

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat***

9 oktober 2017

Vastgesteld door het college van B&W op 24 oktober 2017
Registratienummer: 17INT03251

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting reacties en beantwoording
 - 3.1 Reacties van insprekers en beantwoording
 - 3.2 Reacties van overlegpartners
4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan “Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat”. Dit bestemmingsplan maakt de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van 12 appartementen op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat in Driel juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening gemeente Overbetuwe betrekken burgemeester en wethouders ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of de herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in ‘De Betuwe’ op woensdag 9 augustus 2017. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 10 augustus 2017 tot en met woensdag 20 september 2017 inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerp aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Vooruitlopend op de inspraakperiode en het toesturen in het kader van het vooroverleg, hield de initiatiefnemer op 12 juli 2017 een inloopbijeenkomst. Hij nodigde daarvoor de direct omwonenden actief uit. Uiteindelijk lieten de bewoners van circa tien woningen zich informeren. Een aantal van hen waren blij dat er eindelijk actie wordt ondernomen op deze locatie. Zij kunnen zich (in grote lijnen) vinden in het voorgestelde plan. Vanuit enkele anderen werd specifieke aandacht gevraagd voor het parkeren, privacy, het aantal bouwlagen en de doelgroep die op deze locatie komt te wonen.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzagelegging zijn 23 inspraakreacties ingediend.

Daarnaast hebben de volgende overlegpartners gereageerd: de provincie Gelderland en het waterschap Rivierenland.

3. Samenvatting inspraakreacties en beantwoording

3.1 Reacties insprekers

Alle ingekomen inspraakreacties bevatten een aantal onderwerpen die vaak terugkomen. De samenvatting van de meest uitgebreide versie van deze inspraakreacties en de reactie hierop wordt hieronder gegeven. Daar waar aanvullende/afwijkende inspraakreacties zijn ingediend, zijn deze bij de aangedragen onderwerpen opgenomen.

1. Straatbeeld van de Vogelbuurt

1.1 De maximaal toegestane bouw- en goot

Het beoogde gebouw wordt 1,5 keer hoger dan het huidige gebouw. Daarmee is het gebouw te hoog en past het niet in de omgeving.

Reactie:

Het nieuwe bestemmingsplan laat hier inderdaad een hogere bebouwing toe dan het huidige bestemmingsplan. De maximale goot- en bouwhoogte volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Driel’ is respectievelijk 6 en 9 meter. Het voorontwerpbestemmingsplan “Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat” laat een goot-

en bouwhoogte toe van respectievelijk 9 en 12 meter. Dit is het gevolg van de bestemmingswijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 12 meter is een gangbare hoogte voor een appartementengebouw met drie woonlagen.

Verder is bij het ontwerp van het gebouw zorgvuldig rekening gehouden met de omgeving. Het plangebied wordt gekenmerkt door een dorpse structuur. De Korte Molenstraat geeft een afwisselend beeld. In de Fazantstraat is sprake van een naoorlogs beeldkenmerk. Alle woningen hebben een straatgerichte oriëntatie. Het plangebied is op dit moment vrijwel volledig bebouwd. Het beoogde gebouw beslaat niet het gehele perceel, maar is wel hoger dan het bestaande gebouw. Dit past goed bij deze locatie, gezien de situering op een hoek. Het gebouw is afgestemd op de omgeving, creëert openheid en geeft ruimte voor een groenere inrichting van de voortuin. Dit zorgt ervoor dat het gebouw de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving verbetert.

1.2 Het aantal woningen

Er komen te veel woningen op een kleine oppervlakte. Dit geeft veel meer drukte in de buurt.

Reactie:

Op grond van het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'Dienstverlening' aangewezen voor deze locatie. Dit betekent dat de gronden zijn aangewezen voor dienstverlening en detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een aantal van maximaal 12 appartementen mogelijk gemaakt. Hiervoor wordt de huidige bebouwing op het perceel gesloopt. Dit geeft ruimte voor het realiseren van een in de omgeving passend appartementengebouw. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de huidige bebouwingscontour.

Gezien het aantal woonlagen en de ruimte die op het perceel ontstaat door de sloop van de huidige bebouwing achten wij de bouw van het aantal van 12 appartementen aanvaardbaar en een kwalitatief goede toevoeging aan de omgeving.

Meer woningen leidt tot meer bewegingen, maar door de geringe toename van de woningen heeft dit geen tot nauwelijks merkbare invloed binnen de huidige omgeving.

Indieners 12, 13, 14 en 21

Insprekers zeggen totaal geen privacy meer te hebben in de tuin door de voorgenomen hoogte van de woningen.

Reactie:

Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is geen sprake, mede gelet op de situering en daarmee de afstand tot de bestaande bebouwing. Het huidige pand is wellicht niet hoger dan het beoogde gebouw, maar wel veel groter en dichterbij de perceelsgrenzen gelegen. Wij passen de verbeelding van het bestemmingsplan aan en leggen vast dat het bouwvlak wordt verkleind en niet meer op de perceelsgrens ligt. Al met al geeft het nieuwe gebouw meer lucht en ruimte tussen de bestaande bouw en het nieuwe gebouw.

Indieners 2, 15 en 19

De indieners zien het als een verbetering wanneer het verouderde pand wordt gerenoveerd. Wordt er gekozen voor nieuwbouw dan is volgens de indieners een aantal van 2 tot 6 woningen beter passend in de buurt

Reactie:

Wij verwijzen naar de algemene reactie op inspraakreactie 1.2.

Indiener 4

Het huidige plan van de Vogelbuurt heeft het straatbeeld veranderd van een gezellige buurt naar een gekleurde betonplaat met daarin auto's geparkeerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is de kers op de taart van een slecht plan.

Reactie: De herstructurering van het openbaar gebied in de Vogelbuurt was een langlopend traject waar de bewoners van de wijk nauw betrokken bij geweest zijn. Het uiteindelijke ontwerp van de Vogelbuurt is door de bewoners uitgekozen en kreeg het meeste draagvlak. Door middel van nieuwsbrieven en de website is iedereen geïnformeerd. We vinden het jammer dat u het resultaat niet kan waarderen. Het plan van de woningbouwstichting staat los van de inmiddels afgeronde herstructurering van de Vogelbuurt.

Indiener 13

In het 2008 is een volgens de indiener soortgelijke aanvraag voor de bouw van 9 woningen geweigerd. Het bevreemdt indiener deze met de onderhavige procedure nu zelfs 12 woningen worden toegestaan.

Reactie:

De eerdere aanvraag waarnaar indiener verwijst, betrof een gebouw dat te hoog en te massaal was en waarvan de appartementen te groot waren. Aan dat verzoek is destijds geen medewerking verleend. Bij de beoordeling van het voorliggende verzoek voor de bouw van 12 appartementen is uitgegaan van de huidige situatie. De appartementen voldoen nu wel aan de gewenste oppervlakte en sluiten aan bij de vraag op de woningmarkt. De gemeente besloot om medewerking te verlenen aan dit verzoek.

2. Verkeersveiligheid

2.1 Toename van de verkeersdruk

Het realiseren van een appartementengebouw van 12 woningen zal leiden tot een toename van de verkeersdruk.

Reactie:

Het plan leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit effect is echter zo gering, dat dit voor omwonenden niet merkbaar is en niet tot overlast leidt. Daarbij komt dat de omliggende wegen in staat zijn deze geringe toename van verkeersbewegingen zonder problemen te verwerken.

2.2 Afname van de parkeerruimte

Het realiseren van een appartementengebouw van 12 woningen zal leiden tot een toename van parkeerdruk en een afname van parkeerruimte.

Reactie:

Op grond van de huidige planologische mogelijkheden bedraagt de maximale parkeerbehoefte 31 parkeerplaatsen. Bij gebrek aan dit aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, moeten parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gebruikt. De parkeerbehoefte voor het nieuwe gebouw conform de Nota Parkeernorm 2016 is 10 parkeerplaatsen. In het plangebied worden daarom 10 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden leidt de nieuwe parkeerbehoefte tot een verbetering voor de parkeerdruk in de omgeving. Gelet op bovenstaande zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de parkeerdruk en een afname van de parkeerruimte.

Ook uit verkeerskundig oogpunt zijn geen belemmeringen te verwachten. Doordat de parkeerplaatsen aan de straatzijde worden gesitueerd, zijn deze goed bereikbaar vanaf de openbare weg.

Indieners 2 en 15

Volgens indieners wordt uitgegaan van een verkeerde parkeernorm. Een parkeernorm van 1,8 in plaats van 0,8 moet worden gehanteerd. De gehanteerde parkeernorm van 0,8 is niet realistisch volgens de indieners. De indieners verwachten dat starters, gescheiden ouders en statushouders al snel minimaal één en vervolgens twee auto's zullen bezitten. Bovendien is een norm van 1,8 bestand tegen ontwikkelingen in de toekomst.

Reactie:

De aard van het gebouw is afgestemd op een specifieke doelgroep. Het betreft urgentiegevallen, zoals starters, gescheiden ouders en statushouders. Dit betekent dat het geen reguliere woningen zijn. Om die reden wordt niet uitgegaan van een parkeernorm voor reguliere woningen. De beoogde woonvorm sluit het beste aan bij kamerverhuur aan niet-studenten. Dit leidt tot een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning. Een aantal van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein is hiermee in overeenstemming van de Nota Parkeernormen 2016.

Indieners 12, 13 en 14

Indieners voeren aan dat nu al sprake is van een groot probleem wat betreft parkeren door het in de omgeving gevestigde taxibedrijf.

Reactie:

Wij verwijzen naar de eerder gegeven reactie onder 2.2.

3. De sociale samenhang

Huisvesting voor de beoogde doelgroep zal zorgen voor tijdelijke bewoning en veel doorstroming.

Reactie:

Zoals gezegd, betreft het hier nieuwbouw van een gebouw van 12 huurappartementen. Deze zijn specifiek bedoeld voor urgentiegevallen, bijvoorbeeld starters, gescheiden ouders en statushouders. Er is een dringende behoefte aan realiseren van woningen voor deze doelgroepen. Het voorliggende initiatief voorziet daarin. Het klopt dat er doorstroming zal plaatsvinden. Dit zal echter niet ineens gebeuren, maar verspreid in tijd.

Indiener 2

Op dit moment kennen burens elkaar goed. Ze maken wel eens een praatje en kennen elkaar van gezicht. Door het beoogde appartementengebouw komt een aantal van 12 woningen op een kleine oppervlakte te staan. Dit is volgens de inspreker een grote groep bewoners. Gelet op de doelgroep van urgentiegevallen, hun tijdelijke bewoning en doorstroming naar een nieuwe woning, is het niet te verwachten dat deze groep zal investeren in de woonomgeving. Hierdoor gaat het karakter van het woonerf verloren.

Reactie:

Ook mensen die tot de beoogde doelgroep voor deze locatie behoren, zijn mensen die gewoon deel uitmaken van onze gemeenschap en als zodanig deelnemen aan de maatschappij. Een andere benadering zou leiden tot segregatie van woonvormen die wij niet voorstaan.

Indiener 15

De buurt kent elkaar en is vriendelijk. Er bestaan weinig structurele problemen onderling. Er komen 12 woningen bij. Omdat deze woningen voor urgentiegevallen zijn bedoeld, gaat inspreker ervanuit dat nieuwe bewoners sociale problematiek met zich meebrengen. Om urgentie te krijgen, is immers sprake van problemen die ervoor zorgen dat men met spoed een woning nodig heeft. Omdat men vervolgens zal doorstromen, zal er geen binding met de wijk ontstaan. Vanuit zijn beroep weet inspreker wat een soortgelijk gebouw aan overlast kan en zal veroorzaken. Inspreker benadrukt dat urgentiegevallen welkom zijn in de Vogelbuurt, maar dat het aantal van 12 woningen een meervoudige problematiek kan opleveren.

Reactie:

Urgentiegevallen brengen niet noodzakelijk problematiek met zich mee, behalve het feit dat ze een woning zoeken.

Toewijzing gebeurt zoals bij elke andere woning. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar verhuurdersverklaringen van de vorige verhuurder, indien aanwezig. Verder wordt toegewezen volgens de landelijke toewijscriteria.

Net als elke andere huurder, moeten ook de bewoners van dit nieuwe gebouw zich gedragen als goed huurders. Dit wordt onder andere opgenomen in de huurovereenkomst. Mocht een huurder zich niet gedragen als goed huurder dan zal de initiatiefnemer, net als bij elke andere huurder, op gepaste wijze stappen ondernemen.

Voor het overige verwijzen wij naar de gegeven reacties onder punt 3.

Indiener 19

Volgens indiener is het een slechte zaak dat er sociale huurwoningen komen met een lage huurprijs. Indiener heeft ook bezwaren tegen het feit dat iedereen op de woningen mag reageren. Er komen heel veel mensen met een laag inkomen op een kleine oppervlakte bij elkaar te wonen. Dit vraagt om problemen en onrust, aldus indiener.

Reactie:

Niet iedereen kan op deze woningen reageren. De woningen zijn bedoeld voor urgentiegevallen, zoals starters, gescheiden ouders en statushouders. Om dit te waarborgen, passen wij het ontwerpbestemmingsplan aan, zodat wordt vastgelegd dat het hier sociale huurwoningen betreft. Mensen met een hoog inkomen kunnen niet op de woningen reageren.

Voor de manier waarop de woningen worden toegewezen, verwijzen wij naar de eerder gegeven reactie onder punt 3.

Indieners 7, 8, 11, 21 en 23

Een alternatief waar insprekers erg blij mee zouden zijn, is een (zorg)voorziening waardoor oudere mensen uit Driel in hun eigen dorp kunnen blijven wonen in kleine, maar zelfstandige woningen. Inspreker 23 stelt voor woningen voor starters te realiseren.

Reactie:

Realisatie van dit appartementengebouw voor deze specifieke doelgroepen sluit zelfstandige seniorenhuisvesting elders in Driel niet uit. De gemeente heeft ook zonder meer aandacht voor zelfstandige seniorenhuisvesting, maar niet op deze locatie.

Zoals hiervoor aangegeven, behoren starters ook tot de beoogde doelgroep van dit initiatief. Met inspreker 23 zijn wij dan ook van mening dat het initiatief goed aansluit op de woonbehoefte van starters.

Indiener 13

4. Bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf

Indiener vreest dat het aantal van 12 nieuwe woningen ertoe zal leiden dat zijn bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft in de toekomst. Meer woningen betekent dat de kans op veel meer bezwaren groter is.

Daarnaast verwacht inspreker dat de toekomstige huurders ook tegen zijn huidige bedrijfsvoering bezwaren en klachten zullen hebben, want het betreft huurders die zelf al problemen hebben.

Reactie:

Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met het bedrijf van indiener.

Gezien de aard van het bedrijf geldt in beginsel een richtafstand van 10 meter van de rand van het bedrijfsperceel tot de gevel van het beoogde gebouw. Deze richtafstand is indicatief. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van het bedrijf van indiener op de gevel van het nieuw te realiseren gebouw. Hieruit blijkt dat sprake de geluidsbelasting voldoet aan de normen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij het nieuw te realiseren gebouw. Er ontstaan dus geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van indiener.

Indieners 2, 15 en 19

5. Persoonlijke uitnodiging voor de inloopbijeenkomst

Insprekers geven aan dat niet alle omwonenden een persoonlijke uitnodiging hebben ontvangen voor de inloopbijeenkomst van 12 juli 2017.

Reactie:

Voor de inloopavond heeft de initiatiefnemer direct omwonenden, die zicht hebben op het plangebied, uitgenodigd. Er waren bij de inloopavond ook bewoners aanwezig die niet zijn uitgenodigd. Ook zij waren meer dan welkom en hebben hun vragen gesteld. Deze zijn ter plekke beantwoord. Voor de overige omwonenden en ieder ander is het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in De Betuwe van week 32. Het voorontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 10 augustus 2017 tot en met 20 september 2017.

Indieners 2, 15 en 19

6. Timing van de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan

Insprekers vinden het slechte timing dat het voorontwerpbestemmingsplan op 9 augustus 2017 werd aangekondigd in De Betuwe. Dit is tijdens het hoogtepunt van de zomervakantie als veel mensen weg zijn.

Reactie:

Het feit dat publicatie heeft plaatsgehad begin augustus is niet ongewoon. Bovendien is het niet mogelijk om met iedereen rekening te houden, gelet op de mogelijkheid van vakantiespreiding. Daarnaast is in juli 2017 een inloopbijeenkomst georganiseerd, waardoor het plan in de omgeving bekend werd.

Indiener 2

7. Status van de huidige bebouwing

De initiatiefnemer heeft in 2006 het pand verkregen ondanks de bestemming 'Dienstverlening'. Sindsdien is initiatiefnemer bezig de mogelijkheden van nieuwbouw te onderzoeken. Ondertussen heeft hij het pand laten verouderen en bewust geen onderhoud gepleegd. Hierdoor is het pand een ontsierend object in de staat geworden.

Reactie:

Onderdelen van het pand (woning, kantoor, opslag) zijn steeds verhuurd geweest, bijvoorbeeld aan een makelaar en de laatste tijd aan de gemeente Overbetuwe. Het pand is inderdaad ontsierend in de straat. Nieuwbouw is een oplossing en speelt in op de woningbehoefte in de gemeente.

Indiener 2

8. Nieuw pand energiezuinig maken

Inspreker pleit voor het kiezen van nieuwe technieken bij de bouw van het nieuwe pand. Inspreker vindt het jammer dat de initiatiefnemer de noodzaak hiervan niet inziet en verwacht dat het pand hierdoor snel zal verouderen.

Reactie:

Nieuwe bouwwerken moeten voldoen aan de meest actuele normen uit het Bouwbesluit. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor onder andere energiezuinige bouwwerken met duurzame materialen. Nieuwe panden hebben hierdoor in de praktijk al snel een levensduur van ruim 40 à 50 jaar. Er is daarom geen sprake van snelle veroudering.

Indiener 2

9. Groenvoorziening

Inspreker heeft geen vertrouwen in het streven om de gronden in te richten met groenvoorzieningen en verwijst hierbij naar pagina 27 van het voorontwerpbestemmingsplan. Volgens inspreker zijn recentelijk een aantal tuinen van de initiatiefnemer in de Vogelbuurt vergroend, wat in de praktijk betekende dat de tuinen zijn gevuld met grind.

Reactie:

De gemeente ziet erop toe dat de initiatiefnemer het plangebied inricht zoals is afgesproken. Hierover zijn bovendien contractuele afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Indieners 2 en 15

10. Aantasting van het woongenot

Insprekers zijn ervan overtuigd dat de nieuwe plannen leiden tot een derving van hun woongenot. Zij verwachten dat zij en overige buurtbewoners ruimschoots worden gecompenseerd voor deze achteruitgang in hun woonomgeving.

Voor zover de reactie ziet op het ontwerp van het gebouw en de inrichting van het perceel verwijzen wij naar de eerder gegeven reacties onder punt 1.

Voor zover de reactie ziet op de doelgroep van toekomstige huurders verwijzen wij naar de eerder gegeven reacties onder punt 3.

Indiener 21

11. Veiligheid

Inspreker noemt het punt veiligheid.

Reactie:

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een aantal aspecten integraal beoordeeld. Ook veiligheid is één van die aspecten. Wat betreft externe veiligheid is door middel van onderzoek een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het

initiatief. Indien de inspraakreactie ziet op de sociale veiligheid, verwijzen wij naar de eerder gegeven reacties onder punt 3.

Indiener 21 en 23

12. Overlast van geluid en parkeren

Inspreker noemt het punt overlast en geluid en parkeren.

Reactie:

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan wordt een aantal aspecten integraal beoordeeld. Ook geluid is één van die aspecten. Voor het plangebied is uitsluitend wegverkeerslawaaï relevant. Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van wegen. Op alle wegen van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder is dan geen akoestische onderzoek benodigd. Op de wegen van het plangebied is bovendien geen sprake van een etmaalintensiteit van meer dan 2.450 mvt, waardoor ook op basis van het gemeentelijk beleid geen akoestisch onderzoek nodig is. Conclusie is dat akoestische aspecten geen belemmering zijn voor de realisatie van het initiatief.

Voor overlast in verband met het aantal parkeerplekken verwijzen wij naar eerder gegeven reactie onder 2.2.

Indiener 23

13. Waardevermindering van woningen

Inspreker noemt het punt van waardevermindering van woningen.

Reactie:

Als de indiener schade meent te lijden als gevolg van het bestemmingsplan voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Indiener 23

14. De keuze voor de locatie

Indiener 23 vraagt zich af waarom voor deze locatie is gekozen.

Reactie:

Het renoveren van het bestaande pand is niet rendabel. Sloop en nieuwbouw in het plangebied zorgt voor een verbetering en een impuls van de omgeving die voldoet aan de nieuwste eisen. Daarbij is het ontwerp van het nieuwe gebouw zorgvuldig afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving. Ook in rekening gehouden met de ligging op een hoek (zichtlocatie).

3.2 Reacties overlegpartners

De provincie en het waterschap reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro.

Provincie Gelderland

3.2.1 Het appartementengebouw dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, ligt op een goede (binnenstedelijke) locatie. Bovendien wordt invulling gegeven aan een leegstaand pand op een zichtlocatie. Met dit type woningen wordt ingespeeld op de woningbehoefte van urgente woningzoekenden, zoals starters, gescheiden ouders en statushouders. Voor deze doelgroep ligt de sociale huursector voor de hand, met de mogelijkheid voor het verkrijgen van huurtoeslag. Naar de mening van de provincie is sprake van een kwalitatief goed plan dat van toegevoegde waarde is op de bestaande plannen.

3.2.2 In artikel 4.2.1 zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden bij het oprichten van bebouwing. De verplichting tot het uitbrengen van schriftelijk verslag zoals gesteld onder punt 4, geldt voor de activiteiten beschreven onder de punten 1, 2 en 3. De provincie heeft dan ook het idee dat punt 3 moet eindigen op 'en' in plaats van 'en/of'.

3.2.3 De provincie vraagt aandacht voor het grote aantal zachte woningbouwplannen, die de verwachte vraag naar woningen overstijgt. De provincie gaat hierover graag in gesprek met de gemeente. Het bestemmingsplan kan wat de provincie betreft in procedure worden gebracht.

Reactie:

3.2.1 Wij zijn verheugd met de positieve reactie van de provincie.

3.2.2 Wij zullen hierin voorzien.

3.2.3 Wij hebben aandacht voor woningbouwprioritering.

Waterschap Rivierenland

3.2.4 Het plan bevat geen ruimtelijk relevante wateraspecten (zoals watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging). Daarom hoeft de watertoets niet verder te worden doorlopen. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning van het waterschap vereist.

Reactie:

3.2.4 Daarvan nemen wij kennis.

4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

De ingediende inspraakreacties leiden wel tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan:

- De verbeelding is aangepast: het bouwvlak is verkleind en niet meer op de perceelsgrens gelegen. Voor de bergingen is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.
- In de regels is de regeling voor bergingen aangepast en verduidelijkt naar aanleiding van het voorgaande.
- In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat het sociale huurappartementen betreffen.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

- Wij passen artikel 4.2.1 onder 3 van de regels aan: 'en/of' wordt gewijzigd in 'en'.

4.3 Ambtshalve aanpassingen

- In de planregels wordt geborgd dat voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing nader onderzoek naar de aanwezigheid van huismus, gierzwaluw, algemene broedvogels en vleermuizen wordt uitgevoerd en, indien noodzakelijk, maatregelen worden getroffen en/of ontheffing is verleend. Hiertoe is een vergunningplicht voor het slopen van de bestaande gebouwen in de planregels opgenomen.

5. Conclusie

Er zijn wel schriftelijke (of mondelinge) inspraakreacties ontvangen. Verder zijn er wel reacties van overlegpartners ontvangen.

De reacties van insprekers en van overlegpartners leiden wel tot aanpassing van het voorontwerpplan (zie onder paragraaf 4).

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van 24 oktober 2017

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. C.W.W. van den Berg

drs. A.S.F. van Asseldonk