

voorstel aan de raad

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Transvaal/Eikenlaan de Es

samenvatting

De gemeenteraad heeft in 2009 definitief besloten medewerking te verlenen aan de plannen voor het verplaatsen van winkelcentrum de Es te Sleeuwijk naar het gebied Transvaal/Eikenlaan. In dit plan ook rekening gehouden met de realisatie van een wooncomplex voor ouderen.

In het vervolgens ingezette proces van verdere planontwikkeling is nu het moment aangebroken dat het ontwerp bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

beslispunten

Vaststelling van het bestemmingsplan Transvaal Eikenlaan en de Es inclusief alle bijkomende beslispunten zoals verwoord in het bij dit raadsvoorstel gevoegde raadsbesluit.

bijlagen n.b. bijlagen zijn ter inzage in de raadskamer en via de website>bestuursstukken

- Ontwerp bestemmingsplan Eikenlaan Transvaal en de Es.
- Het beeldkwaliteitsplan "Transvaal Sleeuwijk, ruimtelijk kwaliteitskader".
- Koop en Samenwerking Overeenkomst.

Aan de raad van de gemeente Werkendam

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2008 ingestemd met de verdere uitwerking van de plannen voor het verplaatsen van winkelcentrum de Es te Sleeuwijk naar het gebied Transvaal/Eikenlaan. Tevens wordt in dit plan ook rekening gehouden met de realisatie van een wooncomplex voor ouderen. De gemeenteraad heeft in 2009 definitief besloten om haar medewerking aan de dan inmiddels verder uitgewerkte plannen te verlenen.

In het vervolgens ingezette proces van planontwikkeling is nu het moment aangebroken dat het ontwerp bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld door de gemeenteraad.

2. Beleidskader, doel en effect

Het beleidskader voor het vast te stellen bestemmingsplan is gelegen in de eerdere raadsbesluiten uit 2008 en 2009.

De toen beschreven doelstellingen zijn onverminderd van toepassing:

- Het bewerkstelligen van een duurzame oplossing voor de bestaande parkeer en verkeersproblemen rond de Es.
- Het realiseren van moderne en toekomstbestendige winkelfaciliteiten voor de kern Sleeuwijk.
- Het verbeteren van de kwaliteit van het groene hart van Sleeuwijk.
- Het bouwen van een wooncomplex voor ouderen op een aantrekkelijke locatie.
- Het verbeteren van de leefbaarheid van het dorp.
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het dorp.

volgnummer

11059

datum voorstel

12-04-2011

portefeuillehouder

J.J.Luteijn

medewerker

rob dielissen

anja boterblom

unit

ruimte

telefoon

0183 507330

e-mail

rob.dielissen@werkendam.nl

commissie

grondgebied

datum commissie

9 mei 2011

datum raad

24 mei 2011

agpt 6

- Bereiken van een passende invulling voor een perceel nabij de entree van Sleeuwijk naast de rotonde.

Uiteindelijk wordt met dit plan bereikt dat een grote bijdrage wordt geleverd aan het verkrijgen van een nog aantrekkelijker woon-en winkelmilieu in de kern Sleeuwijk. Het project is duurzaam en toekomstbestendig.

3. Argumenten en kanttekeningen

Het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan "Transvaal Eikenlaan de Es" is door de ontwikkelende partijen in nauw overleg met de gemeente opgesteld. Het plan voorziet in een nieuwe planologisch regeling voor enerzijds het gebied Eikenlaan/ Transvaal en anderzijds het gebied waar nu het huidige winkelcentrum de Es is gesitueerd aan de Esdoornlaan. Het plangebied bestaat dus uit twee deelgebieden.

Locatie Eikenlaan/Transvaal.

Deze locatie is op dit moment volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied bestemd als agrarisch gebied. Het is geheel vrij van bebouwing.

In dit gebied worden de nieuwe winkels met bovenliggende appartementen, het wooncomplex voor ouderen en een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd.

De bebouwing waarin de winkels op de begane grond is voorzien, bestaat grotendeels uit drie bouwlagen. Op enkele plaatsen kan een vierde bouwlaag worden aangebracht.

Afwikkeling van bevoorradingsverkeer zal via Transvaal plaats vinden.

Het wooncomplex voor ouderen omvat ca. 40 zelfstandige wooneenheden en 24 AWBZ gefinancierde verzorgingseenheden. Het complex kent een gedifferentieerde massaopbouw in 2, 3 en een klein deel in 4 bouwlagen. Aan de rand van het gebied (zuidzijde langs de Eikenlaan) is ruimte gereserveerd voor de noodzakelijke waterberging.

Het parkeren in het nieuwe plan vindt geheel op maaiveld plaats. De parkeervoorzieningen zijn verdeeld over een aantal rond de winkels gesitueerde parkeerterreinen. Het gebied waarin de grondgebonden woningen zijn gesitueerd heeft zijn eigen parkeervoorzieningen. Het totaal aantal parkeerplaatsen in het gebied voldoet aan de normering.

Voor dit deelplangebied is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Na vaststelling hiervan door uw raad vormt het beeldkwaliteitsplan toetsingskader voor de welstandscommissie. Uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is een ontwikkeling van één samenhangende en aantrekkelijke uitbreiding waarbij ruimtelijk duidelijk een relatie is tussen de verschillende te realiseren functies. Daarbij dienen de verschillende functies (commerciële voorzieningen, woonzorgcomplex en het woongebied) wel als zodanig herkenbaar te zijn.

Vanwege de karakteristiek van Sleeuwijk wordt uitgegaan van een traditionele, maar wel eigentijdse baksteenarchitectuur en de toepassing van kappen. Er dient sprake te zijn van kleinschaligheid in het gevelbeeld met overwegend een individuele gevelbenadering. De impressies die er reeds liggen voor de plannen binnen het plangebied gaan hiervan ook uit.

Locatie de Es.

Het huidige winkelcentrum de Es ligt aan de Esdoornlaan en zal na verplaatsing van de winkels geheel worden gesloopt. Zo ook het aan het winkelplein gelegen garagebedrijf van de firma van Andel. Het bedrijf wordt verplaatst naar een zeer geschikte locatie aan de rand van het dorp nabij de rotonde hoek Rijksstraatweg Transvaal.

Belangrijk uitgangspunt voor herinvulling van de Es is dat aantasting van het bestaande park niet mag plaatsvinden en dat de groene kwaliteit waar mogelijk versterkt moet worden.

Dit heeft geleid tot een verkavelingsbeeld waarbij ongeveer op de bestaande footprint van de winkelunits tegenover de Hervormde kerk grondgebonden woningen zijn gesitueerd.

Op de plek van de winkelstrip waarin de huidige AH is gevestigd en op de locatie van het garagebedrijf zijn langs de bestaande infrastructuur van de Esdoornlaan eveneens grondgebonden woningen gepland. Daarbij is rekening gehouden met een nieuwe

insteekweg naar het achtergebied (terrein Molhoek) waar in een hofje ook een aantal grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden.

Locatie brede school.

Er vindt op dit moment ook onderzoek plaats naar een geschikte locatie voor een in Sleeuwijk te realiseren brede school die in ieder geval de bestaande gebouwen van de christelijke basisschool de Morgenster en de openbare Burgm. Verschoorschool moet gaan vervangen. De locatie van het huidige winkelcentrum wordt daarbij genoemd als een mogelijke nieuwbouwlocatie.

Op dit moment kunnen hierover met de ontwikkelende partij nog geen afspraken worden gemaakt. Met deze partij wordt een koop en samenwerkingsovereenkomst gesloten die is gebaseerd op een herontwikkeling met woningen. In die overeenkomst is geregeld dat de gemeente in de planontwikkeling geen participerende rol heeft doch slechts een faciliterende. Dit is van belang omdat een participerende rol op gespannen voet kan staan met Europese regelgeving. Om die reden kan en mag in de koop- en samenwerkingsovereenkomst ook niets worden vastgelegd over de mogelijkheid om de vrijkomende plek op de oude Es te benutten voor de bouw van een brede school. Wat overigens niet betekent dat de gemeente dit te zijner tijd niet alsnog bespreekbaar mag maken bij de VOF. Partijen moeten dit dan verder uit onderhandelen.

Daarnaast moet nog steeds rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de winkels niet verplaatst zullen worden. Op de eerste plaats is er nog geen honderd procent zekerheid over het succesvol afronden van de planologische procedure en vervolgens hangt de definitieve realisatie van het project nog af van de mate waarin de VOF er in slaagt om voldoende appartementen te verkopen. Indien dit echt niet lukt zal men het nieuwe winkelproject noodgedwongen moeten beëindigen. In dat geval blijven de winkels op hun oude plek staan en is die locatie dus ook niet beschikbaar voor de brede school.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 februari tot 25 maart 2011 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door:

1. F.J.C. van der Burg, Acacialaan 11, 4254 GC Sleeuwijk
2. J.M. Vaal, Vlierdreef 17, 4254 GJ Sleeuwijk
3. Belangengroep Eikenlaan/Transvaal p/a J.A.E. Merckens, Eikenlaan 34, 4254 AS Sleeuwijk
4. Provincie Noord-Brabant

In bijgevoegde nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en is daarop een reactie geformuleerd. Wij verwijzen u daar kortheidshalve naar.

De zienswijzen kunnen aanleiding vormen bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen ook ambtshalve wijzigingen worden aangebracht. Wij stellen u voor de volgende wijzigingen aan te brengen bij de vaststelling ten opzichte van het ontwerp zoals die ter inzage hebben gelegen.

- Ambtshalve wijzigingen:

In de regels:

In artikel 4.2, sub c is bepaald dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, met uitzondering van ondergrondse afvalcontainers.

Echter, het komt voor dat ook voorzieningen als een waterkelder ten behoeve van sprinklers, de invoeren voor een trafo e.d. ondergronds moeten worden gerealiseerd. Om hiermee niet in de problemen te komen, wordt de bepaling die ondergronds bouwen verbiedt binnen de bestemming centrumdoeleinden verwijderd.

In de toelichting:

Hoofdstuk 5: Planologische aspecten.

Hier kan onder het kopje akoestiek (wegverkeerslawaaï) worden opgenomen dat het college op 19 april 2011 ontheffing heeft verleend voor een hogere geluidwaarde voor enkele grondgebonden woningen en appartementen op de winkelblokken 1 en 3. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt ook verzekerd.

- Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

In de toelichting:

In hoofdstuk 4 wordt onder het kopje Provinciaal en regionaal beleid toegevoegd dat om te voldoen aan artikel 2.2. van de Provinciale Verordening Ruimte fondsstorting plaatsvindt in het rood-met-groenfonds van de gemeenten ter grootte van een bedrag van € 80.000,00. (Hierna wordt dit bedrag nog nader toegelicht)

Voor het overige kan het ontwerp-bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Nadere toelichting fondsstorting.

Als gevolg van de zienswijze van de provincie moet de gemeente alsnog een storting doen in het gemeentelijke rood-met-groen fonds. De provincie geeft aan dat de hoogte van die bijdrage moet zijn gerelateerd aan de gemeentelijke rood-met-groen regeling. Daarin is bepaald dat de storting per m² uitgeefbare grond €2,00 moet bedragen.

In het plangebied is ca. 20.000 m² uitgeefbaar ofwel de storting zou tenminste € 40.000,00 moeten bedragen. De gemeente moet aangeven waar ze die storting voor gaat gebruiken en het mag niet in het plan zelf worden besteed.

Het bedrag kan worden aangewend voor de aankoop en renovatie van het bestaande bomenlaantje aan de Zuidzijde van het plangebied. Het laantje zelf valt buiten de exploitatiegrenzen. Het is particulier eigendom en de bomen (populieren) verkeren in slechte staat. Ze zijn zo ongeveer aan het einde van hun levensduur.

In het gemeentelijk groenstructuurplan is aangegeven dat het laantje “gerestaureerd” zou moeten worden door kap en herplant met een meer bij het plangebied passende boomsoort. Het pad vervolgens weer toegankelijk maken en verbinden met het plangebied draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

De kosten voor het kappen en herplanten van de bomen en het weer begaanbaar maken van het pad worden geraamd op ca. € 80.000,00. Voornoemde minimum storting in het rood-met-groen fonds is dus ontoereikend. Daarom wordt voorgesteld om die storting te verhogen naar € 80.000,00. Hiermee is de verhouding tussen de aard en omvang van de ingreep in relatie tot de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de bomenlaan ook meer in evenwicht en is invulling gegeven aan de door de provincie gevraagde aanwending van de fondsstorting.

Voor die € 80.000,00 dient dus nog een aanvullend krediet beschikbaar te worden gesteld. In het bestaande krediet is namelijk geen rekening gehouden met deze uitgave. Voorgesteld wordt dit bedrag ten laste te brengen van de reserve Bestuursakkoord 2010 – 2014. Dit krediet is eveneens verwerkt in de hiervoor reeds genoemde financiële bijlage.

Het pad is particulier eigendom. Over de verwerving zijn gesprekken gaande. De verwervingskosten kunnen naar verwachting worden gedekt uit de verkoop van grond aan de Eikenlaan aan Sovak. Uit die opbrengst wordt ook de verplaatsing van de Merweruiters bekostigd.

4. Financiën

Het is niet de bedoeling om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan ex. art 6.12.1 wro vast te stellen omdat het verhaal van kosten over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12.2. wro). Dit wordt namelijk geregeld in een Koop-en

Samenwerkingsovereenkomst (KSOK) die gemeente en de ontwikkelende partij, "Ontwikkelcombinatie De Es en Transvaal VOF", hebben gesloten. De gemeente en de ontwikkelcombinatie sluiten de KSOK voor het gehele project. Dus zowel voor de herontwikkeling van De Es als de nieuwbouwwontwikkeling op Transvaal/Eikenlaan.

Het hoofddoel van de samenwerkingsovereenkomst is om vast te leggen welke grondtransacties en infrastructurele werkzaamheden nodig zijn om het voor het project vast te stellen bestemmingsplan uitvoerbaar te maken. Daarnaast zijn afspraken opgenomen over de noodzakelijke planologische maatregelen.

Het gekozen stramien is dat de projectgrond zoveel mogelijk vooraf in eigendom komt van de gemeente, waarna deze in opdracht van de gemeente bouw- en woonrijp wordt gemaakt. De voor openbaar gebied bestemde grond blijft vervolgens in eigendom van de gemeente, de voor de opstalontwikkeling bestemde grond wordt vervolgens bouwrijp overgedragen aan de ontwikkelcombinatie. De huidige grond en opstallen van het winkelcentrum De Es worden aangekocht door de ontwikkelcombinatie.

Grondprijzen zijn vastgesteld aan de hand van uitgevoerde taxaties. Voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken betaalt de ontwikkelcombinatie een exploitatiebijdrage aan de gemeente. Daarmee heeft de samenwerkingsovereenkomst het karakter van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.

De opstalontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelcombinatie.

In de KSOK zijn onder meer ook nog een aantal volkshuisvestelijke aspecten geregeld.

De KSOK is grondig getoetst aan wet- en regelgeving en fiscale aspecten.

Voor de leden van de gemeenteraad ligt de KSOK vertrouwelijk ter inzage.

Op enkel financiële aspecten van de KSOK wordt hierna ingegaan.

Uitgangspunt voor de financiële afspraken tussen gemeente en VOF is het raadsbesluit uit 2009. Daarin is onder meer bepaald dat de gemeentelijke kosten voor dit project € 1.250.000,00 mag bedragen. In de KSOK is dit als volgt vormgegeven:

De voor het project noodzakelijke grondtransacties tussen gemeente en VOF resulteren in een saldo voor rekening van de gemeente van € 1.037.120,00. Daarnaast is overeengekomen dat de gemeente een bedrag aan de VOF betaalt van € 212.880,00 en dat is omschreven als bijdrage in de openbare voorzieningen die deels een bovenplans karakter dragen. Beide hiervoor genoemde bedragen samengevoegd resulteren in de gemeentelijk kostencomponent van € 1.250.000,00.

Vanwege fiscale overwegingen maakt de gemeente het gebied voor haar rekening bouw- en woonrijp maar brengt deze kosten vervolgens direct weer in rekening bij de VOF.

Bij de gemeente ontstaan rentekosten. Met name bij de grondtransacties. Immers gemeente koopt eerst grond aan en krijgt later een deel van die kosten terug vanwege gedeeltelijke verkoop van die grond. Er is dus sprake van voorfinanciering door de gemeente. In de KSOK is geregeld dat alle rentekosten ten gevolge van deze voorfinanciering worden doorberekend aan de VOF. Per saldo kost de voorfinanciering de gemeente dus geen geld. Bij het oorspronkelijke raadsbesluit (en de bijbehorende financiële bijlage) was voor wat betreft de gebiedsexploitatie rekening gehouden met een bedrag aan gemeentelijke kosten van € 1.250.000,00. De gemeentelijke financiële regels schrijven voor dat de hiervoor beschreven uitgaven en inkomsten dienen te worden geautoriseerd middels een raadsbesluit. Het raadsbesluit uit 2009 is voor dat doel niet meer toereikend omdat daarin nog geen rekening was gehouden met voorfinanciering. Bij dit raadsvoorstel dient derhalve een gewijzigde financiële bijlage te worden vastgesteld.

In deze financiële bijlage zijn tevens de overige zaken met betrekking tot het raadsbesluit uit 2009 verwerkt; te weten de verplaatsing van garagebedrijf van Andel en de verplaatsing van de Merweruiters. Hiermee komt de totale bijdrage uit de reserve Kapitaalwerken (RKW) uit op € 2.125.000.

Tenslotte dient nog aanvullend krediet beschikbaar te worden gesteld voor het bomenlaantje hetgeen onder 3 reeds is toegelicht. In het bestaande krediet is namelijk geen rekening

gehouden met deze uitgave. Wij stellen u voor dit bedrag alsnog te voteren en ten laste te brengen van de reserve Rood met Groen koppelingsfonds. Aangezien deze reserve ontoereikend is, stellen wij u voor deze extra te voeden met een bedrag van € 80.000,00 ten laste van de reserve Bestuursakkoord 2010 -2014. Deze mutaties zijn eveneens verwerkt in de hiervoor reeds genoemde financiële bijlage.

Provinciale subsidie.

De provincie kent al jaren een subsidieregeling voor stedelijke vernieuwing de zogenaamde ISV-regeling. Tot 2010 was er de ISV-2 regeling en voor de periode 2010-2014 is deze vervangen door de nieuwe ISV-3 regeling.

Reeds in juli 2009, kort nadat uw raad had besloten om medewerking te verlenen aan de plannen voor de verplaatsing van het winkelgebied te Sleeuwijk, hebben wij een aanvraag bij de provincie ingediend om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het ISV-2 budget van de provincie. In februari 2010 deelde de provincie ons mede dat de aanvraag in algemene zin positief hadden beoordeeld maar dat de aanvraag vanwege overschrijding van het subsidieplafond niet meer kon worden gehonoreerd. Men verwees naar de mogelijkheid om de aanvraag opnieuw in te dienen zodra de nieuwe ISV-3 regeling was vastgesteld. In oktober 2010 is de ISV-3 regeling bekend gemaakt. Echter de voorwaarden om voor subsidie in aanmerking te komen zijn daarin drastisch gewijzigd. In de ISV-2 regeling werd vooral gekeken naar zaken als zorgvuldig ruimtegebruik, omvang en samenstelling woningbouwprogramma, zorg en welzijn, verplaatsing bedrijven uit de woonomgeving, duurzaamheid etc. In de nieuwe ISV-3 regeling ligt de focus heel sterk op gebiedsontwikkeling waarbij een extra inspanning moet worden geleverd op het gebied van duurzaamheid. Er is een duurzaamheidscriterium geformuleerd waar de projecten aan moeten voldoen. Dit betekent dat in het project veel extra maatregelen aan de woningen moeten worden gerealiseerd die verder gaan dan de wettelijke eisen.

Deze extra maatregelen werken ook kostenverhogend. De ontwikkelcombinatie heeft aangegeven dat zij het niet verantwoord vindt om deze kostenverhogende maatregelen uit te voeren. Het afzetrisico van de te realiseren woningen wordt er door vergroot. Voor hen is een hoger afzetrisico, gelet op de huidige situatie op de woningmarkt, niet acceptabel. Het college heeft begrip voor het standpunt van de combinatie en heeft geen ISV-3 aanvraag meer ingediend.

5. Aanpak

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad, wordt het plan in verband met de wijzigingen die zijn aangebracht opnieuw voorgelegd aan de provincie en de VROM inspectie. Zij hebben 6 weken de gelegenheid te reageren op de wijzigingen die bij de vaststelling worden aangebracht. Nadien vindt publicatie plaats van het vastgestelde plan en bestaat de mogelijkheid bij de Raad van State in beroep te gaan.

6. Communicatie en burgerparticipatie

De plannen zijn voordat de formele bestemmingsplanprocedure is opgestart uitvoerig besproken met ondernemers, de inwoners en de klankbordgroep die voor dit project in het leven is geroepen.

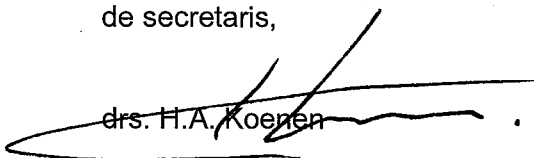
7. Regionale en lokale aspecten

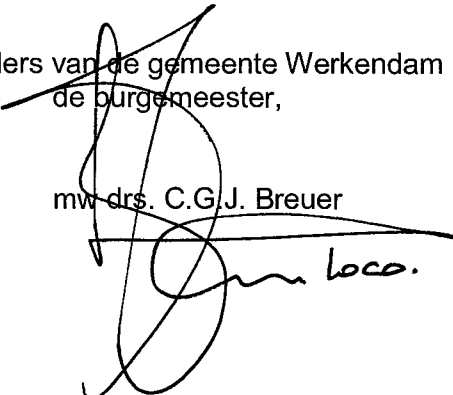
Nvt.

8. Besluit

Wij stellen u voor, het bijgevoegde raadsbesluit vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam
de secretaris,


drs. H.A. Koenen


mw drs. C.G.J. Breuer

loco.

raadsbesluit

Volgnummer **11059**

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Transvaal/Eikenlaan de Es en
beeldkwaliteitsplan deelgebied Transvaal/Eikenlaan
Beschikbaar stellen aanvullend krediet van € 80.000,00.

De raad van de gemeente Werkendam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

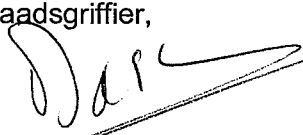
besluit:

1. de ingebrachte zienswijzen allen ontvankelijk te verklaren
2. de ingebrachte zienswijzen ongegrond te verklaren met uitzondering van de zienswijze van de provincie die gegrond verklaard worden een en ander overeenkomst de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte nota van zienswijzen bestemmingsplan Transvaal Eikenlaan en de Es te Sleeuwijk
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is
4. het bestemmingsplan Transvaal Eikenlaan/De Es te Sleeuwijk vast te stellen met de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:
 - a. Regels:
Artikel 4.2, sub c waarin is bepaald dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, wordt verwijderd.
 - b. Toelichting:
 - b.1. In hoofdstuk 4 wordt onder het kopje Provinciaal en regionaal beleid toegevoegd dat om te voldoen aan artikel 2.2. van de Provinciale Verordening Ruimte fondsstorting plaatsvindt in het rood-met-groen fonds van de gemeente ter grootte van een bedrag van € 80.000,00.
 - b.2.. Hoofdstuk 5: Planologische aspecten.
Hier wordt onder het kopje akoestiek (wegverkeerslawaaï) toegevoegd dat het college op 19 april 2011 ontheffing heeft verleend voor een hogere geluidwaarde voor enkele grondgebonden woningen en appartementen op de winkelblokken 1 en 3
5. het beeldkwaliteitsplan "Transvaal Sleeuwijk, ruimtelijke kwaliteitskader" vast te stellen.

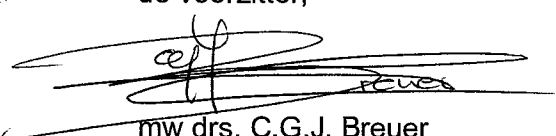
6. de financiële gevolgen van het voorstel conform de financiële bijlage vast te stellen, dit te dekken ten laste van de reserve Kapitaalwerken en de reserve Bestuursakkoord 2010 – 2014 en de begroting 2011 en volgende dienovereenkomstig te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Werkendam van 24 mei 2011

de raadsgriffier,


mr. I. Bakker

de voorzitter,


mw drs. C.G.J. Breuer



**gemeente
werkendam**

Bijlage

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Transvaal Eikenlaan/de Es te Sleeuwijk

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente
Werkendam d.d. 24 mei 2011
R11059

Mij bekend,
de griffier.

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf 11 februari tot 25 maart 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan Transvaal Eikenlaan/de Es gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de realisering van centrumvoorziening met appartementen, grondgebonden woningen en een woonzorgcomplex mogelijk aan Transvaal/Eikenlaan te Sleeuwijk en voorziet ook in een herinvulling met grondgebonden woningbouw van de vrijkomende locatie van het winkelcentrum te Sleeuwijk.

Wettelijk kader

Het plan voor de centrumvoorzieningen, appartementen, grondgebonden woningen en woonzorgcomplex past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Ook de herinvulling van het huidige winkelcentrum voldoet niet aan het daar geldende bestemmingsplan kern Sleeuwijk. Om de gewenst ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken wordt dan ook een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 november tot 4 december 2010 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan bij het college kenbaar te maken. Ook is de gelegenheid geboden aan de vooroverleginstanties en de klankbordgroep op het voorontwerp-bestemmingsplan te reageren. De inspraaknotitie die is opgesteld is integraal als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerp-ontheffingsbesluit voor een hogere geluidwaarde en het ontwerpbestemmingsplan hebben vanaf 11 februari tot en met 25 maart 2011 ter inzage gelegen.

Voor wat het ontwerpbestemmingsplan betreft zijn 4 zienswijzen ontvangen van:

1. F.J.C. van der Burg, Acacialaan 11, 4254 GC Sleeuwijk
2. J.M. Vaal, Vlierdreef 17, 4254 GJ Sleeuwijk
3. Belangengroep Eikenlaan/Transvaal p/a J.A.E. Merckens, Eikenlaan 34, 4254 AS Sleeuwijk
4. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch

Opzet

Een uitwerking van de zienswijze en de gemeentelijke reactie treft u in hoofdstuk 2 aan. Per reactie is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Vervolgens worden per reactie de inhoudelijke opmerkingen van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het voorontwerp zijn gewijzigd tengevolge van de reacties.

2. Beantwoording zienswijzen

1. Reactie F.J.C. van de Burg, Acacialaan 11, 4254 GC Sleeuwijk	
Ontvangstdatum 22 maart 2011	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	
a. Betrokkene begrijpt niet waarom zijn perceel niet binnen het plangebied is betrokken. Het perceel had als bouwlocatie moeten worden opgenomen.	De bedoelde gronden zijn niet in het plangebied betrokken omdat ze voor de ontwikkeling aan Transvaal/Eikenlaan niet nodig zijn. De dierenweide past prima in de groen/blauwe overgang van het plangebied aan de zuidzijde. De huidige bestemming is adequaat voor deze kavel en behoeft daarom geen wijziging. Overigens heeft wel overleg plaatsgevonden met de eigenaar van het perceel over aankoop van de kavel. Vanwege de te hoge vraagprijs is hiervan afgezien. Het toekennen van een bouwbestemming op dit gedeelte is niet aan de orde. Woningbouw op dit perceel past niet binnen de stedenbouwkundige kaders voor het plangebied waarbij het zuidelijke gebied als overgang naar het landelijke karakter van het aangrenzende gebied is aangeduid. Ook wanneer de gemeente dit perceel had aangekocht, was er geen woningbouwbestemming aan toegekend.
b. De bestemming evenemententerrein direct tegen het perceel waarop dieren verblijven is onwenselijk.	Direct tegen de kavel van betrokkene aan ligt het terrein dat in voorkomende gevallen ook gebruikt kan worden als evenemententerrein. Om mogelijke overlast aan het eigendom van betrokkene te voorkomen, wordt voorgesteld een sloot te graven tussen het evenemententerrein en het eigendom van betrokkene. Hiervoor behoeft het bestemmingsplan overigens geen aanpassing. Binnen de toegekende bestemming past ook de realisering van een watergang.

2. Reactie J.M. Vaal, Vlierdreef 17, 4254 GJ Sleeuwijk	
Ontvangstdatum 23 maart 2011	Ontvankelijk
Inhoud reactie	Reactie gemeente
a. het hart wordt uit het dorp gesneden op basis van onjuiste argumenten. De ontwikkeling leidt tot een aantasting van de huidige kwaliteit van het westelijke gedeelte van het dorp. Een wozoco kan ook in de Nieuwe Banne worden gerealiseerd. Winkeliers hadden geen andere keuze en de verkeerssituatie verslechtert.	Verplaatsing van het winkelcentrum naar deze locatie is een weloverwogen keuze geweest van de gemeenteraad naar aanleiding van een haalbaarheidsstudie waarbij ook revitalisering op de huidige locatie onderwerp van studie is geweest. Omdat de huidige locatie onvoldoende ruimte biedt om alle knelpunten die zich nu in het winkelcentrum voordoen op een goede wijze te kunnen oplossen is niet gekozen voor revitalisering op de huidige locatie. Het plangebied voor het nieuwe winkelcentrum en wozoco ligt echter op minder dan 200 meter afstand van de huidige locatie. Hoewel niet exact midden in het dorp Sleeuwijk, kan deze locatie zeker na realisering van de woonwijk Nieuwe Banne als geschikte centrumlocatie worden aangemerkt. Deze locatie is voor alle inwoners en voor bevoorrading van de winkels goed bereikbaar. Een locatie in de Nieuwe Banne is noch voor het wozoco noch voor het winkelcentrum als alternatief onderzocht omdat dit gebied voor dergelijke functies wel minder centraal ligt. Voor het woon- en leefklimaat van bewoners in een wozoco is daarnaast een locatie meer centraal in het dorp met de aanwezigheid van diverse voorzieningen in de directe nabijheid zonder meer een

13

	groot voordeel. Karakteristieke landschapselementen die overigens buiten het plangebied liggen (bomenlaan), blijven gehandhaafd en worden versterkt. Andere gebiedskwaliteiten zijn er niet. Dat het beeld verandert is inherent aan de realisering van bebouwing op een open locatie. Die locatie is overigens is de Structuurvisie plus Land van Heusden en Altena 2004 al aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Ook in het provinciale beleid heeft het gebied die functie. Voor wat betreft de verkeersveiligheid wordt opgemerkt dat een onafhankelijk adviesbureau hiernaar onderzoek heeft uitgevoerd. Met realisering van de plannen ontstaat geen verkeersonveilige situatie. Uit de verkeersrapportage vloeien enkele aandachtspunten voort. Deze betreffen hoofdzakelijk de Eikenlaan. Uitwerking van de aandachtspunten vindt in overleg met de bewoners van de Eikenlaan plaats.
b. Het aanpakken van geluidoverlast moet bij de bron worden aangepakt. Het is onjuist hogere geluidwaarden te accepteren. De gemeente moet een geluidswal eisen langs de Rijksweg A-27	De zienswijzen in het kader van de procedure tot het verlenen van ontheffing voor een hogere geluidwaarden behoren tot de bevoegdheid van het college. Het college heeft op 19 april 2011 besloten de ontheffing voor een hogere geluidwaarde tot 54 dB te verlenen en de ingebrachte zienswijzen niet ontvankelijk te verklaren vanwege het ontbreken van een belang.

3. Reactie Belangengroep Eikenlaan/Transvaal	
Ontvangstdatum 24 maart 2011	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. De plannen zijn ontwikkeld in een tijd dat de financiële en economische situatie geheel anders was dan nu. Ondernemers kunnen beter investeren in de huidige locatie dan op een nieuwe plek. Met de verplaatsing van de bedrijven van Van Andel en Molhoek is er ook voldoende ruimte bij het huidige winkelcentrum beschikbaar.	In de planvorming is rekening gehouden met de huidige situatie op financieel/economisch gebied. Neemt niet weg dat de Ondernemers uit het huidige winkelcentrum allen positief zijn over deze ontwikkeling. Zij zijn voorstander van verplaatsing. Op de huidige locatie is zelfs bij een verplaatsing van beide bedrijven te weinig ruimte om een optimale situatie te creëren. Daarnaast, hoewel ondergeschikt aan het voorgaande argument, is de locatie van Molhoek particulier bezit. Daarover heeft de gemeente, noch de ontwikkelaar van het nieuwe winkelcentrum de beschikking.
b. Wij willen de garantie dat bij een negatief resultaat geen verhaal plaatsvindt via de belastingen op de inwoners	De gemeente is geen risicodragende partij in deze ontwikkeling. De raad heeft een vaste gemeentelijke bijdrage toegezegd voor de ontwikkeling, die in 2009 al in de begroting is verwerkt. Een negatief resultaat heeft voor de gemeente geen financiële consequenties.
c. De toegestane hoogte van bebouwing binnen de bestemming centrumdoeleinden bedraagt 18 meter. Een dergelijke hoogte past niet in het landelijke karakter van het dorp Sleeuwijk.	Slechts een zeer beperkt deel van het plangebied kan een maximale bouwhoogte krijgen van 18 meter. Dat gaat op voor maximaal 20% van het tot centrumdoeleinden aangeduide gebied. In het beeldkwaliteitsplan dat voor het gebied is opgesteld zijn deze plekken nader aangeduid. In het kader van zuinig ruimtegebruik en om sociale controle boven centrumvoorzieningen te waarborgen is wonen boven winkels wenselijk. Omdat de afstanden tot omliggende bestaande woningen groot is (zie hieronder), is deze hoogte niet onevenredig bezwaarlijk.
d. Het plan bevat geen maatregelen ter	De privacy van de bewoners is gewaarborgd door een

bescherming van de privacy van de bewoners aan de Eikenlaan	ruime afstand aan te houden tussen de nieuwe bebouwing en de (voorzijde van de) woningen aan de Eikenlaan. Voor die bebouwing waar de maximale bouwhoogte van 18 meter kan worden gerealiseerd is de kleinste afstand ten opzichte van de woningen aan de Eikenlaan 57 meter. Voor het wozoco is de afstand kleiner (35 meter). Daar is er voor gekozen de hoogte aan de straatzijde te beperken tot 2 lagen met een kap. Dit heeft ook op de plankaart een vertaling gekregen. Dit zijn ruime maten die waarborgen dat er van onaanvaardbare privacyaantasting geen sprake is. Hierbij speelt ook mee dat het alleen de situatie aan de voorzijde van de woningen betreft. Er is geen zicht op de achtertuinen noch achtergevel van de woningen aan de Eikenlaan.
e. Het wozoco past evenmin binnen het landelijke karakter en leidt met een oplopende hoogte tot een beperking van lichtinval	Het wozoco heeft aan de zijde van de Eikenlaan een hoogte die vergelijkbaar is met de hoogte van de woningen ertegenover. Op een afstand van zo'n 57 meter tegenover de woningen begint het hogere gedeelte pas. De nieuwe bebouwing bevindt zich aan de westzijde van de bestaande woningen. Dit kan in de avondperiode bij een laagstaande zon aan de voorzijde van de woning enige consequenties hebben voor bezonning. Wettelijke normen op dit gebied ontbreken echter. Doordat het alleen de avondperiode betreft en uitsluitend de voorzijde van de woningen, is er geen sprake van een aanmerkelijke beperking van het zonlicht.
f. De vraag is of het plan wel noodzakelijk is in de huidige vorm. De woningen kunnen ook gerealiseerd worden in het plangebied van de Nieuwe Banne. Dit alternatief is echter niet onderzocht.	Voor de leefbaarheid in de kern Sleeuwijk is het plan zonder meer noodzakelijk. Doorgaan in de huidige situatie leidt tot stilstand en terugloop van het winkelbestand. Het centrum kan dan de concurrentie met omliggende dorpen waar wel geïnvesteerd wordt in winkelvoorzieningen niet aan. Aangezien op de huidige locatie vanwege ruimtegebrek geen optimale situatie kan worden bereikt, is voor de nieuwe plek gekozen. Woonbebouwing, waaraan blijkens de gemeentelijke volkshuisvestingsmonitor wel degelijk behoefte is, is noodzakelijk voor de financiële haalbaarheid van het plan. Het past ook bij de ontwikkeling als afronding van het gebied. Bovendien is woningbouw bij winkels vanuit een oogpunt van sociale controle wenselijk. Daarbij heeft afstemming plaatsgevonden met de planvorming in het woongebied De Nieuwe Banne. Het bestemmingsplan geeft de maximale invulling aan. Dit betekent niet per definitie dat de initiatiefnemer ook alle woningen realiseert.
g. De financiële onderbouwing van het plan ontbreekt waardoor niet beoordeeld kan worden wat de gevolge van het plan zijn voor de gemeentelijke begroting.	De financiële onderbouwing van het project is verankerd in de Koop- en samenwerkingsovereenkomst die is gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. De zakelijke inhoud daarvan is bekend gemaakt. Voor wat betreft de gemeentelijke bijdrage kan worden opgemerkt dat het vaste bedrag door de gemeenteraad al is bepaald, in 2009 al in de begroting is verwerkt en dat het risico voor het project bij de ontwikkelaar ligt.
h. Het materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing moet op de omgeving worden afgestemd. Lichte gevelstenen hebben op dit moment de voorkeur.	In het beeldkwaliteitsplan is kleur- en materiaalgebruik opgenomen van de nieuwe bebouwing. Daaraan moet de nieuwe bebouwing voldoen en vormt toetsingskader voor de welstandscommissie.
i. De verkeersintensiteiten zijn uitgesmeerd over 24 uur terwijl de verkeersstromen tussen 19.00 en 07.00 aanzienlijk minder zijn. Dit leidt overdag tot een piekbelasting. Vooral de kruising Transvaal/Larikslaan wordt gevaarlijk voor overstekende fietsers. In de huidige	Het is terecht dat er wordt gewezen op de zwakkere weggebruikers in de (nieuwe) verkeerssituatie. Door de realisatie van het plan Transvaal neemt de hoeveelheid verkeer toe. Zowel autoverkeer als ook fietsverkeer en voetgangers. De hoeveelheid te verwachten verkeer kan in principe door het huidige

situatie blijkt de maximumsnelheid fors overschreden te worden. Met een sterke toename van de verkeersintensiteit kan dit tot verkeersongelukken leiden.	kruispunt worden afgewikkeld. Het kruispunt is en blijft een gelijkwaardig kruispunt in een 30 km zone. Het uitzicht op verkeer van rechts is en blijft goed. Omdat relatief veel verkeer hier een afslaan beweging maakt, is de rijsnelheid relatief laag. Daarmee is de situatie vergelijkbaar met vele andere kruispunten in de gemeente Werkendam, waar de verkeersveiligheid ruim voldoende is.
j. De gemeente onttrekt zich aan haar bevoegdheid en wil geen snelheidsbelemmerende maatregelen treffen terwijl aangetoond is dat de snelheid veelvuldig wordt overtreden.	Er is nu en in het verleden aandacht voor de verkeersveiligheid in de Eikenlaan. Die aandacht heeft geresulteerd in een 30 km weginrichting conform de landelijke richtlijnen met op elk kruispunt een snelheidsremmend kruispuntplateau. Als gevolg van die inrichting wordt er op het wegvak tussen de kruispuntplateaus een gemiddelde snelheid van 43 km/u (van 85%) van het verkeer gemeten in 2008. In 2010 en 2011 is de gemeten gemiddelde snelheid 40 km/u. Dat is een algemeen aanvaardbare waarde in een 30 km-gebied.
k. Doordat de verkeersintensiteit op de Eikenlaan met meer dan 100% toeneemt, ontstaat er voor de zwakkere verkeersdeelnemer een onveilige situatie. Deze is eenvoudig op te lossen door in een gedeelte van de grasstrook langs de weg een vrijliggend fietspad te maken.	De gemeten verkeersaantallen van zowel fiets als gemotoriseerd verkeer noodzaken niet tot de realisering van een vrijliggend fietspad. De inrichting van de weg voldoet ruimschoots gelet op de geraamde verkeersintensiteiten. De weg heeft zoals al gezegd ook een 30 km inrichting conform de landelijke richtlijnen. Mede uit een oogpunt van het voorkomen van precedentwerking wordt geen vrijliggend fietspad overwogen.
l. Op de Rijksstraatweg kan file ontstaan door een slechte verkeersafwikkeling indien men vanaf de Rijksstraatweg de Eikenlaan wil indraaien om het winkelcentrum te bereiken.	De toekomstige situatie op het kruispunt van de Eikenlaan met de Rijksstraatweg is in beeld gebracht en met de verwachte verkeersstromen is een kruispuntberekening opgesteld. Uit die berekening volgt dat sprake is van een geringe wachttijd, waarbij de kwalificatie van de wachttijd vanuit verkeerskundig oogpunt luidt dat die wachttijd acceptabel is. De rij auto's is navenant beperkt. De Eikenlaan is voldoende breed en fietsers mogen ook links inhalen en zich in het midden opstellen om over te kunnen steken naar het verplichte fietspad aan de overzijde van de Rijksstraatweg. Hier is anticiperend weggedrag van alle weggebruikers aan de orde. Indien de plaatselijke weggebruiker vindt dat de wachttijd onacceptabel lang is, dan is de verwachting dat naar alternatieve routes gezocht gaat worden. Die routes lopen bijvoorbeeld via de Transvaal. Ook op het kruispunt van die weg met de Rijksstraatweg zijn in de huidige (en toekomstige) situatie geen doorstromingsproblemen (te verwachten) en is de afwikkeling van fietsers – voor zover bekend – zonder problemen.
m. Op zaterdag worden langs de Rijksstraatweg veel auto's in de berm geparkeerd vanwege een gebrek aan ruimte bij het sportveld en de scouting. De huidige plannen bieden daarvoor geen oplossing.	Het voorliggende bestemmingsplan Transvaal/Eikenlaan heeft niet als doel de parkeersituatie bij het sportveld en scouting op te lossen. Dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Neemt niet weg dat de gemeente deze situatie reeds bekijkt, maar neemt hierbij ook in ogenschouw dat het sportveld wordt verplaatst, waardoor de situatie ter plaatse op termijn toch verandert.
n. Er moeten dwingende maatregelen getroffen worden opdat de Eikenlaan niet wordt gebruikt door vrachtverkeer.	Vrachtverkeer benut de Eikenlaan in de huidige situatie vanwege enkele bedrijven die in de buurt zitten. Uit de verkeersstellingen volgt dat het hier om

	relatief kleine aantallen vrachtwagens gaat. Gemiddeld op een werkdag: 44 stuks in 2008, 57 stuks in 2010 en 54 stuks in 2011. De gemeente en ook de ondernemers zijn van mening dat Transvaal geschikt is voor het bevoorradend verkeer naar/van het winkelcentrum Transvaal. Hier is ook de inrichting van het nieuwe winkelcentrum op afgestemd. Transvaal is een route met vrijliggende fietspaden en gering oponthoud. Deze situatie leidt er toe dat vrachtverkeer via Transvaal rijdt.
o. De aansluiting van de woonwijk Nieuwe Banne op de Rijksstraatweg dient opnieuw te worden gezien. Als de ontsluiting van deze wijk op de Nieuwe Roef wordt gerealiseerd maakt het verkeer naar het winkelcentrum eerder gebruik van Transvaal dan van de Eikenlaan	Een woonwijk als Nieuwe Banne moet goed bereikbaar zijn, zowel voor de bewoners en bezoekers, als voor de hulpdiensten. Om die reden heeft de woonwijk een dubbele ontsluiting. Enerzijds op de Nieuwe Roef en anderzijds op de Rijksstraatweg. Beide aansluitpunten (gaan) voldoen aan de ontwerprichtlijnen en zijn daarmee verkeersveilig. In de berekening van de toekomstige hoeveelheid verkeer is uitgegaan van de verwachting dat verkeer van de woningen in de Nieuwe Banne naar/van het winkelcentrum Transvaal altijd via de kortste route en dus via de Eikenlaan gaat rijden. Dit is een worstcase benadering, omdat het best mogelijk is dat er sprake is van gecombineerde ritten, waardoor het aantal ritten via de Eikenlaan minder zal zijn dan waarvan in de berekening is uitgegaan (boodschappen doen op de terugweg van het werk; of boodschappen doen, nadat de kinderen naar school zijn gebracht; etc.). Het is ook een worstcase benadering in de zin van dat de boodschappen voor de woningen in Nieuwe Banne niet met de auto, maar ook met de fiets kunnen worden gedaan. Het rijden van gecombineerde ritten functioneert goed als herkomsten/bestemmingen op meer dan één manier te bereiken zijn. Er is dan sprake van spreiding van het verkeer en niet concentratie van het verkeer op een enkele route. Overigens speelt dit ook enigszins wanneer het winkelcentrum op de huidige locatie zou worden gehandhaafd.
p. Er wordt gevreesd voor overlast van de toegestane horeca activiteiten zoals zwerfvuil, bakluchten e.d.	Dit zijn aspecten die bij elk winkelcentrum aan de orde zijn. Bakluchten kunnen via de milieuwetgeving worden beheerst. Ter voorkoming van zwerfvuil worden er bakken geplaatst en wekelijks wordt in opdracht van de gemeente eventueel zwerfvuil opgeruimd. Dit is in de huidige situatie zo en zal ook in de nieuwe situatie aan de orde zijn.
q. De gemeente negeert de wetgeving met betrekking tot beschermde diersoorten	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van flora en fauna. De ontwikkeling levert geen beperkingen op dit gebied op.
r. Hoe zit het met waterberging. Is er sprake van stromend water en is het waterschap betrokken	Het plan voldoet aan de eisen ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten waarover intensief overleg met Waterschap Rivierenland heeft plaatsgevonden. Het waterschap heeft ook een positief watertoetsadvies afgegeven.
s. Aanvoer van bouwmaterialen moet alleen plaatsvinden via Transvaal	Dit is geen aspect dat binnen de reikwijdte valt van het bestemmingsplan. Het is wel een belangrijk punt bij de uitvoering waarbij ook de gemeente van mening is dat bouwverkeer via Transvaal moet rijden. Hierover worden afspraken gemaakt.

t. Gevreesd wordt voor schade door de slappe ondergrond ter plaatse. Is hiernaar onderzoek gedaan?	Ook dit aspect valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. In het kader van de bouwplannen worden hieraan aandacht geschonken. Het is overigens gebruikelijk en zeker bij plannen in deze omvang dat de initiatiefnemer een vooropname laat uitvoeren bij aangrenzende woningen.
--	---

4. Zienswijze provincie Noord-Brabant	
Ontvangstdatum: 23 maart 2011	Ontvankelijk
Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
a. het bestemmingsplan moet op grond van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte een verantwoording bevatten van de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit van het landschap wordt verbeterd. Deze verbetering dient financieel, juridische en feitelijk zeker gesteld te zijn. De vraag of het bestaande gebied wel of niet waardevol is, is niet van belang. Bepalend is of de voorgestane maatregelen bijdragen aan een aantoonbare en fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er mag ook een passende financiële bijdrage worden gestort in een landschapsfonds om te voldoen aan de verplichting zoals omschreven onder a.	De verplichting tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gekoppeld aan de ingreep waarbij kwaliteit wordt aangetast. De huidige kwaliteit van het gebied dat wordt aangetast hangt daarom wel degelijk samen met de aard en omvang van de verbetering die elders moet worden gerealiseerd. Hoe ingrijpender de aantasting, hoe groter de compensatieplicht. In dit geval is de enige waarde van het gebied de openheid ervan. Die valt niet elders te compenseren. Om toch aan de provinciale verplichting te voldoen wordt een bedrag van € 80.000,00 gestort in het zogenaamde rood-met-groenfonds. Uitgaande van de € 2,00 per m2 die hierover destijds met de provincie is afgesproken zou een storting van € 40.000,00 al voldoende zijn om aan de verplichting te voldoen. Met dit bedrag kunnen de populieren in het structuurbepalende bomenlaantje (ligt buiten het plangebied) worden vervangen door passende bomen en kan een wandelpad hierdoorheen worden gerealiseerd. Beheer en onderhoud hiervan wordt veiliggesteld doordat de gemeente het eigendom zal verwerven.

3. Aanpassingen ontwerp-bestemmingsplan

Ambtshalve

Regels:

In artikel 4.2, sub c is bepaald dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, met uitzondering van ondergrondse afvalcontainers.

Echter, het komt voor dat ook voorzieningen als een waterkelder ten behoeve van sprinklers, de invoeren voor een trafo e.d. ondergronds moeten worden gerealiseerd. Om hiermee niet in de problemen te komen, wordt de bepaling die ondergronds bouwen verbiedt binnen de bestemming centrumdoeleinden verwijderd.

Toelichting:

Hoofdstuk 5: Planologische aspecten.

Hier kan onder het kopje akoestiek (wegverkeerslawaaï) worden opgenomen dat het college op 19 april 2011 ontheffing heeft verleend voor een hogere geluidswaarde voor enkele grondgebonden woningen en appartementen op de winkelblokken 1 en 3. Hierdoor is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit punt ook verzekerd.

Naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting:

In hoofdstuk 4 wordt onder het kopje Provinciaal en regionaal beleid toegevoegd dat om te voldoen aan artikel 2.2. van de Provinciale Verordening Ruimte fondsstorting plaatsvindt in het rood-met-groenfonds van de gemeenten ter grootte van een bedrag van € 80.000,00. Hiervan worden de bomen in het bomenlaantje vervangen en daarlangs wordt voorzien in een openbaar wandelpad. De gemeente verwerft de gronden opdat beheer en onderhoud ervan is veiliggesteld.