



Gemeente
West
Maas en
Waal

Inspraak- en vooroverlegverslag voorontwerpbestemmingsplan Wamel, kloosterhof fase 3

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Wamel, Kloosterhof fase 3' lag van 15 oktober 2020 tot 26 november 2020 voor belanghebbenden en vooroverleginstanties ter inzage. Gedurende deze periode zijn er 5 inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties zijn daarmee ontvankelijk.

Verslag

In dit inspraak- en vooroverlegverslag behandelen we eerst de inspraakreacties. Van elke reactie geven we een korte samenvatting. Gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reacties aanleiding vormen om het bestemmingsplan aan te passen. Tot slot wordt ingegaan op de ambtshalve aanpassingen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspraakreacties

Inspreker 1, ingekomen 29 oktober 2020

1. Aantal woningen:

Er wordt gesteld dat de realisatie van de beoogde 70 woningen van Kloosterhof fase 3 niet mogelijk is met behoud van waarden van de wijk zoals *'veiligheid', 'ruimte' en 'natuur'*, waarbij tevens verwezen wordt naar navolgende tekst in het dorpspaspoort Wamel: *'behoud altijd de sterke relatie van het dorp met het landschap: bouw open plekken nooit volledig vol, maar behoud voldoende doorzichten naar het landschap'*. Verder wordt verzocht om de onderbouwing voor de noodzaak voor 70 nieuwe woningen in Wamel, alsmede de onderbouwing voor de marktvraag en behoefte in Wamel en wordt gevraagd wat verstaan wordt onder de uiting dat fase 3 een nog gemengder karakter heeft gekregen.

Gemeentelijke reactie:

Kloosterhof fase 3 betreft ondanks de hogere woningdichtheid ten opzichte van eerdere fases nog altijd een relatief ruim opgezette wijk met ruimte voor groen en water. Het plan kent in vergelijking met de eerdere fases enkele nieuwe (kleinere) woningtypologieën die goed aansluiten op de thans aanwezige behoefte op de woningmarkt. Dit brengt met zich mee dat de gehele wijk een gemengdere karakteristiek krijgt en interessant wordt voor diverse doelgroepen.

Voorgaande ligt tevens in lijn met de resultaten van het Woningbehoefteonderzoek Regio Rivierenland (2015), waarin onder andere de leefstijlen inzichtelijk zijn gemaakt. Hieruit is onder meer naar voren gekomen dat een aanzienlijk deel van de inwoners van West Maas en Waal graag in een omgeving woont waar men de hele samenleving ervaart. Aanvullend merken we op dat het juist in kernen zoals Wamel van belang is om structureel voldoende woonmogelijkheden te bieden voor starters. Gelet op de voorliggende planopzet, kan dit naar ons oordeel ook prima samengaan met de aangehaalde waarden. Ook voor wat betreft de sterke relatie van het dorp met het landschap. Door de opzet van de (wegen)structuur, ontstaan ter hoogte van de bestaande wijk vanuit zowel de noord-, als zuidzijde van Clarevelt doorzichten naar het open landschap in oostelijke richting. Daarnaast wordt het zicht vanuit het dorp naar de landelijke omgeving door de uitlopende vormgeving van de waterretentie langs de Hogeweg verruimd en ontstaat er een geleidelijke overgang van het buitengebied naar de lintbebouwing. Op basis van voorgaande wordt de relatie met het landschap, het gevoel van ruimte alsook het landelijke karakter behouden.

Voor wat betreft de vraag naar de noodzaak en behoefte, wordt verder verwezen naar de tekst zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 (*Ladder voor duurzame verstedelijking*) van de toelichting. Hieruit blijkt onder meer dat de Gemeente West Maas en Waal voor de periode 2015-2025 een woningbouwopgave van 777 woningen heeft. Tevens komt naar voren dat de kern Wamel op basis van het toetsingskader woningbouw achterblijft qua realisatie van nieuwbouwwoningen. Onderhavig planvoornemen is mede daardoor qua aantallen naar boven bijgesteld tot een programma van 70 woningen. Verder sluit het ophogen van het programma aan op de specifieke kwalitatieve behoefte. Gelet op de demografische ontwikkelingen en met name de huishoudensverdunding dient de woningbouw zich op basis van de gemeentelijke Woonvisie namelijk hoofdzakelijk te richten op kleinere huishoudens. Met de variatie in diverse kleinere woningtypes is hierop ingespeeld.

Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Soort woningen:

Er wordt verzocht om een onderbouwing van (het aantal) sociale huurwoningen. Daarnaast wordt gevraagd of de beoogde kleinere rijwoningen bedoeld zijn voor starters en of voor deze woningen ook een voorrangsbepoel komt voor lokale inwoners. Tevens wordt aangegeven dat aangenomen wordt dat voornoemde rijwoningen aan de moderne wooneisen moeten voldoen. Tot slot wordt aangekaart dat de voor fase 3 opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van resp. 7 en 11 m afwijkt van wat voornamelijk in fase 1 en 2 is toegestaan en dat dit een beperkende werking op het zicht op de natuur heeft. Insprekers geven aan dat ze graag zien dat gelijke uitgangspunten/richtlijnen gehanteerd worden.

Gemeentelijke reactie:

in het verlengde van de beantwoording onder 1, geldt dat de genoemde kleinere huishoudens in bepaalde gevallen ook aangewezen zijn op de sociale huursektor. Met de opname van 12 sociale huurwoningen in het programma wordt het aanbod dan ook voor meerdere doelgroepen vergroot. Bovendien zijn de woningen in samenspraak met Woonstichting De Kernen opgenomen op basis van de woningbouwprogrammering (gebaseerd op woningbehoefte-onderzoek) en het strategische voorraadbeleid. Verder geldt dat de kleinere rijwoningen zeker ook voor starters bedoeld zijn en inderdaad zullen voldoen aan de moderne wooneisen. Een voorrangsbepoel voor lokale inwoners is echter niet aan de orde. Voor de sociale huurwoningen gelden de toewijzingscriteria die door Woongaard gehanteerd worden en voor de koopwoningen geldt dat deze te zijner tijd op de vrije markt verkocht worden.

Tot slot geldt dat de opgenomen maximale goot- en bouwhoogte gebaseerd is op de beoogde woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Deze hoogtes zijn gelet op de geldende bouwregelgeving vereist om het woningbouwplan als zodanig te realiseren. Daarnaast geldt dat het zicht op de natuur niet beperkt wordt door de bouwhoogte. Ook al zou een gelijke bouwhoogte gehanteerd worden, dan geldt alsnog dat er vanuit de woning geen direct zicht op natuur zal zijn.

Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Geluid:

Er wordt aangegeven dat het niet realistisch is om te stellen dat de Wet geluidhinder niet geldt, omdat veel harder wordt gereden dan toegestaan in de 30 km/u-zone. In dat verband wordt gevraagd welke handhavende maatregelen de gemeente gaat nemen.

Gemeentelijke reactie:

Op grond van de Wet geluidhinder gelden voor 30 km/uur-wegen geen restricties. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen echter wel meegenomen in het akoestisch onderzoek, waarbij eveneens gereflecteerd is aan het beoordelingskader van de Wet geluidhinder. Op basis van dit onderzoek volgt bovendien dat bij zowel de bestaande, als bij de toekomstige woningen een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen is.

Met eventuele overschrijdingen van de maximum snelheid hoeft aan de hand van het beoordelingskader geen rekening gehouden te worden. Desalniettemin zal bekeken worden of en in hoeverre aanvullende snelheidsreducerende maatregelen wenselijk en effectief zijn. Hiervoor is een rapportage verkeergeneratie en afwikkeling opgesteld die als ambtshalve wijziging is opgenomen in dit verslag en wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt nog wel vermeld dat de nadere uitwerking van deze maatregelen buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure valt.

4. Toename autoverkeer:

Er wordt naar voren gebracht dat de 70 extra woningen (naar verwachting) zullen leiden tot een toename van 100 auto's en dat in de toelichting gesteld is dat er gegevens zullen worden ingewonnen om de intensiteit van het verkeer te meten. Gevraagd wordt op welke manier dit wordt gedaan om een realistisch beeld te geven van het aantal auto's, snelheid en spreiding verkeersaanbod over de dag.

Gemeentelijke reactie:

Vanuit de omgevingsdienst zijn gegevens aangeleverd voor de hoeveelheid verkeer op de Hogeweg voor planjaar 2030. Voor de verkeersgeneratie van het woningbouwplan zelf is de ritgeneratie berekend op basis van de kencijfers van het CROW. Om de gehanteerde uitgangspunten voor inspreker en overige belanghebbenden verder inzichtelijk te maken is besloten een rapportage verkeergeneratie en afwikkeling op te stellen. Dit is als ambtshalve wijziging opgenomen in dit verslag en wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

5. Ontsluiting/bereikbaarheid:

Aangegeven wordt dat de ontsluiting van de wijk momenteel plaatsvindt via drie opties, namelijk via Clarevelt, Kloosterweide en de Perenlaan. Daarbij wordt opgemerkt dat de ontsluiting via het Clarevelt - mede gelet op de vele fietsende scholieren – nu al niet veilig is en geen optimale bereikbaarheid biedt voor hulpdiensten en dit door de groei van de wijk alleen maar zal verslechteren. Gesteld wordt dat het gelet op diverse factoren (*beperkte wegbreedte van 4,5 m, medegebruik vrachtverkeer, de aangebrachte wegversmalling en blokkades als gevolg van het legen van de aanwezige ondergrondse vuilcontainer*) niet realistisch is om de ontsluiting Clarevelt-Hogeweg als hoofdontsluiting van het plangebied te beschouwen. Daarnaast wordt gesteld dat de ASVV norm 12.2.11 een wegbreedte van 4,6 m als minimum stelt voor de situatie 'tweerichting auto', maar dat 5 m gangbaar is voor een 30 km/u-weg waar ook langspaarkeervakken zijn en fietsers op de rijbaan komen. Gevraagd wordt of dit kan worden aangepast voor Kloosterhof. Verder wordt aangegeven dat het geen veilige optie is om parkeerplaatsen te realiseren langs de ingang van Clarevelt, uitkomend op de Hogeweg en dat de beoogde wegbreedte in fase 3 bovendien niet voldoet aan de minimum eis voor een parkeerhaven voor haaks parkeren. Tot slot wordt nog aangegeven dat het zicht op de Hogeweg verminderd wordt door (hoge) huizenbouw in fase 3, waardoor het nog lastiger is om veilig de weg op te draaien. Daarbij wordt opgemerkt dat de CROW uitzichtdriehoeken beschrijft, waar geen zichtbelemmerende objecten geplaatst mogen worden en wordt gevraagd hoe dit geborgd wordt bij fase 3. Aangezien gesteld wordt dat de ontsluiting via Kloosterweide naar de Hogeweg én de huidige ontsluiting via de Perenlaan ook geen reële opties betreffen, wordt aangegeven dat naar inzien van insprekers een aparte ontsluiting (bijv. via de Perenlaan dan wel de hoek Hogeweg-Perenlaan) gerealiseerd dient te worden.

Gemeentelijke reactie:

Op basis van het onder punt 3 & 4 vermelde rapport verkeergeneratie en afwikkeling komt naar voren dat het deel van Clarevelt dat aansluit op de Hogeweg een breedte heeft van 4,8 m. Dit komt overeen met de minimale wegbreedte van 4,8 m die vanuit het CROW wordt geadviseerd. Verder vindt er een verbreding van de huidige 4,5 m naar 4,8 m plaats ter hoogte van het oostelijke gedeelte Clarevelt (na de bocht vanuit de Hogeweg), zodat de gehele hoofdverkeersroute van en richting fase 3 voldoet aan de minimale breedte.

Het merendeel van de wegen binnen het plan Kloosterhof zijn verder met een breedte van 4,5 m smaller uitgevoerd. Gezien de omvang van de woonwijk zal dit niet tot problemen leiden, al zal het in bepaalde situaties krap aanvoelen. Dit brengt echter als positieve bijkomstigheid met zich mee dat men geneigd zal zijn minder hard te rijden tijdens het passeren. Verder zijn de eerder geprojecteerde langspaarkeervakken langs het eerste gedeelte van het Clarevelt (vanuit de Hogeweg gezien) komen te vervallen.

Voor wat betreft de aangehaalde uitzichtdriehoeken geldt dat het oprijzicht (50 m op 5 m vanuit de kant van de weg) ruim aanwezig is. Ten aanzien van het stopzicht geldt dat dit komende vanuit de Hogeweg richting Clarevelt niet voldoet aan de CROW-richtlijnen (30 m op 20 m vanuit de kant van de weg). Gelet op het resterende zicht alsmede de positieve bijkomstigheid dat minder stopzicht een snelheidsbeperkende werking met zich meebrengt, wordt de beoogde situatie acceptabel geacht. Tot slot wordt op basis van bovenstaande én de beantwoording onder 4 gesteld dat het dus wel realistisch is om de ontsluiting Clarevelt – Hogeweg in zijn huidige hoedanigheid als hoofdontsluiting te beschouwen.

Eindconclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspreker 2, ingekomen op 5 november 2020

1. Behoeft

Inspreker geeft aan dat het plan reeds lange tijd achterhaald is en er op grond van nieuwe feiten in Wamel geen behoefte is aan een dergelijk grootschalig project. Tevens wordt naar voren gebracht dat er genoeg alternatieve locaties zijn die wel als welkome aanvulling voor het aanzien van het dorp zouden kunnen gelden.

Gemeentelijke reactie:

Het plan is allerm minst achterhaald aangezien de raad het plangebied in de structuurvisie Dorpen 2025 kenmerkt als mogelijke uitbreidingslocatie aan de oostzijde van Wamel. Daarnaast is het plangebied in het in januari 2019 vastgestelde Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal aangemerkt als zoeklocatie voor woningbouw. Voor wat betreft de aangehaalde behoefte wordt verwezen naar de tekst zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 (*Ladder voor duurzame verstedelijking*) van de toelichting. Hieruit blijkt onder meer dat de Gemeente West Maas en Waal voor de periode 2015-2025 een woningbouwopgave van 777 woningen heeft. Tevens komt naar voren dat de kern Wamel op basis van het toetsingskader woningbouw achterblijft qua realisatie van nieuwbouwwoningen. Onderhavig planvoornemen is mede daardoor qua aantallen naar boven bijgesteld tot een programma van 70 woningen. Daarbij is mede gelet op de urgente opgave in relatie tot de stedenbouwkundige context en de concrete mogelijkheden, bewust gekozen om de realisatie van een groot deel van de voorziene woningen voor Wamel op de planlocatie te laten landen. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Fragiele infrastructuur

Inspreker merkt op dat de nu al fragiele infrastructuur de toename aan verkeersbewegingen geheel voor haar rekening zal moeten nemen;

Gemeentelijke reactie:

Op basis van het bij inspreker 1 onder punt 3 & 4 vermelde rapport verkeergeneratie en afwikkeling geldt dat de toename aan verkeersbewegingen binnen de huidige infrastructuur afgewikkeld kan worden. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Planschade

Inspreker brengt naar voren dat er planschade zal ontstaan als gevolg van de nieuwe situatie met over het algemeen sociale huurwoningen.

Gemeentelijke reactie:

In het kader van de vermeende planschade wordt medegedeeld dat - in tegenstelling tot hetgeen inspreker naar voren brengt - slechts 12 van de 70 woningen in de sociale huursfeer gerealiseerd worden. Daarenboven is met inachtneming de gestelde kaders in algemene zin getracht om tot een planopzet te komen die zo min mogelijk tot aantasting van het woongenot van de bestaande bewoners leidt. Voor zover inspreker echter van oordeel is dat er planschade ontstaat, bestaat te zijner tijd de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (*die o.b.v. art. 6.1 Wro losstaat van de bestemmingsplanprocedure*) een verzoek tot planschade in te dienen op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Eindconclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspreker 3, ingekomen 11 november 2020

1. Landschappelijk:

Het laatste vrije uitzicht vanuit het huis van insprekers wordt weggenomen door het plan, terwijl er wel rekening gehouden lijkt te worden met de toekomstige bewoners van de woonwijk. Zo is bijvoorbeeld als spelregel opgenomen dat het zicht naar het open landschap vanaf de nieuwe woonwijk behouden dient te worden en dat inbreiding niet ten koste mag gaan van ruimtelijke kwaliteit. De bezwaren tegen het plan zouden volgens insprekers weggenomen kunnen worden indien het water (groenbestemming) verder doorgetrokken wordt langs de gehele nieuwe woonwijk. Concreet wordt een trechtersvorm voorgesteld, waarbij een brede strook water/groen aan de westzijde van de Hogeweg ontstaat en een smalle punt aan de zijde van de Perenlaan (in feite 180 graden omgekeerd ten opzichte van het huidige plan). Daarmee wordt volgens insprekers enigszins vrij uitzicht (ook voor de toekomstige bewoners), alsook eenheid in de uitstraling van de wijk gecreëerd. Verder wordt aangegeven dat zal moeten gelden dat kwaliteit boven kwantiteit gaat en dat eerder naar de omwonenden gecommuniceerd is dat er maximaal 40 woningen gerealiseerd zouden worden. Daarbij rijst de vraag of er überhaupt behoefte en noodzaak bestaat tot woningen in het betreffende gebied.

Gemeentelijke reactie:

De opzet van het huidige stedenbouwkundige plan inclusief de positie van de woningen, maar ook de overige elementen zoals het water, het stratenpatroon, alsook de entree en de aansluiting op het bestaande dorp is gaandeweg in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap tot stand gekomen. Daarbij zijn de eerder geuite bezwaren van insprekers meegenomen en is door voornoemde commissie positief geadviseerd ten aanzien van het nu voorliggende plan. Naar ons oordeel wordt dan ook voorzien in een zorgvuldige inpassing van de nieuwe fase van de woonwijk.

Uw voorstel om de zuidelijke groenbestemming 180 graden te draaien stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Dit voorstel brengt namelijk met zich mee dat er een minder geleidelijke entree van het dorp ontstaat, waardoor onder meer de uitstraling als ruimtelijke eenheid vertroebelt. Daarnaast zal dit leiden tot een hardere overgang tussen bebouwd en landelijk gebied. Daarenboven zou bij uw voorstel minder tegemoet gekomen kunnen worden aan de binnen het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal gestelde spelregel dat langs de Hogeweg ingezet moet worden op lintbebouwing. Volledigheidshalve wordt in het verlengde van voorgaande nog medegedeeld dat er op basis van constante jurisprudentie geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

Voor wat betreft het aangepaste programma en de vraag naar de behoefte, wordt verwezen naar de tekst zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 (*Ladder voor duurzame verstedelijking*) van de toelichting. Hieruit blijkt onder meer dat de Gemeente West Maas en Waal voor de periode 2015-2025 een woningbouwopgave van 777 woningen heeft. Tevens komt naar voren dat de kern Wamel op basis van het toetsingskader woningbouw achterblijft qua realisatie van nieuwbouwwoningen. Onderhavig planvoornemen is mede daardoor qua aantallen naar boven bijgesteld tot een programma van 70 woningen. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Verkeershinder:

Insprekers geven aan dat de verlaging van de maximum snelheid en het aanbrengen van een wegversmalling op de Hogeweg niet het beoogde effect teweeg hebben gebracht. Er wordt nu al veel overlast ondervonden en door het plan zal de Hogeweg nog intensiever belast gaan worden. Dit zal volgens insprekers tot een aanzienlijke toename van geluidsoverlast voor omwonenden gaan leiden. In dat verband wordt opgemerkt dat de gevelbelastingen in de huidige situatie de voorkeursgrenswaarde reeds overschrijden en dat in het akoestisch rapport geadviseerd wordt om maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Daarbij wordt gevraagd waarom voor de huidige omwonenden geen maatregelen worden getroffen en hoe in het plan bovendien gesteld kan worden dat *'gelet op de beperkte toename en overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zonder meer gesteld kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening'*

Gemeentelijke reactie:

Los van het gegeven dat de geschetste bestaande verkeersproblematiek op de Hogeweg in principe geen onderdeel vormt van onderhavige bestemmingsplanprocedure, zijn de signalen bekend en is er onderzoek verricht naar het functioneren van de betreffende T-splitsing, zoals vermeld in het bij inspreker 1 onder punt 3 & 4 vermelde rapport verkeergeneratie en afwikkeling. Geconcludeerd is dat de wegen binnen het plangebied en de overige wegen deze verkeersgroei goed aankunnen.

Er is aanvullend ook verkend of er verdere verbeteringen mogelijk zijn aan de vormgeving van de T-splitsing Hogeweg – Clarevelt en het treffen van snelheidsremmers om de snelheid op de Hogeweg te verlagen. De nadere uitwerking van deze maatregelen valt echter buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure.

Verder wordt vooropgesteld dat er voor 30 km/uur-wegen vanuit de Wet geluidhinder geen restricties gelden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek volledigheidshalve echter nagegaan welke effecten er optreden voor de geluidbelastingen bij de bestaande woningen als gevolg van de verwachte verkeerstoename. Hieruit komt naar voren dat er plaatselijk een geringe toename van de gevelbelastingen optreedt. De toename is dusdanig marginaal (*maximaal 0,3 dB als gevolg van de Hogeweg en 1,2 dB als gevolg van Clarevelt*), dat deze de drempelwaarde van 2 dB (*significante toename*) volgens art. 1 van de Wet geluidhinder niet overschrijdt. Gelet op de geringe toenames en de relatief lage geluidbelastingen bij de bestaande woningen, zijn er geen aanvullende maatregelen nodig om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen. De beperkte toename zal in de praktijk bij insprekers niet tot een waarneembaar ander binnenniveau ten opzichte van de huidige situatie leiden. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan dan wel het treffen van akoestische maatregelen.

3. Verkeersgevaar:

Insprekers geven aan dat de verkeerssituatie nog gevaarlijker zal worden door de toename aan verkeer. De Hogeweg wordt intensief gebruikt door fietsers, waar nu al weinig ruimte voor is. Tevens wordt opgemerkt dat er voor voetgangers langs de Hogeweg nu en in de beoogde situatie helemaal geen plek is, waardoor gebruik gemaakt moet worden van het fietspad. Er wordt op gewezen dat het voetpad langs de Hogeweg doorgetrokken dient te worden tot de aansluiting op de Perenlaan. Tot slot wordt voorgesteld om de onder punt 1 genoemde trechtervorm om te draaien, waardoor weggebruikers door hebben dat ze een woonwijk betreden en daarom eerder hun snelheid zullen matigen.

Gemeentelijke reactie:

Op basis van het bij inspreker 1 onder punt 3 & 4 vermelde rapport verkeergeneratie en afwikkeling. kan gesteld worden dat het kruispunt Clarevelt - Hogeweg mede gelet op het verkeersveiligheidsaspect de beste variant vormt. In fase 3 zal inderdaad conform voorstel van insprekers een voetpad aangelegd worden richting de Perenlaan. Dit voetpad zal aansluiten op het reeds aanwezige voetpad langs de waterretentie van fase 1 en 2. Hiermee ontstaat een veilige voetgangersverbinding van en naar de Perenlaan. Zoals reeds in de beantwoording onder 1 aangegeven, stuit het omdraaien van de trechtervorm echter op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Trillingen:

Aangegeven wordt dat trillingen in de omgeving zullen toenemen als gevolg van het plan. Insprekers hebben in het verleden reeds geconstateerd dat bestaande trillingen tot schade aan de woning hebben geleid en geeft aan dat tot op heden nooit een reactie is ontvangen op eerdere correspondentie richting gemeente op dit vlak. Voorts wordt naar voren gebracht dat in het plan de situatie enkel bekeken wordt vanuit de beoogde woningen en dat er geen onderzoek is verricht naar de gevolgen voor bestaande bebouwing. Zorgvuldige besluitvorming vereist dat ook onderzoek gedaan wordt naar potentiële (verergerende) schade voor omwonenden.

Gemeentelijke reactie:

Vooropgesteld wordt dat er geen wetgeving bestaat voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit houdt echter niet in dat het omgevingsaspect trillingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen aandachtspunt kan zijn bij ruimtelijke planvorming. In onderhavig geval wordt onderzoek naar de eventuele kans op schade dan wel hinder als gevolg van trillingen echter niet nodig geacht, aangezien het bestemmingsplan enkel een woonfunctie mogelijk maakt. Aan de hand van deze functie zal immers geen significante toename aan (zwaar) vrachtverkeer ontstaan. Het tijdelijke bouwverkeer zal bovendien via een te realiseren tijdelijke bouwweg ontsloten worden op de Perenlaan. Daarmee wordt getracht het bouwverkeer zoveel als mogelijk te mijden op het Clarevelt. Voor wat betreft het reguliere autoverkeer kan op voorhand gesteld worden dat dit niet wezenlijk bij zal dragen aan een eventuele toename van trillingshinder. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Kwelwater:

Het aantrekken van extra kwelwater als gevolg van het plan baart insprekers zorgen. Er wordt al jaarlijks overlast ervaren door het vollopen van de kelder in bepaalde seizoenen. Door additionele druk op de bodem zal volgens insprekers additioneel kwelwater omhoog komen. Hier lijkt nog geen onderzoek naar gedaan te zijn, al wordt wel de conclusie getrokken dat de gevolgen voor de waterhuishouding inzichtelijk zijn gemaakt en er geen belemmering is vanuit het aspect water. De zorgen rondom kwelwater zullen wederom afnemen indien er minder woningen zullen worden ontwikkeld.

Gemeentelijke reactie:

Een robuust waterhuishoudkundig systeem is een randvoorwaarde voor de planontwikkeling. Voor de beantwoording wordt onder meer verwezen naar het inmiddels opgestelde rapport waterhuishouding zoals opgenomen als ambtshalve aanpassing.

In het rapport waterhuishouding is het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor de planlocatie uitgewerkt. In relatie tot kwelwater bij insprekers is het relevant om te benoemen dat de gronden ter plaatse van de planlocatie worden opgehoogd, dat er nieuwe droogvallende watergangen gerealiseerd worden (*die naast de kwelregulerende functie tevens een waterbergende functie kennen*) en dat het water in natte periodes wordt vastgehouden door twee stuwconstructies. Verder komt naar voren dat ter hoogte van de te realiseren watergangen boringen worden gezet om de kleilaag terug te brengen zoals deze in de huidige situatie ook aanwezig is. In plaats van het volledig afdichten van de watergangen wordt gezorgd dat dit alleen gebeurt op de locaties waar dit nu ook het geval is. Hiermee wordt zowel gezorgd dat de toevoer van kwel in de toekomstige situatie gelijk is aan de huidige situatie, als dat de invloed van kwel op de omgeving niet wijzigt. Tevens wordt in fase 3 een drainage aangebracht ter hoogte van het bestaande maaiveld.

Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op de grondwaterstand of de kans op wateroverlast in de omgeving. Additioneel kwelwater zoals door insprekers wordt verondersteld is daarmee niet aan de orde als gevolg van de planontwikkeling. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan

6. Milieu- en natuuraspecten:

De toenemende verkeersintensiteit leidt tot een toename van CO₂-uitstoot en fijn stof in de omgeving. Er wordt aangegeven dat dit leidt tot een afname van de gezondheid en het wooncomfort van insprekers. De bezwaren zouden mogelijk tot een acceptabel niveau worden teruggebracht indien er minder woningen worden ontwikkeld. Voorts zou onderzoek moeten plaatsvinden naar de effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. Daarnaast wordt opgemerkt dat de omgeving waar het plan ontwikkeld wordt momenteel bestaat uit maisakkers en andere natuur. Insprekers geven aan dat hier geregeld beschermde diersoorten zijn aangetroffen en dat behoud van flora en fauna in ieders belang is. Daarbij rijst de vraag of hier nu voldoende onderzoek naar uitgevoerd is en of het plan voldoende rekening houdt met de nieuwe werkelijkheid waarmee we te maken hebben. Tevens wordt aangegeven dat de conclusie dat ingeval van ruimtelijke ontwikkeling een algemene vrijstelling op basis van de Wet natuurbescherming geldt, onjuist is. Daarbij wordt opgemerkt dat een vrijstelling *kan* worden verleend indien aan een aantal cumulatieve voorwaarden wordt voldaan. Daarbij rijst de vraag of momenteel aan al deze voorwaarden wordt voldaan. Tot slot wordt nog aangekaart dat duurzaamheid en zorg voor de leefomgevingen en veiligheid speerpunten zijn in de Structuurvisie Dorpen 2025.

Gemeentelijke reactie:

Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM komt naar voren dat de gemeten en berekende achtergrondwaardes aan fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m³ blijven. Bovendien valt te concluderen dat er een afname op de middellange termijn (tot 2030) verwacht wordt. De mogelijk relatief beperkte toename aan fijnstof als gevolg van de woningbouwontwikkeling zal allerm minst met zich meebrengen dat de wettelijke normen in zicht komen. Deze toename zal evenmin significant bijdragen aan een afname van de gezondheid dan wel het wooncomfort van insprekers.

Ten aanzien van het aangehaalde onderzoek naar de effecten van het plan op Natura 2000-gebieden, wordt verwezen naar de memo stikstofdepositieberekening zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting. Hieruit volgt dat aan de hand van de verrichte berekeningen naar voren is gekomen dat het verschil tussen de huidige en de toekomstige situatie voor zowel de aanleg-, als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Dit in combinatie met het gegeven dat er ook geen andere versturende effecten optreden, maakt dat significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Voor wat betreft de eventueel aanwezige beschermde diersoorten ter plaatse van het plangebied wordt verder verwezen naar de quickscan flora en fauna zoals opgenomen in de bijlage bij de toelichting. Hierin wordt geconcludeerd dat het bij de mogelijk voorkomende Wnb-beschermde diersoorten in het plangebied gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten). In de provincie Gelderland geldt hiervoor een algemene vrijstelling voor verstoring ingeval van ruimtelijke ontwikkeling. In tegenstelling tot hetgeen insprekers veronderstellen, hoeft in dit geval niks meer verleend te worden. Wel geldt te allen tijde een algemene zorgplicht op grond van art. 1.11 van de Wnb. Deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens werkzaamheden worden aangetroffen zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst. Verder worden de beschreven maatregelen met betrekking tot de bescherming van vleermuizen en (broed)vogels in acht genomen. Op grond van bovenstaande kan dan ook geconcludeerd worden dat de aangehaalde speerpunten in de Structuurvisie Dorpen 2025 niet in het geding komen. Deze reactie leidt dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7. Algemeen:

Aangegeven wordt dat insprekers niet voornemens zijn zich tegen de algehele ontwikkeling te keren, maar dat ze zoekende zijn naar een inrichting en planopzet die voldoende rekening houdt met (de belangen van) omwonenden. Daartoe zijn ze graag bereid om in gesprek te treden. Tot slot rijst nog de vraag wie opdrachtgever van de ontwikkeling is, daar in alle documentatie te lezen is dat de gemeente West Maas en Waal tezamen met Van Wanrooij Projectontwikkeling Kloosterhof fase 3 zal realiseren.

Gemeentelijke reactie:

De diverse belangen zijn met inachtneming van de stedenbouwkundige en milieukundige randvoorwaarden naar ons oordeel op een juiste wijze vertaald in de thans voorliggende planopzet. Bovenstaande bezwaarpunten achten wij verder aan de hand van de beantwoording ook voldoende opgehelderd en/of weerlegd. Mochten insprekers daar desalniettemin anders over denken, dan treden we hierover uiteraard graag met u in gesprek. Tot slot wordt nog medegedeeld dat Van Wanrooij Projectontwikkeling de initiatiefnemer van het plan is en dat de gemeente verantwoordelijk is voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure.

Eindconclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

▪ **Inspreker 4, ingekomen 24 november 2020**

▪

1. Bebouwingsdichtheid

Inspreker geeft aan dat het plan veel goede elementen bevat, maar dat er niettemin ook kanttekeningen zijn te plaatsen. Zo wordt aangehaald dat de relatief hoge bebouwingsdichtheid niet aansluit bij fase 1 en 2 van de wijk Kloosterhof en meer past bij gebieden met een stedelijk karakter. Deze hoge bebouwingsdichtheid sluit volgens inspreker eveneens niet aan bij eerder geformuleerde beleidsmatige uitgangspunten en zou meer afgestemd dienen te worden op de stedenbouwkundige structuur van het aangrenzende woongebied. Verzocht wordt om de bebouwingsdichtheid te verlagen en het plan meer aan te laten sluiten bij de dorps maat, schaal en uitstraling van de bestaande woningen in de wijk. Daarnaast wordt naar voren gebracht dat aansluiting op de ruimte en bouwstijl van de reeds gerealiseerde woningen van de wijk ook belangrijk is om de landschappelijke waarden te behouden en een herkenbare dorpsrand te vormen waarin de ontmoeting tussen dorp en landschap zorgvuldig wordt vormgegeven.

Gemeentelijke reactie: Kloosterhof fase 3 gaat in algemene zin uit van kleinere woningtypen, wat mede geleid op het beoogde programma als vanzelfsprekend met zich meebrengt dat er een hogere bebouwingsdichtheid ontstaat. Ondanks deze hogere woningdichtheid is er nog altijd sprake van een relatief ruim opgezette wijk met ruimte voor groen en water. Er wordt dan ook niet meegegaan in het gestelde dat een dergelijke opzet meer past bij gebieden met een stedelijk karakter. Verder is het plan juist gebaseerd op de eerder geformuleerde beleidsmatige uitgangspunten zoals verwoord in het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal. In dat verband is onder meer aandacht besteed aan de landschappelijke relatie en waarden. Zo blijven de bestaande landschappelijke waarden in de vorm van de groene boomstructuren langs de Hogeweg en de Perenlaan behouden en door de bewuste opzet van de (wegen)structuur binnen de planlocatie, ontstaan ter hoogte van de bestaande wijk vanuit zowel de noord-, als zuidzijde van Clarevelt doorzichten naar het open landschap in oostelijke richting. Daarmee wordt de relatie met het landschap, het gevoel van ruimte alsook

het landelijke karakter behouden. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Verkeerssituatie

In het plan is volgens inspreker weinig aandacht voor de verkeerssituatie en de gevolgen op de bestaande wijk die de ontwikkeling van een nieuw wijkonderdeel met slechts één hoofdontsluitingsweg heeft. Dit heeft met name betrekking op het gebied van verkeersafwikkeling binnen die wijk en dus mede op de leefbaarheid. De verkeersaantrekkende werking leidt tot intensivering van het bestaande wegennetwerk. Inspreker geeft aan dat uitgangspunten inzake een goede en verkeersveilige ontsluiting hiermee mogelijk in het gedrang komen. Verzocht wordt om een extra ontsluiting voor de wijk te realiseren.

Gemeentelijke reactie:

Op basis van het bij inspreker 1 onder punt 3 & 4 vermelde rapport verkeergeneratie en afwikkeling komt naar voren dat de verwachte totale verkeersgeneratie als gevolg van het plan (70 woningen) maximaal 579 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag bedraagt. De wegen binnen het plangebied en de overige wegen kunnen deze verkeersgroei goed aan. Deze toename van verkeer zal geen problemen geven in de verkeersafwikkeling op de T-splitsing Hogeweg – Clarevelt. Er bestaat dan ook geen noodzaak om een extra (nieuwe) ontsluiting voor de wijk te realiseren.

Eindconclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inspreker 5, ingekomen 25 november 2020

1. Spelregels woningbouw

Insprekers geven aan dat het hen ten zeerste betreurt dat de gemeente de omwonenden niet betrokken heeft bij de ontwikkelplannen voor het gebied, omdat ze menen dat het plan strijd oplevert met bepaalde afspraken die destijds vanuit de gemeente zijn gemaakt. Daarbij wordt gewezen op het *'Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal'*, waarin de mogelijkheid voor de uitbreiding van Kloosterhof besproken wordt en een aantal spelregels voor woningbouw zijn opgesteld. Hierin is opgenomen dat Kloosterhof een recent gerealiseerde en dorps opgezette wijk is met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen, bestaande uit maximaal twee bouwlagen en een kap. Uitbreiding van woningbouw is mogelijk, waarbij expliciet opgenomen is dat de *'landschappelijke waarden behouden dienen te blijven'*. Insprekers stellen dat met de mogelijkheden van het plan niet aan voornoemde spelregels wordt voldaan. De geplande 51 goedkope rijwoningen, waarvan 13 sociale huurwoningen, sluiten in dat verband volgens insprekers niet aan bij de gerealiseerde woningen in de wijk, omdat de bestaande bouwstijl niet gerespecteerd wordt.

Gemeentelijke reactie:

Het voorliggende plan is juist gebaseerd op de spelregels in het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal. Zo blijven de bestaande landschappelijke waarden in de vorm van de groene boomstructuren langs de Hogeweg en de Perenlaan behouden en door de bewuste opzet van de (wegen)structuur binnen de planlocatie, ontstaan ter hoogte van de bestaande wijk vanuit zowel de noord-, als zuidzijde van Clarevelt doorzichten naar het open landschap in oostelijke richting. Daarmee wordt de relatie met het landschap, het gevoel van ruimte alsook het landelijke karakter behouden. Voorts wordt opgemerkt dat er in de spelregels niks opgenomen is over toegestane woningtypologieën. Met het uitgangspunt dat aangesloten

dient te worden bij de bouwstijl van de reeds bestaande woningen, wordt primair de aansluiting qua architectuur bedoeld. Er wordt dan ook niet meegegaan in het gestelde dat niet aan de spelregels wordt voldaan. Op basis van voorgaande leidt deze reactie niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Strijdig met een goede ruimtelijke ordening

Insprekers menen dat het plan strijd oplevert met een goede ruimtelijke ordening, omdat woningbouw is toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 11 m terwijl bij insprekers op basis van het geldende bestemmingsplan 'Dorpen' een maximale bouwhoogte van 6 m geldt. Dit sluit volgens insprekers niet aan bij het gemeentelijke beleid en leidt tot een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat. Daarbij wordt opgemerkt dat naast het volledig wegnemen van het vrije uitzicht, ook nog hoogbouw tegenover insprekers mogelijk wordt gemaakt. Dit zal leiden tot een aantasting van het woon- en leefgenot waarbij tevens gevreesd wordt voor onevenredige zonlichtderving in de woning en op het perceel. Tot slot wordt gewezen op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (art. 4.4 onder d.) voor gestapelde woningen met een maximum bouwhoogte van 12,5 m. Een dergelijke bouwontwikkeling is volgens insprekers al helemaal niet wenselijk en evident in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie:

Het planvoornemen gaat uit van woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. Dit verklaart de benodigde maximum bouwhoogte van 11 m. Er is nergens in gemeentelijk beleid vastgelegd dat een dergelijke bouwhoogte ter plaatse niet acceptabel zou kunnen zijn. Bovendien komen in de eerder fasen van de wijk Kloosterhof plaatselijk ook maximum bouwhoogtes van 9 en 11 m voor. Verder wordt niet meegegaan in het gestelde dat er een onevenredige impact op het woon- en leefklimaat en zonlichtderving optreedt als gevolg van de toegestane bouwhoogte. De geprojecteerde woningen zijn mede vanwege een voorziene water/groenstrook op geruime afstand van de bestaande woningen gelegen. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de aangehaalde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan de noodzaak komen te vervallen. Als ambtshalve wijziging is derhalve het verwijderen van artikel 4.4 onder d opgenomen.

3. Verkeersveiligheid

Insprekers merken op dat de 70 geplande woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening veel te ambitieus is voor een kleinschalig dorp als Wamel. Daarbij wordt gevreesd voor een onevenredige verkeerstoename op Clarevelt, waarbij opgemerkt wordt dat deze weg niet geschikt is als ontsluiting om een toename van minimaal 100 auto's per etmaal te kunnen dragen. Insprekers menen dat de verkeersveiligheid hiermee ernstig in het gedrang zal komen en wijzen in dit kader ook op het verzamelpunt voor vuilnis dat hier gesitueerd is. Er is volgens insprekers dan ook onvoldoende acht geslagen op het verkeersveiligheidsaspect en insprekers menen dat hiermee geen blijk is gegeven van een zorgvuldige voorbereiding van het plan.

Gemeentelijke reactie:

Op basis van het bij inspreker 1 onder punt 3 & 4 vermelde rapport verkeergeneratie en afwikkeling komt naar voren dat de verwachte totale verkeersgeneratie als gevolg van het plan (70 woningen) maximaal 579 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag bedraagt. De wegen binnen het plangebied en de overige wegen kunnen deze verkeersgroei goed aan.

4. Woningbehoefte

Insprekers geven aan dat ze noodzaak niet zien om in het gebied een dergelijk groot aantal woningen te realiseren. In dat verband wordt aangehaald dat het aantal huishoudens in de gehele gemeente West Maas en Waal de aankomende 10 jaar slechts met circa 470 huishoudens zal gaan stijgen. Dit zal volgens insprekers inhouden dat voor Wamel het aantal inwoners jaarlijks met 1% groeit, waardoor de noodzaak voor het bouwen van een dusdanig grote hoeveelheid woningen niet aanwezig is. Daarbij wordt tevens gewezen op een aantal bestaande ontwikkelingen in Wamel, waarbij vorig jaar onder meer 38 sociale huurwoningen zijn gesloopt en waarbij er maar 25 sociale huurwoningen en 8 koopwoningen voor terug gekomen zijn. Aangegeven wordt dat het in dit licht onbegrijpelijk is dat er nu opeens een dringende noodzaak zou zijn aan woningbouw in Wamel. Aan de hand van bovenstaande punten wordt verzocht om het bestemmingsplan niet te wijzigen en anders met insprekers en andere omwonenden in gesprek te treden over mogelijke aanpassingen.

Gemeentelijke reactie:

Voor wat betreft de noodzaak, wordt verwezen naar de tekst zoals opgenomen in paragraaf 3.1.2 (*Ladder voor duurzame verstedelijking*) van de toelichting. Hieruit blijkt onder meer dat de Gemeente West Maas en Waal voor de periode 2015-2025 een woningbouwopgave van 777 woningen heeft. Tevens komt naar voren dat de kern Wamel op basis van het toetsingskader woningbouw achterblijft qua realisatie van nieuwbouwwoningen. Onderhavig planvoornemen is mede daardoor qua aantallen naar boven bijgesteld tot een programma van 70 woningen. Daarbij wordt gelet op de huishoudensverdunding volledigheidshalve nog opgemerkt dat er niet per definitie bevolkingsgroei hoeft te zijn voor de noodzaak tot meer woningbouw. Ook het feit dat bij andere ontwikkelingen gekozen is voor een kleiner programma, betekent niet dat er geen behoefte bestaat aan nieuwbouwwoningen. Veelal liggen daar kwalitatieve overwegingen aan ten grondslag. Op basis van voorgaande leidt deze reactie dan ook niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Eindconclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

In het vorig hoofdstuk is aangegeven of (en zo ja, hoe) de inspraakreacties aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een inspraakreactie aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde amtsshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

Toelichting

- In hoofdstuk 2 is figuur 3 vervangen door het actuele stedenbouwkundig plan;
- In hoofdstuk 2 is de paragraaf beeldkwaliteit toegevoegd en het bijbehorend beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- In hoofdstuk 2 is de paragraaf verkeersafwikkeling geactualiseerd op basis van het rapport verkeersgeneratie en afwikkeling, die tevens als bijlage bij de toelichting is opgenomen;
- Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is vervangen in de bijlage bij de toelichting. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. Het doel is om de leesbaarheid voor derden te vergroten. Tot dit doel is ook paragraaf 4.2 deels herschreven;
- Paragraaf 4.6 is deels herschreven om het aspect milieuzonering beter toe te lichten;
- In paragraaf 4.8 is het verrichte waterhuishoudingplan samengevat en als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- De memo stikstofdepositieberekening in de bijlage bij de toelichting is geactualiseerd vanwege de nieuwe AERIUS-regeling die op 15 oktober 2020 van kracht is geworden. De verrichte berekeningen zijn daarnaast nader uitgewerkt per rekenjaar. De conclusie blijft echter ongewijzigd. Er is geen sprake van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- In paragraaf 4.10 is het verkennend archeologisch onderzoek samengevat en toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Regels

- De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.4. lid d voor de realisatie van het woningtype 'gestapeld' is verwijderd. Als gevolg van de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is deze regeling namelijk overbodig geworden;
- In artikel 4.2.3 onder a is aangepast dat bijbehorende bouwwerken in plaats van 3 meter op minimaal 2,5 meter achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Deze aanpassing is verricht om iets meer flexibiliteit te bieden t.b.v. de architectonische uitwerking;
- In artikel 4.2.3 onder a is de regeling voor de toegestane breedte van een erker en/of entree toegespitst op het concrete woontype. Voor twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen is de toegestane breedte vergroot van 3,5 tot 4 meter. Het is namelijk wenselijk voor deze woningtypen iets meer flexibiliteit te bieden t.b.v. de architectonische uitwerking.

Verbeelding

- De begrenzing van het bestemmingsvlak 'Woongebied' is aangepast op basis van het actuele stedenbouwkundig plan;
- De groenzone langs de Clarevelt en Hogeweg is bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan vergroot. Het bestemmingsvlak 'Groen' is hierop aangepast;
- Het bouwvlak is aan de zijde van de Hogeweg aangepast op basis van het stedenbouwkundig plan. Hiermee is voor omwonenden aan de Hogeweg extra geborgd dat de woningen op ruime afstand worden gerealiseerd.

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

P.G. Arissen.

V.M. van Neerbos