

Reactienota

Ontwerp bestemmingsplan “De Rietbaan Zuid”.

Gemeente Lingewaard

Versie 25 april 2017

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
1.3 Zienswijzen	3
1.4 Overzicht aanpassingen bestemmingsplan	3
2 ZIENSWIJZEN.....	4
2.1 Zienswijze 1	4
2.2 Zienswijze 2	4
2.3 Zienswijze 3	4
2.4 Zienswijze 4	6
2.5 Zienswijze 5	6
3 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN.....	10
4 WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.....	11
Aanleiding.....	11
Toelichting	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan De Rietbaan Zuid beoogt het vrijkomende terrein tussen de Rietbaan en de Winterdijk in te vullen met woningbouw. Kort samengevat betreft het plan het realiseren van 5 woningen met een inrichting van de openbare ruimte aan de voorzijde van de woningen.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “De Rietbaan Zuid” samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 2 zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie zijn de namen van de insprekers in bijlage 1 terug te vinden.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op één deel ambtshalve aangepast. Dit is weergegeven in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 is een tenslotte een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen.

1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “De Rietbaan Zuid” heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 31 maart tot en met 11 mei 2016. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 5 zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn als ontvankelijk beoordeeld. In hoofdstuk 2 is een overzicht van de zienswijzen en de reacties weergegeven.

1.4 Overzicht aanpassingen bestemmingsplan

In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen en in hoofdstuk 4 van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

2 Zienswijzen

Tijdens de raadsvergadering van 29 september 2016, waar het plan ter vaststelling op de agenda stond, is besloten om het plan terug te nemen voor vaststelling en te laten terugkomen in een volgende raadsvergadering. Naar aanleiding hiervan is de initiatiefnemer verzocht opnieuw met omwonenden in gesprek te gaan om te onderzoeken in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan de zienswijzen van de omwonenden. Navolgend worden de zienswijzen, reacties en eventuele wijzigingen naar aanleiding hiervan beschreven.

2.1 Zienswijze 1

1. Reclamant vindt de voorgenomen bouwhoogte met een maximale nokhoogte van 14 meter middenin de woonwijk onnodig te hoog.

Reactie:

1. De bouwhoogtes in het ontwerp bestemmingsplan worden als stedenbouwkundig passend beoordeeld. Om omwonenden tegemoet te komen zullen bouwhoogtes voor de kavels 1,2 en 3 (zuidzijde) worden verlaagd naar 9 meter. De bouwhoogte van de kavels 4 en 5 (oostzijde) zal worden verlaagd naar 12 meter.

Het ontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze aangepast worden. Op de verbeelding worden de nieuwe bouwhoogtes verwerkt.

2.2 Zienswijze 2

1. Twee van de vijf woningen krijgen een nokhoogte van 14 meter en een goothoogte van 10 m. Reclamant is van mening dat 14 m nokhoogte de privacy onevenredig zwaar aantast en dat het daarnaast niet in overeenstemming is met de omgeving. Toelichting bestemmingsplan snijdt geen hout, zicht over de dijk niet mogelijk.

Reactie:

1. De bouwhoogtes in het ontwerp bestemmingsplan worden als stedenbouwkundig passend beoordeeld. Om omwonenden tegemoet te komen zullen bouwhoogtes voor de kavels 1,2 en 3 (zuidzijde) worden verlaagd naar 9 meter. De bouwhoogte van de kavels 4 en 5 (oostzijde) zal worden verlaagd naar 12 meter.

Het ontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze aangepast worden. Op de verbeelding worden de nieuwe bouwhoogtes verwerkt.

2.3 Zienswijze 3

1. Reclamant is van mening dat de voorgestelde herindeling van 7 naar 5 bouwkavels ten koste gaat van het zichtveld van de woningen.
2. De reclamant vindt verkleining van de openbare ruimte niet acceptabel.
3. Reclamant vindt dat de grote voortuinen uitnodigen tot het aanbrengen van extra bebouwing. Reclamant verzoekt om dit in het bestemmingsplan te verbieden.
4. Reclamant vindt de voorgestelde nokhoogte van 11 en 14 meter te hoog.
5. Reclamant vindt dat er onduidelijkheid is over welke bedrijfsactiviteiten mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Bij een artspraktijk maakt men zich zorgen over de toeloop van bezoekers en het ontstaan van de parkeerdruk.

6. Het door de gemeente als globaal grijs aangegeven vlak biedt (Verkeer - Verblijfsgebied) volgens omwonenden onvoldoende rechtszekerheid over de definitieve invulling daarvan.
7. Reclamant vindt dat er in de communicatie verwarring is ontstaan omtrent de berichtgeving vanuit de gemeente. In de bijlage "ontwerpbestemmingsplan" het schrijven van 31 maart j.l. stelt de gemeente dat de nieuw te realiseren woonpercelen (3+2) op de voormalige locatie van het fitnesscenter zouden komen. Dit vindt reclamant verwarrend aangezien bij vaststelling van het thans vigerende bestemmingsplan d.d. 27 juni 2013 via een wijzigingsbevoegdheid slecht sprake zou zijn het realiseren van 1 woning op de voormalige fitnesslocatie. Op de recent getoonde concept tekeningen d.d. 21 april j.l. staan er op de voormalige fitnessruimte nu twee woonpercelen.

Reactie:

1. Het aantal woningen grenzend aan de Rietbaan is na overleg van 3 naar 2 teruggedaan. De rooilijn van de woningen op de kavels 1 en 2 zijn opgeschoven tot midden garage zodat het uitzicht van de woningen aan de Rietbaan 1 en 3 niet wordt belemmerd door bebouwing. De voorzijde van het bouwvlak is op gelijke hoogte gelegd met de zijgevel van de woning aan de Rietbaan 1. Het zicht vanuit die woning zal bestaan uit de voortuinen van de toekomstige woningen (waar geen bebouwing is toegestaan) en het openbare gebied dat groen zal worden ingericht.
2. Het bouwplan voorziet niet in een verkleining van de openbare ruimte. Het bouwplan voegt juist openbare ruimte toe aan het perceel ten opzichte van het eerdere plan aangezien dit perceel in de huidige situatie niet openbaar toegankelijk is. De woningen worden ontwikkeld op particulier terrein. In overleg is de voortuin 4 meter opgeschoven ten koste van de kavels.
3. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'erf'. Voor de voorgevel ligt geen bouwvlak en geen aanduiding 'erf'. Er mag in de voortuinen dus geen bebouwing worden geplaatst. Deze wijze van bestemmen is conform het gemeentelijk beleid (bestemmingsplan Kom Huissen). In overleg is de voortuin 4 meter opgeschoven ten koste van de kavels.
4. De bouwhoogtes in het ontwerp bestemmingsplan worden als stedenbouwkundig passend beoordeeld. Om omwonenden tegemoet te komen zullen de bouwhoogtes voor de kavels 1,2 en 3 (zuidzijde) worden verlaagd naar 9 meter. De bouwhoogte van de kavels 4 en 5 (oostzijde) zal worden verlaagd naar 12 meter.
5. Wat betreft de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis is in het bestemmingsplan sprake van een tweedeling. Beroepen aan huis zijn rechtstreeks mogelijk gemaakt. Wat hieronder moet worden verstaan is opgenomen in artikel 1 'Begrippen'. Voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis is een afwijkmogelijkheid opgenomen. Er zijn alleen bedrijven toegestaan die vallen in de categorieën 1 en 2. Dit zijn bedrijven waarvan uitgegaan kan worden dat deze geen overmatige hinder voor de woonomgeving met zich mee brengen. Een overzicht van de mogelijke bedrijven is opgenomen in de bijlage bij de regels. In de kolom 'Categorie' in de tabel in deze bijlage is terug te zien welke bedrijven onder categorieën 1 en 2 vallen. Voorbeelden hiervan zijn zakelijke dienstverlening aan huis of een kleinschalig cateringbedrijf.
Bij de afwijkmogelijkheid zijn voorwaarden opgenomen. Zo mag een bedrijf aan huis geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en mag geen sprake zijn van een onevenredige parkeerdruk. Overigens is de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling van toepassing op de gehele bebouwde kom van Huissen.
6. De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied biedt ruimte aan een flexibele invulling van de openbare ruimte en is conform de gemeentelijke standaardregeling.
7. De ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid die op de gronden van het voormalige fitness centrum was opgenomen. Om de vijf woningen te realiseren is het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het ontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze aangepast worden. Op de verbeelding worden de nieuwe bouwhoogtes en het aangepaste bouwvlak verwerkt.

2.4 Zienswijze 4

1. Reclamant vindt dat de voorgestelde herindeling van 7 naar 5 bouwkavels ten koste gaat van het zichtveld van de woningen;
2. Reclamant vindt een verkleining van de openbare ruimte niet acceptabel.
3. Reclamant vindt dat er in de communicatie verwarring is ontstaan omtrent de berichtgeving vanuit de gemeente. In de bijlage "ontwerpbestemmingsplan" het schrijven van 31 maart j.l. stelt de gemeente dat de nieuw te realiseren woonpercelen (3+2) op de voormalige locatie van het fitnesscenter zouden komen. Dit vindt reclamant verwarrend aangezien bij vaststelling van het thans vigerende bestemmingsplan d.d. 27 juni 2013 via een wijzigingsbevoegdheid slecht sprake zou zijn het realiseren van 1 woning op de voormalige fitnesslocatie. Op de recent getoonde concept tekeningen d.d. 21 april j.l. staan er op de voormalige fitnessruimte nu twee woonpercelen.

Reactie:

1. Met de ligging van de rooilijn van de woningen is hier rekening gehouden met het zichtveld van omwonenden. De openbare ruimte zal groen worden ingericht. Daarnaast is het aantal woningen grenzend aan de Rietbaan na overleg van 3 naar 2 teruggegaan. De rooilijn van de woningen op de kavels 1 en 2 zijn opgeschoven tot midden garage zodat het uitzicht van de woningen aan de Rietbaan 1 en 3 niet wordt belemmerd door bebouwing.
2. Het bouwplan voorziet niet in een verkleining van de openbare ruimte. Het bouwplan voegt juist openbare ruimte toe aan het perceel aangezien dit perceel in de huidige situatie niet openbaar toegankelijk is. De woningen worden ontwikkeld op particulier terrein. Daarnaast is na overleg de voortuin 4 meter opgeschoven ten koste van de kavels.
3. De ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid die op de gronden van het voormalige fitness centrum was op genomen. Om de vijf woningen te realiseren is het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht.

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

2.5 Zienswijze 5

1. Uit het ontwerp blijkt volgens reclamant niet welke maximale goot- en bouwhoogtes zijn toegestaan van de hoofdgebouwen.
2. In artikel 5.2.1. onder f is aangegeven dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) is aangegeven. Volgens reclamant is op de (digitale) plankaart geen aanduiding aangegeven.
3. Uw raad diende zich voorts af te vragen wat de ruimtelijke implicaties (kunnen) zijn van een maximale invulling van hetgeen op grond van deze planregels is toegestaan en of dat ter plaatse ook wel gewenst c.q. planologisch aanvaardbaar is, doch deze ruimtelijke afweging ontbreekt volgens reclamant. Derhalve kan volgens reclamant niet van een goede ruimtelijke onderbouwing worden gesproken, nu de gebrekkige planregeling over de hoogten evenmin aansluit bij een redengeving ervoor.
4. Voorts is volgens reclamant niet duidelijk hoe de kap van het dak eruit moet komen te zien. Door een dakhelling van minimaal 25% toe te laten (artikel 5.2.1. onder i van het ontwerp), kan snel discussie ontstaan welke dakvormen zijn toegelaten, bijvoorbeeld een lessenaarsdak of een zadeldak. Niet duidelijk is wat dan de goothoogte en dakhelling is, omdat er discussie ontstaat over wat tot het dakvlak behoort. In ieder geval dient een maximale bouwhoogte te worden vastgelegd met alle bijzondere dakvormen die er vandaag de dag zijn. Alleen dan kan een halt toe worden geroepen aan ongewenste ontwikkelingen.
5. Voor reclamant dient duidelijk te zijn welke ruimtelijke afweging aan de (nog onbekende) hoogten ten grondslag ligt en waarom de gemeenteraad meent dat deze ter plaatse planologisch aanvaardbaar zijn.

6. Naar het betoog van cliënten is een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 7 meter ruimtelijk onaanvaardbaar en onwenselijk. Er zijn grote peilverschillen in de omgeving, variërend van 10,20 (Korte Loostraat) meter boven NAP tot 10,80 meter boven NAP. De woning van cliënten ligt daar nog onder (10,20). De woning van cliënten ligt aanzienlijk lager dan de geprojecteerde nieuwbouw, waardoor er een onevenredige inbreuk op de privacy zal ontstaan door de nieuwbouw. Voorts is niet duidelijk of er in de kap van de woningen nog een volwaardige woonlaag kan worden gerealiseerd, waardoor die privacy schending nog toeneemt.
7. Daarnaast dient, vanwege de peilverschillen, te worden voldaan aan vereisten, al dan niet door u aanvullend te stellen bij de omgevingsvergunning, omtrent afwatering / drainage teneinde wateroverlast en schade te voorkomen. In het verlengde daarvan geven cliënten te kennen dat, om trilling schade te voorkomen, heiwerkzaamheden niet dienen te worden toegestaan. Een nulmeting is ook een vereiste. Cliënten verzoeken u ter verzekering van hun rechten en ter voorkoming van discussie of schade, om een passage in het bestemmingsplan waarin deze aspecten (water, boringen, nulmeting) aan de orde komen.
8. Cliënten stellen voor dat uw raad de maximale bouwhoogte vast stelt op 8 en de maximale goothoogte op 5 meter. Tevens verzoeken zij uw raad alleen zadeldaken toe te laten, waardoor de schending van het ongestoorde woongenot tot een minimum wordt beperkt.
9. Op grond van artikel 5.1 van het ontwerp is wonen toegestaan, in combinatie met inwoning en beroep aan huis. Volgens reclamant is het onduidelijk of diegene die straks inwoont, ook een beroep aan huis mag uitoefenen en voor welk percentage van het oppervlak.
10. Volgens reclamant is het ook onduidelijk, hoeveel personen mogen "inwonen" en wat de ruimtelijke consequenties daarvan zijn voor o.a. parkeren, het groepsrisico (externe veiligheid), verkeer(veiligheid), milieuzonering ("rustige wijk"). Het ontwerp laat ongelimiteerd inwoning toe (op 60 m²), doch dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
11. Reclamant is van mening dat hetzelfde geldt voor "een beroep aan huis", ook daar is niet in kaart gebracht wat de ruimtelijke consequenties daarvan kunnen zijn. Door wie kan dat beroep worden uitgeoefend? Alleen door de hoofdbewoners, of ook door de inwoners? En wat zijn de ruimtelijke effecten daarvan, nu ook dit gebruik onbeperkt is toegestaan?
12. Uit het ontwerp blijkt volgens reclamant niet van een schriftelijk onderzoek naar de behoefte aan woonruimte. In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het rapport "Lingewaardse woningbouwopgave 2010-2020" doch deze dateert van 2009 en kan anno 2016 niet als maatgevend worden beschouwd.
13. Uit uw beoordeling aangaande externe veiligheid staat in het bestemmingsplan dat twee woningen binnen het invloedsgebied vallen, maar het is onduidelijk of en zo ja in hoeverre rekening is gehouden met inwoning en beroep aan huis. De werkelijke aantallen bewoners en het aantal bezoekers is ongelimiteerd, en dat maakt het volgens reclamant lastig, zo niet onmogelijk, om het groepsrisico in kaart te brengen en te oordelen of dat wel/niet aanvaardbaar is.
14. Er zijn twee verontreinigende stoffen gevonden boven de streefwaarden: barium en naftaleen. Ook is er een stabilisering laag waar verder geen onderzoek naar is gedaan. Cliënten maken zich zorgen over de bodemverontreiniging van/onder die stabiliseringslaag en het grondwater. Zo staat barium erom bekend dat het zeer giftig is omdat het kan leiden tot het opzwellen van de hersenen en de lever en schade aanrichten aan de nieren en het hart. Van naftaleen wordt vermoed dat het kanker verwekt. Cliënten zouden hier meer over willen weten. Wordt het gesaneerd of niet en wat is de bron van deze vervuiling? Ook een onderzoek naar de inhoud van de stabilisatielaag en de bodem daaronder achten cliënten noodzakelijk.
15. Uit het ontwerp blijkt volgens reclamant niet dat vooroverleg in de zin van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgehad en zo ja, met wie en wat de uitkomst van dat overleg is geweest. Graag vernemen cliënten ter zake van uw raad.
16. Uit het ontwerp begrijpen cliënten dat een ontwikkelaar de kosten van exploitatie draagt. Cliënten verzoeken u om inzicht te geven in de exploitatieovereenkomst, teneinde te onderzoeken of dat werkelijk het geval is.

Reactie:

1. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen opgenomen op de verbeelding binnen de bouwvlakken. Bij maatvoering is de maximum bouwhoogte en maximum goothoogte te lezen.
2. Zie antwoord 1.1. De goot- en bouwhoogte zijn aangegeven middels een maatvoeringsaanduiding.
3. De maatvoering van de bebouwing op de locatie is vastgelegd in het plan. De maximale invulling daarvan is daarmee duidelijk en wordt planologisch aanvaardbaar geacht.
4. Het beeldkwaliteitplan geeft aan welke uitgangspunten gelden voor de dakvorm van de woningen. De maximale hoogte van een woning ligt vast in het bestemmingsplan. Zie hiervoor antwoord 1.1.
5. Met de maximale bouwhoogte wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Er is overigens geen sprake van onbekende bouwhoogten aangezien deze zijn weergegeven op de digitale verbeelding. Er is geen sprake van een gebrekkige planregeling. Met betrekking tot de vormgeving van de woningen is het beeldkwaliteitsplan leidend.
6. De bouwhoogtes in het ontwerp bestemmingsplan worden als stedenbouwkundig passend beoordeeld. De omgeving kent overal bouwhoogtes van 10 meter. Om reclamant tegemoet te komen wat het hoogteverschil betreft qua maaiveld wordt de bouwhoogte voor de kavels 1,2 en 3 (zuidzijde) verlaagd naar 9 meter. De bouwhoogte van de kavels 4 en 5 (oostzijde) zal worden verlaagd naar 12 meter. De gemeente is van mening dat geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy. Om reclamant verder tegemoet te komen zal het aantal woningen van 3 naar 2 gaan op de kavels 1 en 3. Daarmee kan de diepte van het bouwvlak met 4 meter worden verkleind. Dit is verwerkt in de planverbeelding.
7. Gemeente heeft hier kennis van genomen. Een en ander zal aan bod komen bij de omgevingsvergunning. Voor het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Deze is opgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de planontwikkeling. Gezien het geringe hoogteverschil (max. 60 cm) zal van wateroverlast geen sprake zijn. Voor een goede waterhuishouding binnen het plan worden de uitgeefbare kavels voorzien van drainage. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst welke de gemeente met de ontwikkelaar heeft gesloten. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal eventuele trillinghinder relevant kunnen zijn. Voor het bestemmingsplan is dit geen relevant onderwerp.
8. Zie de beantwoording onder punt 6. Het beeldkwaliteitplan schrijft zadeldaken voor, via de welstand wordt dit getoetst. Daarnaast ligt de nokrichting loodrecht op het kavel waardoor privacy schending niet aan de orde is.
9. De inhoud van de regeling voor inwoning en beroep aan huis is gelijk aan de regeling die geldt voor de woonbestemmingen rondom het plangebied op grond van bestemmingsplan Kom Huissen. Een beroep of bedrijf aan huis is gemaximeerd door het opnemen van een maximum aantal vierkante meters per hoofdgebouw. Dit is conform gemeentelijk beleid. Maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen mag ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik zijn, tot een maximum van 45 m².
10. De regeling is in overeenstemming met de kom Huissen en derhalve hetzelfde als de eigen woning. De beroep aan huis-regeling staat een maximum oppervlakte toe voor beroep aan huis per hoofdgebouw met bijgebouwen. Dit is niet afhankelijk van inwoning. Dit is conform gemeentelijk beleid. De inwoningsregeling is bedoeld om mantelzorg mogelijk te maken. Net als bij beroep of bedrijf aan huis is inwoning gekoppeld aan een maximum oppervlakte (te weten 60 m²). Kamerbewoning is uitdrukkelijk niet toegestaan. De beperkte omvang van inwoning maakt dat er van uit mag worden gegaan dat er geen sprake is van significante effecten op omgevingsaspecten.
11. Zie ook punt 9. Beroepen aan huis zijn op grond van lid 1.13 beroepsmatige activiteiten die vanwege hun beperkte omvang uitgevoerd kunnen worden in de woning of de bijbehorende bijgebouwen. Het beroep aan huis mag door de bewoner van de woning worden uitgeoefend. Hieronder worden ook de inwonenden verstaan. Doch de omvang van het beroep aan huis is voor de woning gemaximeerd ongeacht wie het beroep aan huis uitoefent. De ruimtelijke impact van beroep aan huis is zodanig beperkt, dat op grond van vaste jurisprudentie beroep aan huis algemeen is toegestaan in woningen. Overigens is de in dit bestemmingsplan opgenomen regeling van toepassing op de gehele bebouwde kom van Huissen.

12. Het genoemde beleid is opgesteld in 2009 en volgens de gemeente nog voldoende actueel. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Deze laat zien dat de behoefte aan woningen in Huissen er nog steeds is. Het plan De Rietbaan Zuid is in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen als 'harde capaciteit'. Daar komt bij dat volgens vaste jurisprudentie een dergelijke ontwikkeling, gezien de beperkte omvang, niet kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Zo blijkt uit Afdelingsjurisprudentie dat de bouw van zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077) of acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkeling wordt gekwalificeerd. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan daarom achterwege worden gelaten. Daarnaast zal op 1 juli 2017 de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking treden. In de gewijzigde Ladder zal alleen bij ontwikkelingen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering met betrekking tot de behoefte aan de ontwikkeling nodig zijn.
13. Bij berekening van groepsrisico wordt uitgegaan van gemiddelden verblijfstijden. Dit zijn kentallen, waarin mogelijkheid tot inwoning en beroep aan huis zijn meegenomen.
14. Het bodemonderzoek geeft aan dat er geen risico's zijn voor de uitvoering van het bouwplan. De gemeten verhoogde waarden overschrijden niet de interventiewaarden, waardoor maatregelen niet noodzakelijk zijn. De puinlaag met mogelijke vervuiling wordt niet bebouwd en vormt dus geen belemmering voor het plan. Overigens geldt ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning en de bouw van de woningen een zorgplicht. Indien tijdens werkzaamheden toch vervuiling wordt aangetroffen dan dient hiervan melding te worden gemaakt.
15. Het verplichte vooroverleg is voor dit bestemmingsplan alleen nodig geweest met het waterschap. Voor dit bestemmingsplan is een watertoets opgesteld. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling. Overige vooroverlegpartners (zoals provincie, rijksoverheid en omliggende gemeente) hebben geen belangen in het plangebied.
16. Door het sluiten van de exploitatieovereenkomst zijn eventuele kosten voor de gemeente afgedekt. Hiermee is het plan voor de gemeente financieel haalbaar. De exploitatieovereenkomst is niet openbaar, alleen een zakelijke inhoud van de overeenkomst is openbaar.

Het ontwerp bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze aangepast worden. Op de verbeelding worden de nieuwe bouwhoogtes verwerkt.

3 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Geen aanpassingen

Bijlage bij toelichting:

Geen aanpassingen

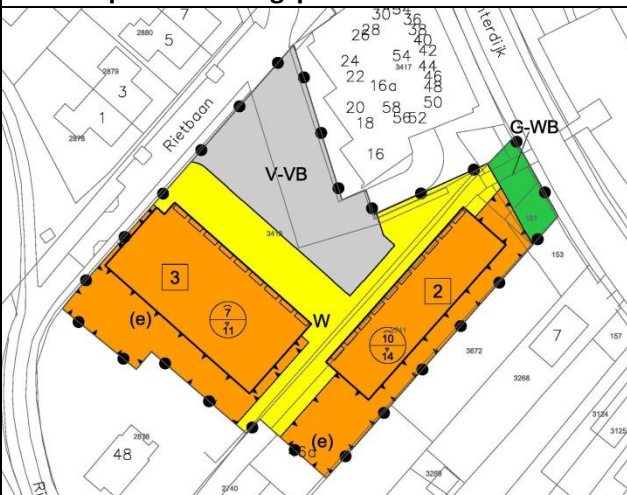
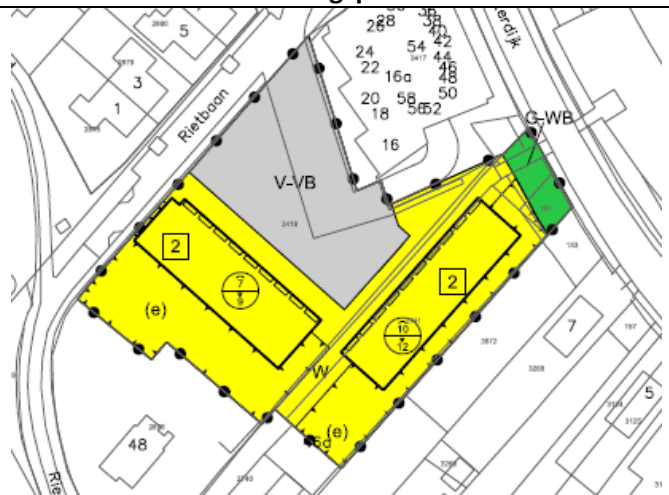
Regels

Geen aanpassingen

Verbeelding

- De aanduiding 'erf' zal binnen de woonbestemming om de bouwvlakken heen worden gelegd, daar waar deze in het ontwerpbestemmingsplan over de bouwvlakken heen liepen.

Digitale verbeelding

Ontwerp-bestemmingsplan De Rietbaan Zuid	Vast te stellen bestemmingsplan De Rietbaan Zuid
	
Het erfgebied (oranje vlak) lag in het ontwerp bestemmingsplan per abuis ook over het bouwvlak van de woningen.	In het vast te stellen bestemmingsplan zal het erfgebied (functieaanduiding erf) niet meer over het bouwvlak van de woningen liggen.

4 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

Aanleiding	Toelichting
Zienswijze 1,2 3 en 5 met betrekking tot de bouwhoogtes.	In de toelichting en op de verbeelding worden de nieuwe bouwhoogtes verwerkt.

In de onderstaande afbeelding is het inrichtingsplan, waarin de aanpassingen zijn verwerkt, weergegeven,

