijft zoveel mogelijk behouden.
	g P20: waar is het bestaande woonschip op 68 op deze tekening? Die ligt vrijwel onder Het Schip, ten slotte.	Indien zichtbaar binnen de plan tekeningen/figuren zullen de posities van de woonboten opgenomen worden. Opname binnen de verbeelding van het bestemmingsplan is niet mogelijk in verband met de juridische begrenzing.
	h P25: dit water is geen zwemwater, want door de zuiging van scheepvaart op de Waal treden er grote (en gevaarlijke) waterstromen in meerdere richtingen op. Verder is de ondergrond zuigende zachte klei, her en der afgewisseld met grote stalen pijpen, ankers e.d.	In de verbeelding / uitwerking is niet bedoeld aan te geven dat het water zwemwater betreft. Overige ter kennisgeving aangenomen.
	i Wordt het parkeerterrein (wat niet voor de bewoners is, want	Het parkeerterrein zal niet afgesloten worden.

	Samenvatting		Reactie
		die hebben een parkeerlaag) afgesloten buiten kantooruren?	
11z	Bijlage 2: Laddertoets		
	a	p3: het huidige gebied is niet grotendeels verhard, met name rondom de kraan en de Klef is het grootste oppervlakte onverhard.	Gelet op het doel van de rapportage (Laddertoets) zijn het algemene bewoordingen. Voor bedoelde aspecten is het beeldkwaliteitsplan dan wel waterstructuurplan meer leidend.
	b	p4: ligging: De locatie is ingesloten op een relatief smalle strook tussen het Natura 2000 gebied Rijntakken en een groot en relatief onbebouwd binnendijks gebied met een Wiel tussen de Zandstraat en de Waalbandijk.	Voor het doel van de rapportage (Laddertoets) is de opmerking minder van belang. Voor de aspecten aangaande Natura 2000 en het gebied Rijntakken wordt verwezen naar de rapportages omtrent flora en fauna.
	c	p4: plan voorziet in minimaal 46 tot 68 appartementen. Waar vind ik die minimaal 46 terug in de rest van de stukken? Wat wordt dan wel en niet gebouwd?	In de Laddertoets wordt genoemd dat het plan in fase 1 t/m 3 in minimaal 46 en maximaal 66 woningen voorziet. In fase 1 t/m 3 en binnen het aangepaste plan worden de gebouwen 'De Werf', 'Het Schip', 'De Pakhuizen', 'De Klef' en 'De grondgebonden woningen' ontwikkeld. In 'De Werf' worden 6 appartementen gerealiseerd, in 'Het Schip' 22, en in 'De Pakhuizen' in totaal 18. In deze vier gebouwen komen in totaal 46 appartementen. Planologisch is er de ruimte voor 48 woningen, zodat er enige flexibiliteit is in het programma. Met de herontwikkeling van de Klef (14 -16) woningen en 200m² horeca) en de ten oosten gelegen rivierwoningen (4) zijn er vooralsnog in totaal 66 woningen in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. De aantallen die zijn genoemd in het bestemmingsplan zijn juridisch bindend.
	d	p4: Horeca 200 m ² - is dat totaal, of alleen 'binnenruimte'? Valt de geplande parkeerruimte ook binnen deze maximaal 2.500 m ² aan overige commerciële functies?	De 200m² betreft het maximale bruto vloeroppervlak van de horeca. In het bruto vloeroppervlak wordt buitenruimte meegerekend wanneer dit overdekte buitenruimte betreft. De plannen zijn aangepast en de gehele leisure ontwikkeling is komen te vervallen. Het woonprogramma past binnen de aantallen zoals in de rapportage is opgenomen. Zie ook antwoord 11z.e.
	e	p4: het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Nu het plan een relatief smalle strook is tussen een Natura 2000 gebied en een onbebouwd	De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit is zorgvuldig onderbouwd in de ladderonderbouwing, welke is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

	Samenvatting	Reactie
	gebied met natuur binnendijs, en de invloed van de bebouwing (licht, geluid, verkeersdrukte) ook buiten het gebied strekt, is er iets voor te zeggen om niet het plangebied an sich als binnenstedelijk gebied, maar de invloedssfeer als buiten stedelijk gebied te noemen?	
	f p6: Het huidige ontwerp voorziet in het behoud van stedelijk groen op de plekken waar dit nu ook zo is. Graag in het bestemmingsplan vermelden dat er geen groen verwijderd wordt dus.	Het bestaande groen zal zoveel als mogelijk behouden blijven. In het beeldkwaliteitsplan is het gewenste eindbeeld opgenomen.
	g p6: 'komt er .. meer groen terug dan in de huidige situatie' - kwantificeren, ook met wat voor groen - de in bijlage 1 geschetste 'groene parkeerplekken' bestaande uit open verharding met grastoefjes zijn geen groen, tenslotte	Zie beantwoording f en het beeldkwaliteitsplan voor de verdere inrichting van het plangebied. De footprint van de gebouwen wordt kleiner waardoor ruimte voor groen ontstaat.
	h p11: er wordt nergens uitgelegd of de prijsklasse van de te bouwen woningen aansluit bij de wensen van de verschillende doelgroepen. Buitendijs bouwen zal altijd duurder zijn dan binnendijs, dus waar is de analyse of die extra kosten opgebracht kunnen worden voor de doelgroepen? En waar is de analyse of er inderdaad voldoende startersappartementen in koop/huur (sociaal/vrij) gebouwd worden om aan te sluiten bij de behoefte van de inwoners? Stelt de gemeente een minimaal aantal woningen met een maximale (huur)prijs vast?	Zie beantwoording 11f. De ontwikkeling van de appartementen sluit goed aan bij de demografische ontwikkelingen en de kwalitatieve voorkeuren van de groeiende (oudere) doelgroepen. Ook sluit het plan goed aan bij de gemeentelijke beleidsdoelen voor woningbouw. De toegankelijkheid en bereikbaarheid van de appartementen in relatie tot de eigen 'bebouwde' parkeerplaatsen is bij uitstek geschikt voor ouderen. Het plan voorziet daarmee ook in een kwalitatieve behoefte binnen de marktregio. De appartementen zullen met name voor de middeldure en dure sector ontwikkeld worden. De 'prijsklassen worden in het bestemmingsplan niet nader bestemd. De gemeente stelt geen nadere eisen aan de differentiatie van de woningen.
	i P12: horeca/gemak/bezorgen: een verzamelplaats voor brommerkoeriers? Dat svp direct uitsluiten in het bestemmingsplan	In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid gerealiseerd voor de ontwikkeling van maximaal 200m ² horeca. Bij eventuele overlast kan de gemeente handhaven o.b.v. activiteitenbesluit.
	j p13: wat er nu staat en zeker wat er komt is geen 'kleinschalige bebouwingscluster' en ligt bovendien niet aan de entree van Beneden Leeuwen.	De tekst 'kleinschalige bebouwingscluster' heeft betrekking op de Structuurvisie Dorpen en niet op het voorliggende bestemmingsplan.

	Samenvatting		Reactie
		Gegeven de ligging direct naast een natura 2000 gebied zal de eventueel in te plannen 'leisure' bovendien aan strenge geluidseisen moeten voldoen. Misschien is een bibliotheek een beter idee	
	k	p13: er is al een fitness centrum aan de Korte Brouwerstraat. Ik denk dat die eigenaar heel anders denkt over de verwachting dat er niet onbeperkt leegstandseffecten zijn. Los daarvan willen veel mensen s-avonds fitnessen, wat i.v.m. geluidsoverlast en extra verkeer direct naast een Natura 2000 gebied onwenselijk is.	De plannen zijn aangepast. Leisure is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.
	l	p15: startups en creatieve industrie zoeken met name naar betaalbare bedrijfsruimte. Gaat de gemeente daar eisen aan stellen? Overigens is voor de meeste creatieve industrie een goede internetverbinding een must. Raad eens waar nog net geen glasvezel is aangelegd in Beneden Leeuwen en volgens het glasvezelbedrijf ook nog geen oplossing in zicht is? Het buitendijks gebied.	De plannen zijn aangepast. Creatieve industrie is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan . Er is tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.
	m	p16: als de horeca, zoals beschreven, zich vooral richt op toeristen en passanten die wandelen en fietsen over de dijk, is er dus behalve de parkeergarage onder de woningen eigenlijk geen parkeerruimte noodzakelijk. Aangezien parkeerterreinen snel hangplekken worden, die dus dan ook niet aanleggen of opnemen in het bestemmingsplan.	In de rapportage verkeer en parkeren is dit onderwerp zorgvuldig onderbouwd. Parkeerplaatsen voor bezoekers zijn vereist op grond van het gemeentelijk beleid en ze dienen binnen het plangebied gerealiseerd te worden.
	n	p17: als leisure concepten daadwerkelijk voornamelijk gericht zijn op de eigen inwoners, dan geldt weer: geen of weinig parkeerterrein noodzakelijk. Overigens zullen bewoners ook niet blij zijn met horeca + muziek, fitness + muziek, bowlingbaan +	De plannen zijn aangepast. Leisure is niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan . Er is tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

	Samenvatting		Reactie
		muziek, dus de vraag is of wij daar verderop in moeten gaan?	
11aa	Bijlage 3: Beschouwing bodemaspecten en gewenste bodemkwaliteit		
	a	p1: 't.o.v. de huidige maaiveldligging beperkte wijzigingen': hoe beperkt? In welke richting?	Het toekomstig maaiveld c.q. niveau parkeren zal ten opzichte van de huidige maaiveldligging 0,5 tot (ruim) 1 m hoger komen te liggen.
	b	p5: grasveld? speelterrein? Waar is e.e.a. gepland en hoe groot dan? Overigens: als overall in de uiterwaarden verhoogde dioxinewaarden gemeten worden, is dat dan hier ook geanalyseerd? Zo ja, waarom lees ik daar niets over? En wat te doen bij verontreiniging waar nu het groen in groeit? Eerder, in de laddertoets, P6, wordt beschreven dat het huidige groen behouden blijft. Dat rijmt niet met het afgraven van verontreiniging en ook niet met de in een bijzin genoemde 'waterstandsverlagende maatregelen ten noorden van de Klef'.	Voor wat betreft de inrichting van het onbebouwde terrein wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan. Het tot dusverre uitgevoerd onderzoek heeft geen indicaties opgeleverd van de aanwezigheid van dioxines. Overigens zal in samenspraak met ODR nog aanvullend bodemonderzoek plaatsvinden. Ter plaatse van de met groen begroeide taluds noordelijk van de gebouwen A t/m D vinden geen grondwerkzaamheden plaats, het groen blijft hier zoveel mogelijk gehandhaafd. Het eventueel afgraven van verontreinigde bodem ter plaatse van en rondom de woongebouwen vindt alleen plaats als daar op basis van de toekomstige functie aanleiding voor is. In de memo (bijlage 5) zijn de uitgangspunten daarvoor opgenomen. Voor de compensatiemaatregel noordwestelijk van de Klef wordt circa 4.800m³ bodemvolume ontgraven en voor zover nodig uit het projectgebied afgevoerd. Deze ingreep wordt ingegeven door de in het kader van het Barro opgelegde waterstandsverlaging en niet door verontreiniging in de waterbodem.
11bb	Bijlage 4: onderzoek achtergrond belasting geur urban villa's		
	a	p1: is 'urban villa' de nieuwe benaming voor startersappartementen? Het klinkt heel anders	In het aangepaste beeldkwaliteitsplan komt de benaming niet meer voor.
	b	p11 3.6: dus dit gebied ligt buiten de bebouwde kom, maar geldt wel als stedelijk gebied? Dat klopt niet met elkaar	De locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Dit is zorgvuldig onderbouwd in de ladderonderbouwing, welke is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Bestaand stedelijk gebied in de zin van het artikel 3.1.6. lid 2 Bro en bebouwde kom zijn twee verschillende 'zaken', die niet samen hoeven te vallen.
11cc	Bijlage 5: Waterstructuur project Kraanbaan te Beneden Leeuwen		

	Samenvatting		Reactie
	a	p6: de referentie naar de massa van de huidige scheepswerf faalt: deze telt 1 bouwlaag aan de rand, 2 in het midden. Daarvoor in de plaats komt een gebouw met 4 bouwlagen aan de rand, en een puntdak. Dat is dus meer dan 2x zo veel massa.	Dit is een algemene omschrijving. Voor volumes en maatvoering zijn de bestemmingsplanregels maatgevend.
	b	p9: op P6 was sprake van 6 woningen in gebouw A, nu 6-8. Waarom 2 meer? Idem gebouw D: dat groeit van 8 naar 10-12, en gebouw F, dat groeit van 20 naar 24.	In deze uitgangspunten worden altijd ruime aantallen aangenomen om een inschatting te maken voor de afwaterproductie. Voor de maximale aantallen zijn de bestemmingsplanregels maatgevend.
	c	p10: klopt het dat er dus voor en achter de gebouwen geen verharding aangebracht wordt, en dat dus bv. gebouw A alleen toegankelijk is door de parkeerlaag van gebouw B heen?	Dat klopt, behoudens eventuele paden voor toegankelijkheid en/of onderhoud van de gebouwen.
	d	P19: geadviseerd wordt om de technische installaties boven het +13,50 NAP te realiseren. Geldt dit ook voor de horeca e.d. ? Zijn laadpalen in de parkeerlaag dan onmogelijk? Dat lijkt me i.v.m. elektrische auto's ongewenst. Betekent dit ook dat er verder op het terrein geen technische installaties komen (zoals verlichting) ?	Het is een advies om daar waar mogelijk rekening mee te houden in het ontwerp van gebouwinstallaties van nieuw te bouwen appartementen. Het betreft geen eis. Bij het transformeren van 'de Klef' is dit niet mogelijk, omdat het gebouw een monumentale status betreft. De verlichting is onderdeel van de omgevingsvergunning bouwen. Laadpalen voor elektrische auto's zijn mogelijk. De plekken daarvoor worden indien nodig opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen.
	e	p19: stabiliteit waterkering ... indien noodzakelijk dient dit te worden aangetoond met berekeningen. De berekeningen moeten hoe dan ook gemaakt worden, want zonder de berekeningen weet je niet of het noodzakelijk is.	Nadere technische uitwerking en/of onderbouwing volgt in combinatie met stabiliteit van gebouwen middels constructieve berekeningen en tekeningen voor de omgevingsvergunningen bouwen.
	f	p24: blijft al het donkergroen inderdaad 'bestaande beplanting' en wordt er in dat gebied en het lichtgroene gebied verder geen verharding doorgevoerd?	De intentie is om de bestaande groenstructuur in het donker groene gedeelte zo veel mogelijk te behouden. Aan de oostzijde zal een klein gedeelte worden verwijderd. Behoudens eventuele paden voor toegankelijkheid en/of onderhoud van de gebouwen wordt er geen verharding toegevoegd aan de licht groene gedeeltes.
	g	p24: klopt het dat er 26 parkeerplekken onder gebouw	Dit is indicatief ingetekend. De rapportage verkeer en parkeren is hiervoor maatgevend.

	Samenvatting		Reactie
		A zijn ingetekend (voor 6 appartementen)? Dat lijkt veel.	
	h	p27: hier is n.a.v. de ingetekende gemiddelde waterstand van 5.0 t.o.v. het peil van 11.65 mooi te zien dat de bebouwing ten opzichte van de woonboot op 68 niet 4 lagen, maar gemiddeld 6 lagen hoog wordt.	Daar waar de parkeerkelder gelegen is onder de nieuw te realiseren appartementen is dit geen onderste bouwlaag dan wel begane grond. De begane grond is de eerste woonlaag binnen het appartementencomplex, zie eerdere beantwoording.
11dd	Bijlage 7: Quicksan ecologie		
	a	p3: ter hoogte van de kraanbaan wordt een nieuwe nevengeul aangelegd. Dit komt in deze bijlage voor het eerst aan de orde. Waarom staat deze nevengeul niet op de kaarten en profielen uit het waterstructuurplan? In dat plan wordt het gebied van de geul aangeduid met 'bestaande beplanting'. Als daar een geul gegraven wordt, lijkt het logisch dat die niet langer bestaand is. Overigens zou deze geul, die ten opzichte van het peil vermoedelijk een aanzienlijke diepte zal moeten krijgen om meer te zijn dan een greppeltje, ook in bijlage 3 over de bodemaspecten aan de orde moeten komen, wat nu niet het geval is.	Vanwege het Barro is een ontgraving opgenomen(weerdverlaging). Daartoe is ook de bestemming 'Water' opgenomen. In de praktijk zal het hier een deel van het jaar 'droog' kunnen staan. Zie ook bijlage 4.
	b	p9: op deze toekomstimpresie vrijwel al het bestaande groen verdwenen. Overigens klopt de afstand van gebouw A tot de woonboot op 68 voor geen meter, en is het profiel van gebouw A onjuist en te laag.	De toekomstimpresie is gewijzigd. Nu geldt het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.
	c	p11: als er leisure-activiteiten plaatsvinden op het water, dan vind er wel degelijk een gebruiksbeslag plaats op het Natura 2000 gebied. Als dat niet gewenst is, dan moet het in het bestemmingsplan uitgesloten worden. Idem voor de GNN.	De plannen zijn aangepast. Leisure is niet meer mogelijk binnen dit ontwerpbestemmingsplan. Er is tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.
	d	p11: ruimtelijke ontwikkelingen zijn binnen dit deel van het plangebied in principe niet toegestaan, tenzij er aanvullen op het bestaande bestemmingsplan wordt aangetoond dat de	Zie reactie 11u.

	Samenvatting		Reactie
		kernkwaliteiten van het desbetreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt. Dat is heel wat anders dan 'wellicht kansen voor compensatie'. Dit impliceert dat het verbeteren van de kernkwaliteiten een basisprincipe in het plan moet zijn, en dat die dus ook als zodanig in het bestemmingsplan beschreven moeten worden.	
	e	p14: bij de lijst met beschermde vogels ontbreekt de ijsvogel, die hier voorkomt. Idem de groene specht, koolmees, pimpelmees, ekster en de zwarte kraai. Het is onduidelijk waarom de koolmees hier niet en op p15 wel genoemd wordt?	In deze tabel zijn alleen de soorten opgenomen met jaarrond beschermde nesten. De ijsvogel heeft een zogenaamd categorie 5 nest en voor deze soort geldt dat als er in het gebied mogelijkheden zijn om zelfstandig een nieuw nest te maken dat het nest niet beschermd is. Dit is hier de situatie. De ijsvogel kan op veel plaatsen in het gebied een nestholte uitgraven.
	f	p16: werkzaamheden waarbij houtachtige beplanting wordt verwijderd? Eerdere bijlagen beschreven dat het bestaande groen behouden blijft. Dat moet ook in het bestemmingsplan worden vastgelegd.	In de quickscan wordt dit standaard aangegeven omdat alle vogelnesten in het broedseizoen beschermd zijn. Om een overtreding te voorkomen wordt dit hier vermeld.
	g	p17: binnen het plangebied zijn geen bevers of burchten van bevers waargenomen. Maar: het plangebied ligt exact tussen het Natura 2000 gebied en een groot binnendijks wiel. In de omgeving worden door aanwonenden regelmatig een of twee bevers waargenomen, recent ook een poging om, gedurende ruim een week, een burcht te bouwen. Voorkomen moet worden dat ingrepen in het plangebied invloed hebben op het leefgebied van de bever.	De quickscan sluit een negatief effect op de bever uit (pagina 19). Er zijn binnen 100 meter van het plangebied geen burchten van de bever aangetroffen. Negatieve effecten op rust- of voortplantingsplaatsen worden derhalve niet verwacht. Op basis van het biotoop en aanwezigheid van oude knaagsporen kan niet worden uitgesloten dat de oeverzone habitat vormt voor de bever. Omdat het plangebied maar een klein deel van de oever betreft, er geen recente knaagsporen zijn aangetroffen en er binnen een straal van tenminste 100 meter geen burcht aanwezig is worden negatieve effecten op de functionele leefomgeving van de bever niet verwacht.
	h	p19: dat het plangebied maar een klein deel van het potentiële leefgebied omvat, verhindert niet dat de plannen wel degelijk invloed hebben op de essentiële functionele leefomgeving, rust- en voortplantingsplaatsen. Zeker gezien de bouwmassa en	De quickscan sluit een negatief effect op de bever uit. Zie pagina 19. Er zijn binnen 100 meter van het plangebied geen burchten van de bever aangetroffen. Negatieve effecten op rust- of voortplantingsplaatsen worden derhalve niet verwacht. Op basis van het biotoop en aanwezigheid van oude knaagsporen kan niet worden

	Samenvatting	Reactie
	hoogte van de geplande ontwikkelingen. Een nevengeul direct parallel aan een parkeerplaats verkopen als verbetering van leefomgeving is onzinnig. Voor minder invloed op de leefomgeving van de bever zou het zeker raadzaam zijn om het hele plangebied geluidloos en hondenvrij in te richten en te houden.	uitgesloten dat de oeverzone habitat vormt voor de bever. Omdat het plangebied maar een klein deel van de oever betreft, er geen recente knaagsporen zijn aangetroffen en er binnen een straal van tenminste 100 meter geen burcht aanwezig is worden negatieve effecten op de functionele leefomgeving van de bever niet verwacht
i	p21: De oude wilgen in het plangebied zijn van belang voor de vleermuizen, nu de wilgen in het riviergebied in de afgelopen jaren op grote vlakken kaal zijn gehaald door Rijkswaterstaat t.b.v. de doorstroming. Dat zal in de toekomst vaker gebeuren, dus de wilgen in het plangebied zijn de enige 'permanente' wilgen voor de vleermuizen in het plangebied.	Voor vleermuizen is nader onderzoek uitgevoerd en een essentieel leefgebied is niet vastgesteld (zie bijlage 12).
j	p22: de conclusie van de constatering dat kunstlicht negatieve effecten op de vleermuizen-populatie kan hebben zou moeten zijn dat er in het bestemmingsplan maatregelen genomen worden om dat te vermijden, zowel tijdens inrichting als daarna.	Voor vleermuizen is nader onderzoek uitgevoerd. Voor de verblijfplaatsen van de vleermuis is een ontheffing aangevraagd en verkregen, zaaknummer 2020-005159 van 12 februari 2021. Hierin zijn voorwaarden gesteld ten aanzien van de aanwezige vleermuizen.
k	p22: de conclusie dat er in de bomen in het plangebied geen holten, spleten, scheuren of losse bast worden waargenomen dient er toe te leiden dat bestaande bomen blijven staan, zodat deze wel kunnen ontstaan. Dat is een voorbeeld van het substantieel versterken van pagina 11.	De eigenaar van een boom op een stuk grond kan dit zelfstandig besluiten om dit wel of niet te laten gebeuren. De overheid heeft hierin geen enkele zeggenschap en kan dit ook niet afdwingen.
l	p23: waarom worden negatieve effecten van licht hier 'tijdelijk' genoemd als er 66 woningen met verlichting komen? Er zou in het bestemmingsplan omschreven moeten worden hoe de hier genoemde verlichting van het wateren de groene omgeving zo veel mogelijk vermeden wordt. Bijvoorbeeld door geblindeerde ramen naar de rivier en het	Dit heeft betrekking op de bouwactiviteiten. Voor vleermuizen is nader onderzoek uitgevoerd voor de verblijfplaatsen van de vleermuis is een ontheffing aangevraagd en verkregen, zaaknummer 2020-005159 van 12 februari 2021. Hierin zijn voorwaarden gesteld ten aanzien van de aanwezige vleermuizen.

	Samenvatting		Reactie
		afsluiten van het parkeerterrein na zonsondergang, het verbieden van feestverlichting e.d. aan eventuele balkons en het zodanig plaatsen van lantaarnpalen op de dijk dat deze zeker niet door de 'doorkijken' tussen de bouwblokken heen schijnen.	
	m	p27: waar is de bever in dit overzicht gebleven?	Geconcludeerd is dat er geen effect is op de bever. De bever ontbreekt daardoor in dit overzicht.
	n	p31: ook hier mist de bever.	Geconcludeerd is dat er geen effect is op de bever. De bever ontbreekt daardoor in dit overzicht.
	o	p32: trillingvrije heimethodes en trillingvrij inbrengen van damwanden zal waarschijnlijk ook noodzakelijk zijn ivm de kwaliteit van de oever nabij Waalbandijk 68	Ter kennisgeving aangenomen.
	p	bijlage p36: als het verboden is bepaalde dieren opzettelijk te storen, dan zou het ook verboden moeten zijn om een stuk grond zodanig te bestemmen dat de bewoners daarna vrijwel onvermijdelijk bepaalde dieren onopzettelijk storen. Er zou dan aangetoond moeten worden dat de bewoners daarna de dieren niet kunnen storen. Bijvoorbeeld door balkons aan de kant van het Natura 2000 gebied niet toe te staan.	Nee deze verboden gelden uitsluitend als deze dieren aanwezig zijn.
	q	p38: nee, tenzij - niet toegestaan als de wezenlijke (potentiële) waarden en kenmerken aantasten. Nu in het gebied een of meer bevers leven, die zeer regelmatig waargenomen worden, ook in het plangebied, moet er dus voor het bestemmingsplan van uitgegaan worden dat dit potentieel leefgebied is, volgens mij.	Het GNN en de GO hebben geen externe werking. Dit wil zeggen dat als activiteiten buiten het aangewezen gebied (GNN en GO) plaatsvinden de regels niet van toepassing zijn.
11ee	Bijlage 8: Aanvullend ecologisch onderzoek		
	a	p4: bever niet genoemd?	Dat is juist. De quickscan geeft aan dat er geen risico is ten aanzien van de Bever. Deze is dus ook niet verder onderzocht.

	Samenvatting		Reactie
	b	p7: de 'compenserende maatregel' zal nooit de rust en stilte van het huidige gebied compenseren.	Dit is een maatregel in het kader van de waterveiligheid.
	c	p7: waterbergingsvoorziening in de vorm van een wadi? Dit komt niet uit het waterstructuurplan naar voren. Wie heeft er gelijk? Waar is de tekening?	Inmiddels is de wadi achterhaald. Er komt een ontgraving in de vorm van een weerdverlaging (zie ook bijlage 4).
	d	p8: hier wordt extra verharding ten noorden van het parkeerterrein van de Klef ingetekend die niet in eerdere bijlages genoemd staat. Wel is hier mooi zichtbaar hoeveel natuur er direct aan de andere kant van de dijk ligt. Er is in deze en de voorgaande bijlage onvoldoende belicht in hoeverre het plangebied dus een gebied is waarin dieren heen en weer bewegen tussen deze gebieden en in hoeverre de toegenomen verkeersbewegingen die bij de woningen én de commerciële functies horen van invloed zijn (doodrijden) op deze dierenbewegingen.	Ter kennisname aangenomen.
	e	p16: hoe kan men er van uitgaan dat alleen de verlichting tijdens nachtelijke bouwwerkzaamheden en niet de verlichting tijdens de bewoning van 66 woningen invloed heeft op de watervleermuis die hier genoemd wordt? Aangezien dat niet mag, moeten er in het bestemmingsplan maatregelen opgenomen worden die deze invloed van verlichting verbieden dan wel minimaliseren.	Verlichting van bouwlampen reikt veel verder dan verlichting die vanuit een woning uitstraalt. Nader onderzoek heeft het belang voor vleermuizen onderzocht en vervolgens is voor de soort een ontheffing aangevraagd en verkregen.
11ff	Bijlage 10: Antwoorden op vragen van provincie m.b.t. ecologie		
	a	p2: welke nevengeul?	Dit is uitgewerkt in de ontgraving in de vorm van een plaatselijke weerdverlaging.
	b	p3: de Klef wordt pas gerenoveerd als er, behalve de hier genoemde voorwaarden, ook een vergunning definitief is verleend, lijkt me.	Inmiddels is de Wnb-vergunning verleend. De transformatie kan niet eerder starten dan nadat ook de omgevingsvergunning bouwen is verleend.
11gg	Bijlage 11: Archeologisch onderzoek		

	Samenvatting		Reactie
	a	P12/P13: vergelijk de kaarten: wat op P12 water is, wordt op P13 bebouwing?	Op pagina 12 wordt een geomorfologische kaart getoond, en op pagina 13 wordt een uitsnede van de Bodemkaart van Nederland getoond. De legenda's en kleurverwijzingen van deze kaarten komen niet één op één overeen. Wat in de bodemkaart met de kleur blauw als 'water' wordt aangegeven, is niet automatisch water op de geomorfologische kaart.
	b	p19: er liep kennelijk vroeger al een geul onder de kraan door, die later gedempt is?	Dit is correct. Ter plaatse van het plangebied lag begin 19 ^e eeuw een kleine geul. Na een dijkdoorbraak in 1861 is de huidige Waalbandijk noordelijker aangelegd, ter plaatse van de huidige locatie.
11hh	Bijlage 13: Toets verkeer en parkeren		
	a	p1: 70% ouderen? Eerder werden starterswoningen genoemd.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 3.4.1. dat de ontwikkeling woningen zal gaan bevatten voor ouderen. Het percentage van 70% ouderen is correct.
	b	p7: de snelheid van het autoverkeer op de waalbandijk is niet laag. Er zijn geen snelheid-remmende maatregelen en de weg kent weinig bebouwing of bochten, de 30 km/u grens is een illusie.	Indien in de huidige situatie te hard wordt gereden kan dat aanleiding zijn voor snelheid remmende maatregelen. Dit staat los van het voorliggende bestemmingsplan.
Deel 7: Overige zaken			
11ii	procedure en inspraak - Welke inspraakmomenten zijn er in de procedure op weg naar bestemmingsplan en uitvoering van de bouw gepland? Hoe zijn die georganiseerd/vorm gegeven?		De beantwoording van deze inspraakreacties behoort bij het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd en mits de maatregelen omtrent COVID-19 het toelaten wordt er een inloopmiddag/avond ingepland om de huidige planstatus nader toe te lichten en wordt gelegenheid geboden tot het stellen van vragen. Op het ontwerpbestemmingsplan kunnen zienswijzen ingebracht worden zoals kenbaar gemaakt op de gemeentelijke site en officiële bekendmakingen. Deze worden dan door de gemeente beantwoord in een zienswijze nota. Vervolgens zal het college het eventueel aangepaste plan en de zienswijze nota aanbieden aan de raad, die het bestemmingsplan kan vaststellen. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Raad van State. Nadat een bestemmingsplan is vastgesteld kan de gemeente de omgevingsvergunning bouwen verlenen, tenzij er een voorlopige

	Samenvatting	Reactie
		voorziening is gevraagd. Na afgifte van de omgevingsvergunning bouwen (reguliere procedure) volgt er een mogelijkheid om binnen 6 weken na start van de termijn bezwaar aan te tekenen tegen de omgevingsvergunning. Daarnaast kunnen vragen altijd gesteld worden aan de gemeente dan wel initiatiefnemers en staan zij open voor aanvullend overleg.
11jj	Planschade- De combinatie van negatieve effecten op woon- en leefklimaat van onze woningen/woonschepen/vastgoed, zoals geluidsoverlast, lichtoverlast/vervuiling, horizonvervuiling, aantasting van ruimtelijke vergezichten en uitzicht en aantasting van natuur- en recreatiewaarde, zal resulteren in significante waardedaling van ons eigendom. In de ter inzage gelegde documenten geeft u aan dat de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst heeft ondertekend waarmee deze zich verplicht om alle tegemoetkomingen in de schade die voortvloeien uit deze plannen, voor zijn rekening te nemen. Een gedegen, toetsbare, inventarisatie van planschade objecten ontbreekt echter. De huidige warrige procesbeschrijving waarin veel bijlagen elkaar tegenspreken doet naar mijn mening geen recht aan de impact van de plannen. Verzocht wordt om vóór besluitvorming een gedegen en objectieve planschade analyse te (laten) maken, zodat de impact kan worden meegewogen in de besluitvorming. Uit de ter inzage gelegde stukken is onvoldoende is op te maken, op welke wijze het risico van faillissement van de initiatiefnemer door de Gemeente West Maas en Waal wordt ondervangen	Wij hebben een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is planschade. Indien er sprake is van een tegemoetkoming in schade (planschade) kunnen wij dit verhalen op de initiatiefnemers van het plan. Daarmee is dit risico voor de gemeente afgedekt.

Indiener 12 (Ingekomen 2 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
12 a.	Insprekers doen een dringend beroep op het college om bebouwing hoger dan de Kraanbaan zelf uit het plan te halen (met name het flatgebouw 'de Silo' wordt aangehaald). De enorme weidsheid van de omgeving biedt momenteel ruimte voor markante "landmarks", zoals een kerk of molen en er zijn veel wandelaars of fietsers die nu van de ruimte en uitzichten kunnen genieten. Als hoogbouw wordt weggelaten, dan blijft De Kraanbaan het markante historische punt.	De plannen zijn aangepast. Zie beantwoording van de reacties 1b, 2b, 3a en 4b.
12 b	De verdere ideeën in dit plan worden een verbetering van de huidige situatie gevonden, maar blijf met de woonbebouwing onder de hoogte van de Kraanbaan	Ter kennisgeving aangenomen

Indiener 13 (Ingekomen 19 februari 2021)

	Samenvatting	Reactie
13	De inspraakreacties van indiener zijn hetzelfde als de inspraakreacties 4a en 4b en 4c. Voor een samenvatting wordt daarnaar verwezen.	Zie de beantwoording van de reacties 4a, 4b en 4c.

Indiener 14 (Ingekomen 3 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
14	De inspraakreacties van indiener zijn hetzelfde als de inspraakreacties 6a, 6b, 6c en 6f. Voor een samenvatting wordt daarnaar verwezen.	Zie de beantwoording van de reacties 6a, 6b, 6c en 6f

Indiener 15 (Ingekomen 3 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
15	De inspraakreacties van indiener zijn hetzelfde als de inspraakreacties 6a, 6b, 6c en 6f. Voor een samenvatting wordt daarnaar verwezen.	Zie de beantwoording van de reacties 6a, 6b, 6c en 6f

Indiener 16 (Ingekomen 25 februari 2021)ondertekend)

	Samenvatting	Reactie
16a	Inspreker is erg blij met de ontwikkeling van een mooi plan met een stoer, industrieel karakter.	Ter kennisgeving aangenomen
16b	Inspreker is geschrokken van de hoogte en grootte van "de Werf" en "het Schip". Het nieuwe plan wijkt af van een eerder aan de bewoners gepresenteerd plan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder 2b, 3b en 4a.
16c	Daarbij is de inspreker bezorgd over privacy gezien de nieuwe appartementen balkons	Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties onder 2b, 3b en 4a

	Samenvatting	Reactie
	zullen krijgen welke neerkijken op het huis en tuin van de inspreker.	
16d	Inspreker geeft aan zich ook zorgen te maken over toekomstige dijkverzwaring “en het huis van zijn achterburen. Staat deze er in de toekomst nog?”	Het Waterschap gaat over deze toekomstige dijkverzwaring / ophoging en die wordt niet in deze procedure meegenomen. Wij verzoeken u voor vragen over de toekomstige dijkversterking zelf met het Waterschap contact op te nemen.
16 ^e	Inspreker is zich tot slot bezorgd over de (verkoop)waarde van percelen sectie B, nummers 5175 en 5176 waarvan inspreker de eigenaar is. Op de percelen rust een wijzigingsbevoegdheid die de inspreker niet onbenut wil laten. Deze percelen grenzen echter aan “het Schip” en privacy en uitzicht zij nadelig voor de verkoopwaarden van de percelen. Inspreker ziet graag dat deze percelen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan, zodat toekomstige bewoners van “het Schip” op de hoogte zijn van eventuele bouwplannen in hun “voortuin”.	De percelen kunnen niet opgenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan van de Kraanbaan. Inspreker zal zelf initiatief moeten nemen en met de gemeente afstemmen over de procedurele mogelijkheden, Dit staat los van de procedure omtrent de Kraanbaan. Binnen het vigerende bestemmingsplan “Dorpen, actualisatie 2021” is reeds een wijzigingsgebied opgenomen waarin B&W medewerking kunnen verlenen aan de bouw van twee vrijstaande woningen. Toekomstige bewoners worden geacht ‘bij eventuele belangstelling/aankoop het geldende bestemmingsplan te bekijken. Desondanks is de initiatiefnemer bereid in de verkooptekeningen de mogelijke toekomstige bebouwing binnen dit perceel op te nemen.
16f	Inspreker gaat ervan uit dat zorgen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreacties van inspreker.

Conclusie

De inspraakreacties hebben deels geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Verslag Vooroverleg

Vooroverlegreactie Provincie Gelderland (Ingekomen 3 maart 2021)

	Samenvatting	Reactie
1a	De provincie staat positief tegenover het plan, maar adviseert wel om in de toelichting in te gaan op de Groene Ontwikkelzone waar een deel van het plangebied in is gelegen.	Zie vooroverlegreactie 1c. Het plangebied ligt niet meer in de GO.
1b	Provincie is terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. De nieuwe appartementengebouwen worden binnen de footprint van de huidige bebouwing gebouwd, waarbij verharding toeneemt en gekozen wordt voor milieuvriendelijke materialen en klimaatadaptieve maatregelen. De provincie staat achter het belang van deze maatregelen. Met de woningbouw wordt ingezet op de seniorendoelgroep. Dit past bij de toekomstige behoefte.	Dit wordt ter kennisneming aangenomen.
1c	<u>Groene ontwikkelingszone</u> : De gronden in het oostelijke deel van het plangebied liggen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO). In de toelichting van het bestemmingsplan staat echter dat de GO niet van toepassing is op dit bestemmingsplan. De ecologische quickscan spreekt wel over een overlap met de GO. Verzocht wordt om in de toelichting in te gaan op de overlap met GO-gronden en daarbij de resultaten van de ecologische quickscan te betrekken.	Het plangebied ligt niet meer in de GO.

Deze vooroverleg reactie heeft geleid tot het aanpassen van de verbeelding, waardoor de Groene Ontwikkelingszone niet meer is gelegen binnen het plangebied.

Beneden-Leeuwen,
Burgemeester en wethouders van West Maas en Waal,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

P.G. Arissen.

V.M. van Neerbos