



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 16 september 2021 nr. 2021/09-16

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof fase 3

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof fase 3 met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 4 maart 2021 tot en met 14 april 2021 bij het Klantcontactcentrum van het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Verslag

In deze Nota beantwoording zienswijze worden de ingekomen zienswijzen behandeld. Per onderdeel wordt een korte samenvatting gegeven, gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reacties aanleiding vormen om het bestemmingsplan aan te passen. Onder de samenvatting is aangegeven of er gebruik gemaakt is van de mogelijkheid om gehoord te worden. Indien er gebruik is gemaakt van deze mogelijkheid is het advies van de hoorcommissie opgenomen. Dat de zienswijzen zijn samengevat, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

Tot slot wordt in een apart hoofdstuk ingegaan op de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 1: Zienswijzen

Zienswijze 1

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1.1 Bebouwingsdichtheid

Reclamant geeft aan dat er bij Kloosterhof fase 1 en 2 minder woningen zijn gebouwd, op een groter oppervlakte. Hierdoor is er sprake van een lagere bebouwingsdichtheid. Alleen met een kleiner aantal woningen in fase 3 is daarom de ruimtelijke coherentie van Kloosterhof 1-2-3 te waarborgen. Bovendien wordt landelijk gesteld dat <25 woningen per hectare past bij een dorps karakter en dat dit aantal wordt overschreden.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan 'Dorpen' (2014) zelf ook een kleiner aantal woningen beschreven voor fase 3, namelijk circa 36 woningen. In het Dorpskwaliteitsplan (2019) is er ook sprake van een kleiner aantal woningen. Reclamant is het daarom niet eens met de gemeentelijke reactie in het inspraak- en vooroverlegverslag dat fase 3 een 'relatief ruim opgezette wijk' is. Daarom wordt verzocht om het aantal woningen te verminderen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

Zoals reeds toegelicht in het inspraak- en vooroverlegverslag is niet een kengetal van 25 woningen per hectare leidend maar de daadwerkelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de kern Wamel. Om deze reden is in het Dorpskwaliteitsplan dan ook aangegeven dat wanneer blijkt dat woningbouw op grotere schaal noodzakelijk is, de uitbreiding van Kloosterhof een logische stap vormt.

In paragraaf 3.1.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is stapsgewijs de woningbouwopgave in de gemeente West Maas en Waal toegelicht. Hierin wordt achtereenvolgens en chronologisch ingegaan op het regionaal woningbehoefteonderzoek, de Gelderse woningmarktmonitor, de Regionale woonagenda Rivierenland, de monitor wonen Rivierenland en het gemeentelijk toetsingskader woningbouw (2^e tranche). Hieruit volgt dat onder meer de kern Wamel achterblijft qua woningbouw en er een toenemende vraag naar woningen naar voren komt. Mede daardoor is besloten om het aantal woningen naar boven bij te stellen, waarbij het programma met name bestaat uit betaalbare kleinere woningtypen. Hiermee wordt geanticipeerd op de demografische ontwikkelingen in de gemeente en wordt bijgedragen aan gewenste geschikte huisvestingmogelijkheden voor starters en ouderen.

In overleg met de initiatiefnemer is overigens besloten om het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan terug te brengen van 70 naar 67 woningen. Dit als gevolg van de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De omvang van het bruto plangebied bedraagt 26.221 m², waarmee straks sprake is van een bebouwingsdichtheid van 25,5 woningen per hectare. Dit komt overeen met de bebouwingsdichtheden die ook in Kloosterhof fase 1 en 2 zijn toegepast. In combinatie met een zorgvuldige stedenbouwkundig opzet kan worden geconcludeerd dat sprake is van een dorps opgezette wijk met ruimte voor groen en water.

We achten de zienswijze derhalve inhoudelijk ongegrond en beschouwen het verkleinen van het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan van 70 naar 67 woningen als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Ontsluiting Clarevelt - Hogeweg

Reclamant acht het niet realistisch om deze ontsluiting als hoofdontsluiting van het plangebied te beschouwen. De beperkte breedte van de ingang van Clarevelt en het niet realiseren van een alternatieve ontsluiting maakt dat dit de wijk minder bereikbaar en veilig maakt voor bijvoorbeeld hulpdiensten. Om deze reden wordt verzocht om de ontsluiting van Clarevelt op de Hogeweg veiliger te maken én een extra ontsluiting van Kloosterhof fase 3 te maken via de Perenlaan.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

Er is een rapportage verkeersgeneratie en afwikkeling opgesteld die als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Uit dit rapport blijkt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering aanwezig is om de ontsluiting van Kloosterhof fase 3 via de bestaande wijk te realiseren.

We begrijpen echter de zorgen die vanuit de reclamant en andere omwonenden over dit onderwerp zijn aangedragen. Om deze reden is in samenspraak met de initiatiefnemer besloten om de ontsluitingsstructuur van Kloosterhof fase 3 te heroverwegen. Dit met als conclusie dat de hoofdontsluiting niet langer via het Clarevelt maar over de Perenlaan zal gaan verlopen. Een verbinding met de bestaande wijk via het Clarevelt blijft behouden maar zal uitsluitend bestaan uit een langzaamverkeersverbinding voor fietsers en wandelaars die, in geval van calamiteiten, ook voor hulpdiensten toegankelijk is.

Kort samengevat achten we de zienswijze zelf inhoudelijk ongegrond en is de aanpassing van de ontsluitingsstructuur beschouwd als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.3 Verkeersveiligheid

Reclamant vindt het prettig om te lezen dat bij de gemeentelijke reactie in het inspraak- en vooroverlegverslag is besloten dat de langspaarkeerplekken bij de hoofdontsluiting van het Clarevelt komen te vervallen en het voetpad langs de Hogeweg wordt doorgetrokken richting de Perenlaan. In bijlage D & E van het rapport 'Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer' staan de langspaarkeerplekken echter nog wel ingetekend. Verzocht wordt om dit aan te passen. Daarnaast wordt verzocht een extra ontsluiting via de Perenlaan voor fietsers, wandelaars en autoverkeer voor Kloosterhof fase 3 te realiseren alsmede de wegbreedte bij de ingang en oostzijde van Clarevelt te vergroten.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie. Tijdens de hoorcommissie is aangegeven dat er vanuit de gemeente wordt onderzocht op welke wijze de verkeersveiligheid van de Hogeweg kan worden verbeterd. Dit staat los van het voorliggende bestemmingsplan en wordt door de ontwikkelaar en gemeente in samenspraak met omwonenden verder opgepakt.

Gemeentelijke reactie:

Zoals beschreven in de zienswijzebeanwoording onder 1.2 vindt de hoofdontsluiting niet langer via het Clarevelt maar over de Perenlaan plaats. In dat kader wordt als ambtshalve wijziging ook het rapport 'Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer' geactualiseerd, waarbij dan ook de juiste tekeningen als bijlagen zullen worden opgenomen.

De realisatie van de hoofdontsluiting voor fietsers, wandelaars en autoverkeer via de Perenlaan betekent ook dat aan de wensen van reclamant op dit punt is voldaan.

De wens voor verdere maatregelen of verkeerskundige ingrepen aan het Clarevelt of Hogeweg zijn daarmee niet meer noodzakelijk en vallen buiten de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

2.1 Bebouwingsdichtheid

Reclamant beschouwt de uitbreiding van de wijk Kloosterhof gezien de woningbehoefte als een logische en gewenste ontwikkeling voor de kern Wamel. Ruimtelijk leidt het beoogde programma echter tot een relatief hoge bebouwingsdichtheid die niet aansluit bij de eerdere fases van de wijk Kloosterhof. Het planvoornemen ziet namelijk toe op de ontwikkeling van maximaal 70 nieuwbouwwoningen in combinatie met de bijbehorende openbare ruimte. Deze bebouwingsdichtheid sluit niet aan bij de uitgangspunten zoals opgenomen in het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal. Reclamant is daarom van mening dat het plan beter dient te worden afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van het aangrenzende woongebied. Om deze reden wordt verzocht om de bebouwingsdichtheid te verlagen.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan de eerder ingediende inspraakreactie. Voor de volledigheid verwijzen we daarom naar het inspraak- en vooroverlegverslag. In dit verslag is reeds nader ingegaan op de zorgen van reclamant. Kort samengevat acht de gemeente de bebouwingsdichtheid passend en sluit de stedenbouwkundige opzet voor Kloosterhof fase 3 weldegelijk aan op het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal. Het voorgaande wordt tevens nader toegelicht in deze zienswijzebeantwoording onder punt 1.1.

In overleg met de initiatiefnemer is wel besloten om het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan terug te brengen van 70 naar 67 woningen. Dit als gevolg van de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. We achten de zienswijze inhoudelijk ongegrond.

en beschouwen het verkleinen van het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Verkeersontsluiting

Reclamant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan te weinig aandacht is besteedt aan de verkeersafwikkeling en de gevolgen op de bestaande wijk, als gevolg van het feit dat er slechts één hoofdontsluitingsweg is. Als gevolg van de extra verkeersaantrekkend werking komen de leefbaarheid en een verkeersveilige ontsluiting in het gedrang. Om deze reden wordt verzocht om een extra ontsluiting tot de wijk te realiseren en in het bestemmingsplan de monitoring en evaluatie van de verkeersafwikkeling op te nemen.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan de eerder ingediende inspraakreactie. In dat kader is een rapportage 'Verkeersgeneratie en afwikkeling' opgesteld die als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Uit dit rapport blijkt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering aanwezig is om de ontsluiting van Kloosterhof fase 3 via de bestaande wijk te realiseren.

We begrijpen echter de zorgen die vanuit de reclamant en andere omwonenden over dit onderwerp zijn aangedragen. Zoals beschreven in de zienswijzebeantwoording onder 1.2 is daarom besloten dat de hoofdontsluiting niet langer via het Clarevelt maar over de Perenlaan zal verlopen. Kort samengevat achten we de zienswijze zelf inhoudelijk ongegrond en is de aanpassing van de ontsluitingsstructuur beschouwd als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

3.1 Ontsluiting Clarevelt - Hogeweg

Reclamant acht het niet realistisch om deze ontsluiting als hoofdontsluiting van het plangebied te beschouwen. De beperkte breedte van de ingang van Clarevelt en het niet realiseren van een alternatieve ontsluiting maakt dat dit de wijk minder bereikbaar en veilig maakt voor bijvoorbeeld hulpdiensten. Om deze reden wordt verzocht om de ontsluiting van Clarevelt op de Hogeweg veiliger te maken én een extra ontsluiting van Kloosterhof fase 3 te maken via de Perenlaan.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

De door reclamant ingediende zienswijze is identiek aan hetgeen ingediend door de bewoners van Clarevelt 2 & 36. Volledigheidshalve verwijzen we daarom naar de zienswijzebeantwoording onder 1.2.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Verkeersveiligheid

Reclamant vindt het prettig om te lezen dat bij de gemeentelijke reactie in het inspraak- en vooroverlegverslag is besloten dat de langspaarkeerplekken bij de hoofdontsluiting van het Clarevelt komen te vervallen en het voetpad langs de Hogeweg wordt doorgetrokken richting de Perenlaan. In bijlage D & E van het rapport 'Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer' staan de langspaarkeerplekken echter nog wel ingetekend. Verzocht wordt om dit aan te passen. Daarnaast wordt verzocht een extra ontsluiting via de Perenlaan voor fietsers, wandelaars en autoverkeer voor Kloosterhof fase 3 te realiseren alsmede de wegbreedte bij de ingang en oostzijde van Clarevelt te vergroten.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

De door reclamant ingediende zienswijze is identiek aan hetgeen ingediend door de bewoners van Clarevelt 2 & 36. Volledigheidshalve verwijzen we daarom naar de zienswijzebeantwoording onder 1.3.

Zienswijze 4

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

4.1 Toepassingsverklaring eerdere inspraakreactie

Reclamant heeft een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Verzocht wordt om deze inspraakreactie als herhaald en ingelast te beschouwen en mee te nemen in de beoordeling van de zienswijze.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

De eerder ingediende inspraakreactie is samengevat en beantwoord in het inspraak- en vooroverlegverslag. Reclamant laat nu echter na te verduidelijken op welke onderdelen de gegeven motivatie niet acceptabel wordt geacht. Om deze reden kunnen we als gemeente zelf ook alleen terugverwijzen naar de beantwoording in het inspraak- en vooroverlegverslag.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Bouwhoogte

Reclamant is van mening dat de gemeente bij het bepalen van de toegestane bouwhoogte van 11 meter niet voldoende zorgvuldig de ruimtelijke gevolgen voor de omliggende woningen – waaronder die van reclamant - heeft ingeschat. Dat er op een dergelijk korte

afstand (lees: circa 19 meter vanaf de erfgrens van de woning van reclamant) bijna twee keer zo hoog gebouwd mag worden zal volgens reclamant onevenredige gevolgen met zich meebrengen. Reclamant is ook van mening dat dit blijkt geeft van willekeur in het handelen van de gemeente. In de eerste fase van de bouw van het Kloosterhof is namelijk het verzoek van reclamant om hoger te kunnen bouwen afgewezen. Verzocht wordt daarom om de bouwhoogte aan te passen, zodat het zicht op het open landschap (enigzins) behouden blijft, welke de dorpse uitstraling ten goede zal komen.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan de eerder ingediende inspraakreactie. Voor de volledigheid verwijzen we daarom naar het inspraak- en vooroverlegverslag. In dit verslag is reeds nader ingegaan op het bezwaar van reclamant. De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte is gebaseerd op de beoogde woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Dit staat ook als zodanig vermeld in het Dorpskwaliteitsplan (2019). Deze hoogtes zijn gelet op de geldende bouwregelgeving vereist om het woningbouwplan als zodanig te realiseren. Daarnaast geldt dat het zicht op het landschap niet beperkt wordt door de bouwhoogte maar afhankelijk is van de positionering van de woningen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Aantasting privacy en woongenot

Naast dat tegenover de woning van reclamant nu in de hoogte gebouwd zal gaan worden brengt dit met zich mee dat er ook op een hogere hoogte zicht op de woning van reclamant ontstaat, hetgeen een aanzienlijke aantasting van de privacy en het woon- en leefgenot zal meebrengen. Ook heeft reclamant in hun inspraakreactie al aangegeven dat zij een aanzienlijke en onevenredige zonlichtderving vrezen. Reclamant meent hieromtrent dat ten onrechte (bijvoorbeeld) geen zonlichtstudie is uitgevoerd waardoor de gemeente het standpunt in deze kwestie niet objectief kan staven.

Gemeentelijke reactie:

Zoals reeds toegelicht in het inspraak- en vooroverlegverslag wordt door de gemeente niet meegegaan in het gestelde dat er een onevenredige impact op het woon- en leefgenot 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 een dergelijke afstand is van zonlichtderving geen sprake. Bovendien worden de nieuwe woningen volgens de stedenbouwkundige opzet voor Kloosterhof fase 3 in een andere richting georiënteerd waardoor het zicht, en daarmee het verlies aan privacy, op de woning van reclamant zeer beperkt zal zijn.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.4 Bouwvlak

Reclamant is van mening dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met het beeld dat in de toelichting is gegeven van het type woningen dat er zal worden gerealiseerd. Haaks op de woning van reclamant worden – op basis van de toelichting – nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Dit terwijl op de verbeelding van het bestemmingsplan sprake is van één groot bouwvlak. Hierdoor is het planologisch mogelijk om eventueel later ook parallel aan de woning van reclamant woningen met een bouwhoogte van 11 meter te realiseren. Verzocht wordt om het bouwvlak aan te passen zodat er recht tegenover de woning van reclamant geen nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

De kaders van het bestemmingsplan bieden inderdaad de mogelijkheid voor een flexibele verkavelingsopzet. Op deze manier is het namelijk mogelijk om het stedenbouwkundig plan in de toekomst aan te passen bij gewijzigde inzichten of een veranderende marktbehoefte. Om deze reden is gekozen voor een globaal en flexibel planologisch kader. Dit betekent echter niet dat daarmee de belangen van reclamant onvoldoende zijn geborgd. Zoals beschreven in de zienswijzebeantwoording onder punt 4.3 is sprake van een ruime afstand tot de bestaande woningen op het Clarevelt door ondermeer een water/groenstrook. Deze groenstrook is in het bestemmingsplan verankerend binnen de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan.

In de tussenliggende periode is het stedenbouwkundig plan echter reeds nader uitgewerkt en kan met zekerheid worden gesteld dat er ter plaatse geen woningen worden gerealiseerd parallel aan de woning van reclamant. Om tegemoet te komen aan deze vraag van reclamant is daarom besloten om het bouwvlak ter plaatse deels aan te passen, conform de opzet van het stedenbouwkundig plan. We hopen dat hiermee de vraag van reclamant op dit aspect kan worden weggenomen. Kort samengevat achten we de zienswijze zelf inhoudelijk ongegrond en is de aanpassing van het bouwvlak beschouwd als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.5 Wonen en kamerbewoning

Reclamant wijst er op dat in artikel 4.1 (sub a) van het ontwerpbestemmingsplan de term 'wonen' niet nader is gedefinieerd door hiervoor in artikel 1 een definitie op te nemen. Op basis van vaste rechtspraak leidt dit ertoe dat ook minder traditionale woonvormen zijn toegestaan. Zeker omdat in artikel 4.1 (sub a) ook expliciet is aangegeven dat onder de woonbestemming eventueel kamerbewoning is toegestaan.

Reclamant is van oordeel dat minder traditionele woonvormen niet passend zijn en dat kamerbewoning een ongewenste invloed zal hebben op het woon- en leefgenot. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan de definitie 'wonen' af te kaderen tot huisvesting van één huishouden én kamerbewoning niet toe te staan.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente deelt niet de mening van reclamant dat minder traditionele woonvormen per definitie niet passend zijn en een ongewenste invloed hebben op het woon- en leefgehoort. De nut/noodzaak om een dergelijke regeling te behouden in het bestemmingsplan Kloosterhof fase 3 ontbreekt echter. Om deze reden is besloten om dit artikel aan te passen en aan te sluiten op de formulering zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2020.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- In de regels wordt artikel 5.1, lid a vervangen door onderstaande tekstpassage:
wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;
- In de regels wordt artikel 5.5.1 lid b vervangen door onderstaande tekstpassage:
bewoning als afhankelijke woonruimte
- In de regels wordt in artikel 1 de begripsbepaling voor woning vervangen door onderstaande tekstpassage:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- In de regels wordt in artikel 1 de begripsbepaling voor kamerbewoning vervangen door onderstaande tekstpassage:
onzelfstandige woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte;
- In de regels wordt in artikel 9 een algemene afwijkingsregel toegevoegd om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken voor het toestaan voor kamerbewoning, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Dorpen, actualisatie 2020.

4.6 Geluidsoverlast

Reclamant vraagt zich af of de geluidsgevolgen van het woningbouwplan wel goed zijn onderzocht. Naast de verkeersbewegingen meent reclamant namelijk dat ten onrechte niet is gekeken naar de warmtepompen die worden gerealiseerd voor de nieuwbouwwoningen.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

Dit aspect valt formeel buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan maar wordt hierna toch nader toegelicht om de zorgen van reclamant weg te nemen. De initiatiefnemer kiest voor het systeem van een water-water warmtepomp. Hiermee wordt de warmte van het grondwater benut om het CV-water in huis te verwarmen via putten in de grond.

Dit systeem is volledig in pandig, geluidsarm en geïntegreerd in de nieuwbouwwoning. Er is derhalve geen reden om te verwachten dat dit tot geluidshinder voor de omliggende (bestaande) woningen leidt.

Voor de volledigheid wordt tot slot nog vermeld dat per 1 april 2021 er nieuwe geluidseisen gelden aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Met deze landelijke geluidsnorm worden burens beter beschermd tegen geluid van

warmtepompen en wordt de ontwikkeling van stillere warmtepompen bevorderd. Dit is echter bij deze woningbouwontwikkeling dus niet van toepassing.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.7 Verkeer

Reclamant heeft in de inspraakreactie al naar voren gebracht dat men de ontsluiting op het gebied van verkeer van het Kloosterhof fase 3 niet afdoende acht. De toename van 579 motorvoertuigen per etmaal als gevolg van het woningbouwplan moeten allemaal via de Clarevelt het gebied in- en uitrijden. Dit zal zorgen voor meer verkeersonveiligheid maar bovendien ook voor een aanzienlijke toename in geluid. Reclamant bepleit er dan ook voor om het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat er aan de zijde van de Perenlaan ook in- en uitgangen tot de woonwijk komen.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

Zoals beschreven in de zienswijzebeanwoording onder 1.2 vindt de hoofdontsluiting niet langer via het Clarevelt maar over de Perenlaan plaats. Een verbinding met de bestaande wijk via het Clarevelt blijft behouden maar bestaat nog alleen uit een langzaamverkeersverbinding voor fietsers en wandelaars die, in geval van calamiteiten, ook voor hulpdiensten toegankelijk is. Als gevolg van deze gewijzigde ontsluitingsstructuur worden als ambtshalve wijziging ook het rapport "Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer" en het akoestisch onderzoek wegverkeer geactualiseerd.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.8 Parkeren

In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de parkeerbehoefte nog niet vast te stellen is, omdat het stedenbouwkundig plan nog nader uitgewerkt dient te worden. Ook dit getuigt naar het oordeel van reclamant niet naar een zorgvuldige voorbereiding van het besluit. Reclamant wijst erop dat hier eventueel onderzoek naar dient te worden verricht, alvorens een besluit te nemen over het bestemmingsplan. Naderhand kunnen eventuele tekortkomingen op het gebied van ruimtelijke gevolgen immers niet meer worden hersteld. Reclamant vreest daarom dat er te weinig parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd en de parkeerdruk in de bestaande wijk onevenredig zal toenemen.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

Zoals beschreven in hoofdstuk twee van de toelichting wordt binnen de planologische kaders van het bestemmingsplan het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. Om te borgen dat er voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zijn de parkeernormen doorvertaald in artikel 4.5.2 van de regels van het onderhavig bestemmingsplan. We achten de zienswijze van reclamant daarom inhoudelijk ongegrond maar zullen als ambtshalve wijziging de parkeeroplossing nader verduidelijken in de toelichting van het bestemmingsplan. In het

ontwerpbestemmingsplan is als bijlage een definitieve parkeerbalans opgenomen, d.d. 10 mei 2021.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.9 Ladder van duurzame verstedelijking

Reclamant is van oordeel dat niet daadwerkelijk is aangetoond dat er behoefte is aan nieuwe woningbouw. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is nog steeds niet voldoende aangetoond waarom er niet op alternatieve locaties gebouwd kan worden. In het kader van het compact en kleinschalig houden van Wamel hadden daarom ook alternatieve locaties moeten worden afgewogen. Bovendien benadrukken reclamanten in dit licht nog dat zij de daadwerkelijke noodzaak aan nieuwe woningen in de gemeente in twijfel trekken. Er is door de gemeente niet zorgvuldig onderbouwd dat er daadwerkelijk behoefte is aan de onderhavige 70 wooneenheden in de kern Wamel.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

In paragraaf 3.1.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is stapsgewijs de woningbouwopgave in de gemeente West Maas en Waal toegelicht. Hierin wordt achtereenvolgens ingegaan op het regionaal woningbehoefteonderzoek, de Gelderse woningmarktmonitor, de Regionale woonagenda Rivierenland, de monitor wonen Rivierenland en het gemeentelijk toetsingskader woningbouw (2^e tranche). Hieruit volgt dat onder meer de kern Wamel achterblijft qua woningbouw. Mede daardoor is besloten om het aantal woningen voor Kloosterhof fase 3 naar boven bij te stellen. Dit is ook conform het Dorpskwaliteitsplan waarin is aangegeven dat wanneer blijkt dat woningbouw op grotere schaal noodzakelijk is, de uitbreiding van Kloosterhof een logische stap vormt.

In overleg met de initiatiefnemer is overigens besloten om het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan terug te brengen van 70 naar 67 woningen. Dit als gevolg van de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. We achten derhalve de zienswijze inhoudelijk ongegrond en beschouwen het verkleinen van het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.10 Strijd met gemeentelijk beleid

Reclamant is van oordeel dat de gemeente ten onrechte voorbij gaat aan de spelregels voor woningbouw die zijn opgenomen in het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal. In de beschrijving voor de wijk Kloosterhof wordt volgens cliënten niet enkel de architectuur, maar ook expliciet de woningtypologieën genoemd. Op basis van gewijzigde inzichten is door de gemeente echter de stedenbouwkundige opzet en invulling gewijzigd. Dit ontslaat uw gemeente volgens reclamant niet van de juridische verplichting om eventueel gemeentelijk beleid - in dit kader de spelregels zoals opgenomen in het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal - na te leven en bij eventuele afwijking daarvan ook ruimtelijk aanvaardbaar te kunnen onderbouwen waarom afwijking van dit beleid gerechtvaardigd zou zijn.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

In het inspraak- en vooroverlegverslag is reeds toegelicht dat het voorliggend plan juist is gebaseerd op de spelregels in het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal. De relatie met het landschap, het gevoel van ruimte alsook het landelijke karakter blijft namelijk behouden. Het stedenbouwkundig plan is besproken en opgesteld op basis van advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die als adviesorgaan hiervoor voor de gemeente is aangesteld. Voorts wordt opgemerkt dat er in de spelregels niks opgenomen is over de toegestane woningtypologieën, behoudens dat reeds is vermeld dat deze twee lagen met kap zal zijn. Met het uitgangspunt dat aangesloten dient te worden bij de bouwstijl van de reeds bestaande woningen, wordt primair de aansluiting qua architectuur bedoeld. Ook de architectuur is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het daarvoor opgestelde Beeldkwaliteitsplan Kloosterhof fase 3 is voorzien van een positief advies en zal op basis daarvan mede worden vastgesteld door de gemeenteraad. Er wordt dan ook niet meegegaan in het gestelde dat niet aan de spelregels wordt voldaan.

In aansluiting op de zienswijzebeantwoording onder 4.9 is in het Dorpskwaliteitsplan ook aangegeven dat wanneer blijkt dat woningbouw op grotere schaal noodzakelijk is, de uitbreiding van Kloosterhof een logische stap vormt. Op basis van voorgaande achten we de zienswijze inhoudelijk ongegrond.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.11 Inrichtingsplan

In aanvulling op de zienswijze is door de indiener van de zienswijze gevraagd of het mogelijk is de 8 rijwoningen langs de perenlaan in het plan te vervangen door twee-onder-een-kap semibungalows, waardoor de indiener van de zienswijze nog enig zicht op het landschap kan behouden.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn van mening dat een andere woning type niet per definitie wil zeggen dat er meer uitzicht is. Bij twee onder één kap woningen kunnen ook bijgebouwen worden gerealiseerd waardoor het uitzicht als nog wordt belemmerd. Het inrichtingsplan is voorgelegd en besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en adviseerde positief. Wij zijn van mening dat de gekozen opzet zorgvuldig tot stand is gekomen en passend is in de omgeving. Daarnaast is er veel behoefte aan starterswoningen en woningen voor jonge gezinnen. Om voor deze doelgroep / behoefte te kunnen bouwen zijn rijwoningen noodzakelijk.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

5.1 Toename verkeersdruk

Reclamant vreest dat met name de verkeerssituatie, die ter plaatse al niet goed is geregeld, in ernstige mate verder zal verslechteren. Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen waarbij al het verkeer uit de wijk Clarevelt naar de Hogeweg moet. De geplande wijk heeft namelijk geen eigen uitrit en verkeer wordt dan ook geleid via de bestaande weg. Reclamant vraagt zich af waarom er geen aansluiting via de Perenlaan wordt gemaakt of een rotonde bij de viersprong Hogeweg- Nieuweweg- Perenlaan. Dit betekent nog steeds dat het plan kan worden uitgevoerd maar er ook rekening wordt gehouden met de veiligheid van bestaande en nieuwe bewoners.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

De door reclamant ingediende zienswijze is identiek aan hetgeen ingediend door de bewoners van Clarevelt 2 & 36. Volledigheidshalve verwijzen we daarom naar de zienswijzebeantwoording onder 1.2. Kort samengevat achten we de zienswijze zelf inhoudelijk ongegrond en is de aanpassing van de ontsluitingsstructuur beschouwd als een ambtshalve wijziging, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2 Verlies van uitzicht

Nu heeft reclamant een ruim uitzicht. Dit gaat geheel veranderen. Om het redelijk vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Op deze manier kan er meer rekening worden gehouden met de bestaande bewoners in het kader van behoud van licht en uitzicht. Een goede ruimtelijke ordening komt zo voor oude en nieuwe bewoners beschikbaar.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

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 reclamant 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. Op een dergelijke afstand kan bovendien van zonlichtderving geen sprake zijn.

Voor de volledigheid vermelden we tot slot dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State er nooit recht is op een blijvend vrij uitzicht. Het bevoegd gezag kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3 Planschade

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vraagt reclamant andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.

Advies hoorcommissie

Geen mondelinge toelichting gegeven bij de hoorcommissie.

Gemeentelijke reactie:

Naar ons oordeel wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing van de nieuwe fase van de woonwijk. De locatie was ook reeds aangewezen in het vastgestelde Dorpskwaliteitsplan en dus voorzien als ontwikkelingslocatie. Tevens is geen onevenredige hinder/belemmering te verwachten op de bestaande woningen, waardoor een aantasting op zou treden van het woongenot. De planschade waar reclamant voor vreest staat los van de planologische procedure en valt buiten de reikwijdte van het onderhavig bestemmingsplan.

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening kan als gevolg van de met dit bestemmingsplan voorgestane woningbouwontwikkeling een planschadeclaim bij de gemeente worden ingediend. Hiervoor moet echter eerst het schadeveroorzakende besluit (het bestemmingsplan) onherroepelijk zijn. Naar aanleiding van een dergelijke claim zal door een onafhankelijke derde partij worden bepaald of en 'zo ja' voor welk bedrag er sprake is van planschade.

Conclusie:

De zienswijze valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt in dat kader ongegrond verklaard. Dit leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

6.1 Parkeren

Uit de plantoelichting blijkt dat het exacte aantal parkeerplaatsen nog niet is vast te stellen en wordt verwezen naar de Nota Parkeren 2019 gemeente West Maas en Waal. De in het bestemmingsplan gehanteerde parkeernormen komen echter niet overeen met de informatie uit de nota. Gelet op de ligging van het plangebied aan de rand van Wamel, midden in het Rivierenland, is er namelijk aanleiding om uit te gaan van een ruimere berekening van de parkeerbehoefte. Er is immers geen sprake van woningen binnen een kern. Gelet op deze omstandigheden volstaat de eenvoudige verwijzing naar de nota niet. Er is in elk geval aanvullend parkeeronderzoek nodig.

Aanvullend is het rapport 'Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer Kloosterhof fase 3' geconcludeerd dat de straten binnen het plangebied niet voldoende aan de minimaal door het CROW geadviseerde wegbreedte. Mede gelet op de beperkte parkeerplaatsen is de goede verkeersafwikkeling daarom onvoldoende geborgd.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

Reclamant haalt een passage aan uit paragraaf 3.3.1. van de gemeentelijke parkeernota. Hierin staat inderdaad dat het autobezit in onze gemeente hoger is dan in de rest van Nederland. Relevant is wel om deze passage in samenspraak te lezen met de rest van de nota. Zo is in paragraaf 3.2.1 de vertaalslag uitgelegd van algemene parkeerkencijfers naar specifieke parkeernormen voor de gemeente West Maas en Waal, waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de hoogte van het autobezit in de gemeente.

Aan de kernen Beneden-Leeuwen en Dreumel is in de nota de ligging 'centrum' toegekend. Dit betekent dat in (delen van) deze kernen lagere parkeernormen van toepassing zijn. Alle overige delen van de gemeente worden beschouwd als 'rest bebouwde kom'. In paragraaf 3.3.2 zijn vervolgens de parkeernormen voor de functie wonen opgenomen. Voor een reguliere woning geldt een parkeernorm van 2,3 pp per woning en voor een sociale huurwoning is een parkeernorm van 1,8 pp per woning van toepassing. Deze norm komt tegemoet aan het hogere autobezit in de gemeente. In het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage een definitieve parkeerbalans opgenomen, d.d. 10 mei 2021.

Ten aanzien van de verwijzing naar het rapport 'Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer' trekt reclamant per abuis de verkeerde conclusie. Deze passage gaat namelijk over (een deel) van de bestaande wijk en niet over Kloosterhof fase 3. Volledigheidshalve verwijzen we ook naar de zienswijzebeantwoording onder 1.2.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 Ladder duurzame verstedelijking

Zoals ook in de plantoelichting is opgemerkt dient de ontwikkeling te worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Reclamant merkt echter op dat aan het ontwerp geen ladderrapport ten grondslag ligt. In 2015 heeft de regio Rivierenland een regionaal woningbehoefteonderzoek uit laten voeren. Hierin staat dat het marktgebied hoofdzakelijk wordt gevormd door de gemeente zelf. Er zal slechts in beperkte mate sprake zijn van een bovengemeentelijke aantrekkingskracht. In de plantoelichting wordt de kwalitatieve behoefte echter gemotiveerd aan de hand van provinciale en (boven)regionale gegevens. De behoefte is voor het relevante marktgebied dus onvoldoende aangetoond. Tevens is voor de vraag of de voorgenomen ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is uitsluitend gekeken naar de mogelijkheden binnen de kern Wamel. Deze beoordeling is te beperkt.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

In paragraaf 3.1.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is stapsgewijs de woningbouwopgave in de gemeente West Maas en Waal toegelicht. Hierin wordt achtereenvolgens ingegaan op het regionaal woningbehoefteonderzoek, de Gelderse woningmarktmonitor, de Regionale woonagenda Rivierenland, de monitor wonen Rivierenland en het gemeentelijk toetsingskader woningbouw (2^e tranche). Hieruit blijkt dus dat het regionaal woningbehoefteonderzoek niet het enige relevante beleidsdocument is. De provinciale en regionale beleidskaders en –afspraken dienen namelijk om binnen de regio Rivierenland te komen tot een evenwichtige verdeling van de woningbouwopgave. De gemeentelijke woningbouwopgave is vervolgens doorvertaald per kern. Hieruit volgt dat

onder meer de kern Wamel achterblijft qua woningbouw. Om deze reden hebben we ons bij de afweging voor een locatie buiten bestaand stedelijk gebied dan ook beperkt tot Wamel zelf, waarbij de realisatie van Klooserhof fase 3 als een logische en passende afronding van het dorp wordt beschouwd.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat in overleg met de initiatiefnemer is besloten om het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan terug te brengen van 70 naar 67 woningen. Dit als gevolg van de nadere uitwerking en concretisering van het stedenbouwkundig plan.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3 M.e.r.-beoordelingsbesluit

Op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan een vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgenomen in de plantoelichting niet worden aangemerkt als een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

In de plantoelichting wordt opgemerkt dat er een m.e.r.-beoordelingsbesluit van 18 augustus 2020 als bijlage bij de plantoelichting ter inzage is gelegd. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit van 18 augustus 2020 is echter niet als een m.e.r.-beoordelingsbesluit aan te merken. Het betreft een aanmeldnotitie van de projectwikkelaar, als bedoeld in artikel 7.16 van de Wm. Een m.e.r.-beoordelingsbesluit van het college ontbreekt. Reclamant is dus niet in de gelegenheid om een m.e.r.-beoordeling van het college inhoudelijk te beoordelen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

In de plantoelichting is het wettelijk kader toegelicht en is de vormvrije m.e.r.-beoordeling als bijlage opgenomen. Op basis van deze inhoudelijke beoordeling heeft het college op 23 februari 2021 de getrokken conclusie formeel bekrachtigd via een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit. Reclamant is dus weldegelijk in de gelegenheid geweest om de m.e.r.-beoordeling van het college inhoudelijk te beoordelen. Tot dit doel is namelijk de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.4 Natuur

In de plantoelichting is opgemerkt dat dient te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op Natura-2000 gebieden. Inmiddels is op 21 februari 2021 een rapport opgesteld waaruit blijkt dat de depositie over de jaren 2022-2024 0,01 is op het Natura-2000 gebied. Dit is volgens het rapport echter gelijk aan de referentiesituatie. Vanaf 2025 is de depositie vanwege de ontwikkeling volgens het rapport 0,0.

In het rapport is uitgegaan van een onderschatting van de te verwachten emissie. Allereerst is een toename van uitstoot niet zichtbaar in de cijfers. Daarnaast is er sprake van een onderschatting van de invoer van de brongegevens, zowel ten aanzien van de aanlegfase

als ten aanzien van de gebruiksfase. Dit zit met name op een onderschatting van de hoeveelheid verkeer die de ontwikkeling aantrekt.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan is als bijlage een memo stikstofdepositieberekening opgenomen, d.d. 13 mei 2021. In deze memo is via een verschilberekening tussen de huidige en toekomstige situatie per rekenjaar inzichtelijk gemaakt dat er géén sprake is van een significant negatief effect op het Natura 2000-gebied Rijntaken. Uit de verrichte berekeningen blijkt dat in elk rekenjaar het verschil 0,00 mol/ha/jaar is tussen de huidige en toekomstige situatie.

In de memo zelf worden de gehanteerde gegevens nader toegelicht die zijn gebruikt om de Aeriusberekeningen te verrichten, die vervolgens als bijlage zijn opgenomen. Bij deze berekeningen zijn voor elk rekenjaar de invoergegevens te controleren en wordt op het voorblad de totale emissies en het resultaat vermeld. Reclamant stelt daarnaast dat er een onderschatting is van de hoeveelheid verkeer die de ontwikkeling aantrekt. Dit echter overgenomen uit het rapport 'Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer'. Er is voor ons geen reden om de conclusies en bevindingen uit dit rapport in twijfel te trekken.

Kort samengevat achten we de zienswijze zelf inhoudelijk ongegrond. Zoals beschreven in de zienswijzebeantwoording onder 1.2 vindt de hoofdontsluiting straks echter niet langer via het Clarevelt maar over de Perenlaan plaats. Als gevolg van de wijziging van de ontsluitingsstructuur wordt als ambtshalve wijziging ook de memo stikstofdepositie geactualiseerd, zoals beschreven in hoofdstuk twee.

6.5 Geluid warmtepompen

De woningen binnen het plangebied worden niet aangesloten op het gas. In plaats daarvan worden de woningen verwarmd door middel van warmtepompen. Warmtepompen maken veel geluid. Hier zijn op dit moment nog geen wettelijke normen voor vastgesteld. De gemeenteraad dient bij de beoordeling van de vraag of de ontwikkeling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening onderzoek te doen naar de verwachte geluidsoverlast ten gevolge van de 70 warmtepompen.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

De door reclamant ingediende zienswijze is identiek aan hetgeen ingediend door de bewoners van Clarevelt 20. Volledigheidshalve verwijzen we daarom naar de zienswijzebeantwoording onder 4.6.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.6 Inrichtingsplan

In aanvulling op de ingediende zienswijze is tijdens de hoorzitting aangegeven dat recht tegenover de woning van de indiener van de zienswijze een blok rijtjeswoningen in U-vorm is ingetekend. Liever zou hij daar twee onder één kap woningen zien of vrijstaande woningen, zodat er nog doorkijkjes blijven bestaan.

Advies hoorcommissie

Wij volgen de onderstaande gemeentelijke reactie.

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn van mening dat een andere woning type niet per definitie wil zeggen dat er meer uitzicht is. Bij twee onder één kap woningen of vrijstaande woningen kunnen ook bijgebouwen worden gerealiseerd waardoor het uitzicht als nog wordt belemmerd. Het inrichtingsplan is voorgelegd en besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en adviseerde positief. Wij zijn van mening dat de gekozen opzet zorgvuldig tot stand is gekomen en passend is in de omgeving. Daarnaast is er veel behoefte aan starterswoningen en woningen voor jonge gezinnen. Om voor deze doelgroep / behoefte te kunnen bouwen zijn rijwoningen noodzakelijk.

Hoofdstuk 2: Ambtshalve aanpassingen

In het vorige hoofdstuk is aangegeven of (en zo ja, hoe) de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In sommige gevallen is er tevens aanleiding tot aanvullende aanpassingen zonder dat daar een zienswijze aan ten grondslag ligt. Dit betreffen de zogenaamde ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan is hierbij op de onderstaande onderdelen aangepast:

Toelichting

1. Het aangepast stedenbouwkundig plan met de ontsluiting via de Perenlaan wordt verwerkt in de relevante onderdelen van de toelichting.
2. In hoofdstuk 2 wordt de paragraaf 'parkeeroplossing' aangevuld om het aspect parkeren nader te verduidelijken.
3. In paragraaf 4.1 wordt ter verduidelijking de datum van het collegebesluit van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit opgenomen, te weten 23 februari 2021.
4. In paragraaf 4.10 wordt een samenvatting van het in de tussenliggende periode opgestelde selectierapport proefsleuvenonderzoek toegevoegd.
5. In paragraaf 5.2 wordt de bestemming 'Verkeer' toegevoegd die is opgenomen in de regels en verbeelding om de ontsluiting via de Perenlaan planologisch te borgen.
6. In paragraaf 5.2 wordt de paragraaf met betrekking tot de archeologische dubbelbestemmingen geactualiseerd op basis van de bevindingen uit het selectierapport proefsleuvenonderzoek.
7. In de toelichting wordt hoofdstuk 6 aangevuld ter beschrijving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

1. Als gevolg van de gewijzigde ontsluiting worden de onderstaande onderzoeken vervangen door een geactualiseerde versie in het vast te stellen bestemmingsplan:
 - Bijlage 2: Rapport verkeersgeneratie en afwikkeling;
 - Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 - Bijlage 6: Rapport waterhuishouding;
 - Bijlage 8: Memo stikstofdepositieberekening.
2. Het selectierapport proefsleuvenonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Regels

1. Opnemen bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de verbreding van de Perenlaan om de hoofdontsluiting van Kloosterhof fase 3 ter plaatse mogelijk te maken.
2. In artikel 4.1 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de functieaanduiding 'overige zone-ontsluiting langzaam verkeer' uitsluitend een ontsluitingsroute is toegestaan voor langzaam verkeer met calamiteitenontsluiting ten behoeve van de hulpdiensten.
3. Het artikel met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 komt te vervallen als gevolg van de conclusies uit het selectierapport proefsleuvenonderzoek
4. Het artikel met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 komt te vervallen als gevolg van de conclusies uit het selectierapport proefsleuvenonderzoek
5. Aan artikel 3.1 en 5.1 zijn kunstwerken toegevoegd (lid g);
6. Artikel 5.2.3. lid a onder 5 is een tekstuele correctie doorgevoerd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Het woord erker was namelijk weggefallen;
7. Aan artikel 5.2.7 zijn lid d en e toegevoegd om een groter bouwhoogte voor kunstobjecten, verkeerskundige aspecten en lichtmasten mogelijk te maken. Dit zodat er straks voor de openbare ruimte geen strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat;
8. Correctie in artikel 5.4 onder b m.b.t. het relevante artikelen waar naar wordt verwezen.

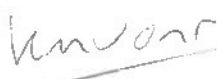
Verbeelding

1. Het maximum aantal woningen wordt verkleind van 70 naar 67 woningen.
2. De twee functieaanduidingen 'ontsluiting' ter plaatse van het Clarevelt komen te vervallen. In plaats daarvan komt er één functieaanduiding 'ontsluiting' bij de Perenlaan.
3. Ter plaatse van het Clarevelt wordt ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting' vervangen door de functieaanduiding 'overige zone- ontsluiting langzaam verkeer'.
4. Aanpassing bouwvlak ter hoogte van groenstrook parallel aan Clarevelt, conform de opzet van het stedenbouwkundig plan.
5. Er vindt een beperkte herbegrenzing van het plangebied plaats om de gewijzigde stedenbouwkundige opzet correct door te vertalen in het bestemmingsplan.
6. De dubbelstemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' komen te vervallen als gevolg van de conclusies uit het selectierapport proefsleuvenonderzoek
7. De begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt aangepast als gevolg van de conclusies uit het selectierapport proefsleuvenonderzoek.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 16 september 2021.

Beneden-Leeuwen, 16 september 2021,
DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,

De griffier,



K.M. (Katinka) Vons

De voorzitter,



V.M. (Vincent) van Neerbos