



Onderwerp: Bestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat"

Ons kenmerk: 18rb000062

Nr. 6

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 24 juli 2018;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 18 september 2018;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d, en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende:

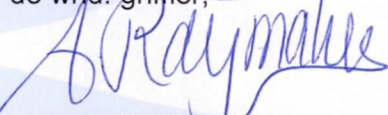
- dat het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat" vanaf 2 november 2017 gedurende zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat" binnen deze termijn zestien zienswijzen zijn ontvangen en dat buiten deze termijn nog een zienswijze is ontvangen, die niet-ontvankelijk is;
- dat de zienswijzen leiden tot de aanpassingen, zoals benoemd in hoofdstuk 4 van het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat":

b e s l u i t :

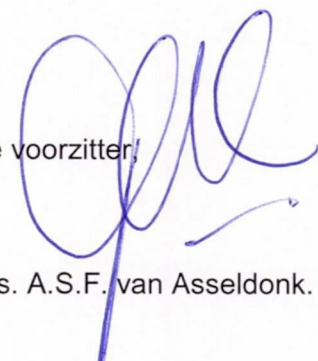
1. Het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 oktober 2018.

DE RAAD VOORNOEMD,
de wnd. griffier,


mr. A.M.P. Raijmakers.

de voorzitter,


drs. A.S.F. van Asseldonk.

geamendeerd.





Amendement¹

Registratienummer:

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat".

Agendapunt : 6

Datum : 2 oktober 2018

De raad van de gemeente Overbetuwe in vergadering bijeen

Overwegende dat:

- Binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat' op de verbeelding de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak is opgenomen;
- Binnen dit bouwvlak maximaal twaalf wooneenheden zijn toegestaan;
- Binnen het gehele bouwvlak voor deze bestemming een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 m en 12 m is opgenomen;
- Dit bouwvlak qua goot- en bouwhoogte gedeeltelijk meer ruimte biedt dan het beoogde bouwplan.

Stelt voor om:

- De verbeelding te wijzigen en -toegesplitst op het bouwplan- in het bouwvlak, conform bijgevoegde gewijzigde verbeelding, een scheiding aan te brengen tussen drie delen en daarbij de aanduiding van de maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 m en 12 m als volgt te wijzigen:
 1. Voor het gedeelte van het bouwplan met kap deze aanduiding te wijzigen naar een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 m en 11,5 m;
 2. Voor het middendeel van bouwplan deze aanduiding te wijzigen naar een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9,5 m en 9,5 m;
 3. Voor het gedeelte van het bouwplan met plat dak deze aanduiding te wijzigen naar een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 9,5 meter.

Bijlage: gewijzigde verbeelding

Ondertekening en naam:

Karel Grimm (VVD)

Jackie Versluis (CDA)

Aangenomen door:

BBO

CDA

CU

gbo

PvdA

VVD

B.

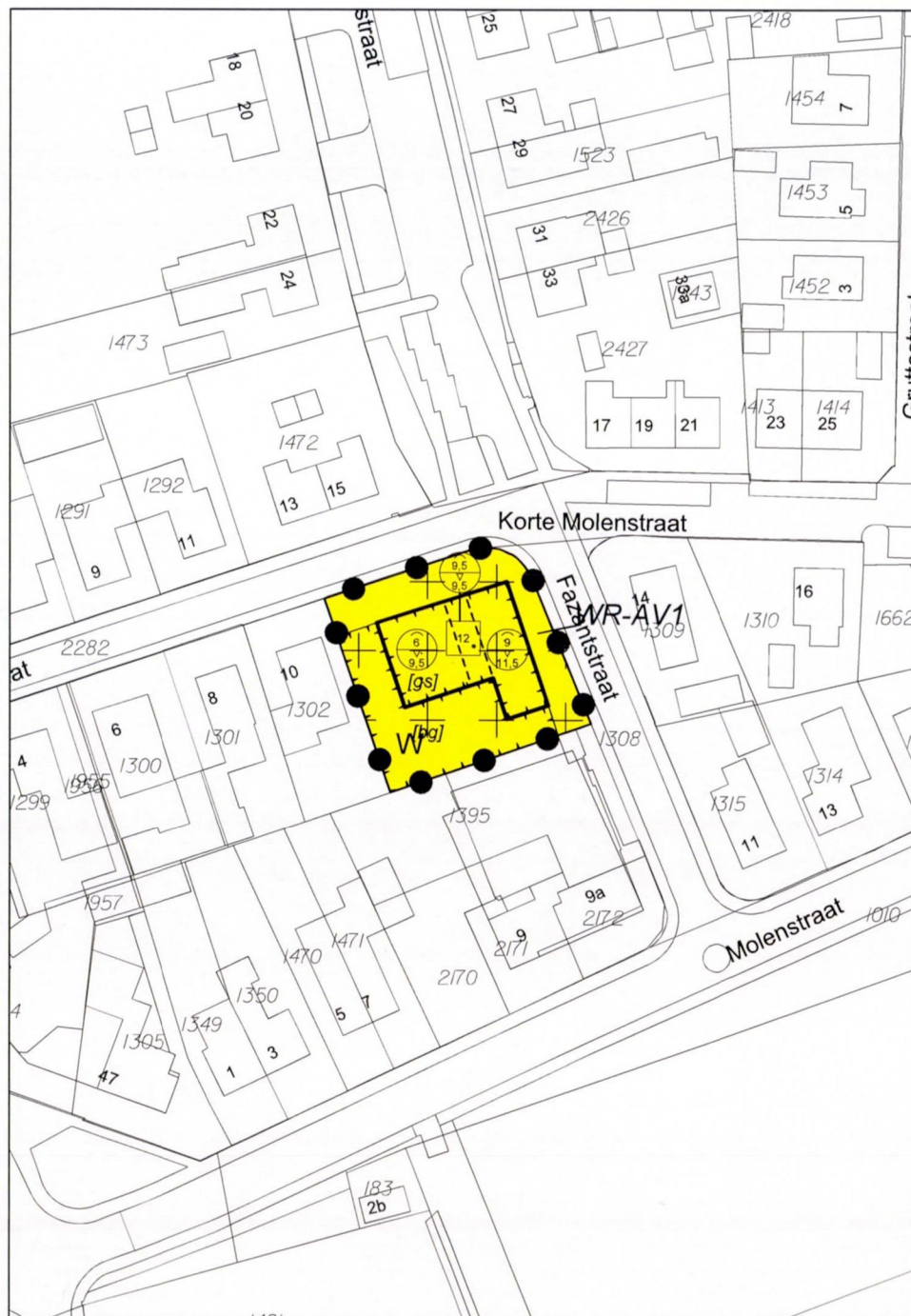
¹ Met een amendement wordt een voorliggend voorstel gewijzigd. Ook moties kunnen worden geamendeerd. Op een amendement is ook een subamendement mogelijk, dan wordt de tekst van het amendement aangepast. Een aangenomen amendement kan niet door het college worden genegeerd. Als het betreffende amendement en besluit zijn aangenomen, is het college ook gehouden het besluit in geamendeerde vorm uit te voeren. Amendementen worden schriftelijk ingediend, bij voorkeur voor de vergadering, maar het mag ook tijdens de vergadering. Bij de stemming wordt eerst over het amendement gestemd en daarna over het (geamendeerde) voorstel.

Hanny van Brakel (CU)

Elbert Elbers (PvdA)

Henk Vreman (GBO)

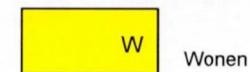
Handwritten signature in blue ink, possibly reading "J. J. van der Meer".



Legenda Plangebied



Bestemmingen enkelbestemmingen

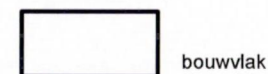


dubbelbestemmingen

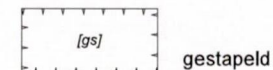


Aanduidingen

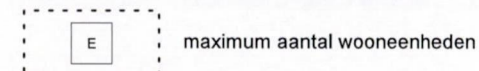
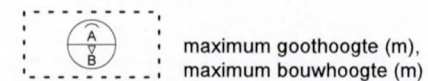
bouwvlak



bouwaanduidingen



maatvoeringsaanduidingen



Verklaringen



BESTEMMINGSPLAN DRIEL, FAZANTSTRAAT-KORTE MOLENSTRAAT

Gemeente Overbetuwe

NL.IMRO.1734.0269DRIEfazantstr-ONTD

schaal: 1:1000

formaat: A4

concept: 01-05-2017 / SH

voorontwerp: 17-07-2017 / CC

ontwerp: 19-10-2017 / SB

vastgesteld: 25-09-2018 / DD

projectnr. BRO: 211x09257

projectnr. VWP: 17BROBO041

bestandsnaam: 17BROBO041-006.dwg

BRO
Ruimte om in te leven

Boscheweg 107
5282 WV Bostel
T 0411 850 400

www.bro.nl
info@bro.nl

verbeelding: Viewpoint ©
www.viewpoint.nl



Onderwerp: Bestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat"

Ons kenmerk: 18rv000042

Nummer:

Elst, 24 juli 2018

AAN DE RAAD

1. Advies

1. Het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat" vaststellen;
2. Het bestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat" voor de bouw van 12 kleinschalige huurappartementen gewijzigd vaststellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

2. Inleiding

In 2016 ontvingen wij van de Woningstichting Heteren een verzoek om bestemmingsplanherziening voor het perceel op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat in Driel. Verzoek is om de huidige bebouwing te slopen en een gebouw met 12 kleinschalige huurappartementen voor urgentiegevallen te bouwen.

Op 11 juli 2017 stemden wij in met het voorontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat". Dit voorontwerp lag ter inzage vanaf donderdag 10 augustus 2017 tot en met woensdag 20 september 2017. Wij ontvingen 21 inspraakreacties. Op 24 oktober 2017 stemden wij in met het Rapport Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat". Ook besloten wij om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat". Dit ontwerp lag ter inzage vanaf donderdag 2 november 2017 tot en met woensdag 13 december 2017. Tijdens deze termijn ontvingen wij zestien zienswijzen. Een aantal zienswijzen in mede ondertekend. Buiten deze termijn ontvingen wij één zienswijze. Deze is niet-ontvankelijk, maar komt inhoudelijk overeen met de zienswijzen van andere indieners en wordt daarmee indirect van een reactie voorzien. Dit is verder uitgewerkt in het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen, dat als bijlage aan dit voorstel is toegevoegd.

Op 24 juli 2018 besloten wij om in te stemmen met het zienswijzenrapport en om het bestemmingsplan voor vaststelling aan te bieden aan uw raad.

3. Doel en beoogd effect

Dit advies heeft tot doel een volgende stap te zetten in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat een bestemmingsplan gaat gelden dat de sloop van bestaande bebouwing en de bouw van een gebouw met twaalf kleinschalige huurappartementen op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat in Driel juridisch-planologisch mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van de toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten aangevuld dan wel gewijzigd. Er zijn twee

aanvullende onderzoeken uitgevoerd en toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan: een parkeeronderzoek en een bezonningsstudie.

De Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 hanteert voor goedkope etagewoningen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Hiermee komt de parkeerbehoefte op 22 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is plaats om 10 parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee ontstaat een tekort van 12 parkeerplaatsen. Indien bij een plan de berekende parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden opgevangen, moet worden onderzocht of de parkeerbehoefte kan worden opgevangen op bestaande parkeerruimte in de omgeving van een ontwikkeling of door aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Uit bijgevoegde verkeerskundige onderbouwing blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied ruimte is om het tekort van 12 parkeerplaatsen op te vangen. Voor de huidige bewoners kan dit betekenen dat zij op sommige momenten iets verder van huis moeten parkeren. Dit is echter niet verder dan een loopafstand van 50 meter.

De realisatie van de 10 parkeerplaatsen op eigen terrein nemen we als voorwaardelijke verplichting op in de regels van het bestemmingsplan. Op die manier zorgen we ervoor dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied acceptabel is (en blijft). Gezien de doelgroep van de nieuwe woningen, is de verwachting dat het aantal auto's, dat de bewoners bezit, kleiner is. Het aantal auto's, dat in de buurt een parkeerplaats moet vinden, is dan tevens kleiner. Daarmee zijn de parkeereffecten van de nieuwbouw naar verwachting kleiner dan hier beschreven.

De Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 schrijft verschillende onderzoeksdagen en tijdstippen voor. Voor een woongebied met weinig andere functies is echter geen aanleiding voor het herhaald tellen op verschillende momenten. De parkeerdruk op momenten dat alle bewoners thuis zijn, is hier van belang. Die parkeerdruk is nagenoeg constant door de week. De maatgevende parkeerdruk treedt 's nachts op, op werkdagen. Een nachtelijke parkeertelling biedt het benodigde inzicht om te toetsen of een bouwplan van beperkte omvang op grond van de parkeersituatie mogelijk is of niet. Daarom is in de nacht van dinsdag 20 op woensdag 21 maart om 04.30 uur een parkeertelling uitgevoerd in de straten in de omgeving.

Overige aanvullingen en wijzigingen worden puntsgewijs toegelicht in het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen, dat als bijlage 1 aan dit voorstel is toegevoegd.

1.2 Er is aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen ambtshalve aan te passen.

Hoofdstuk 6 'Financiële toelichting' is aangevuld en geactualiseerd. De vaststellingsprocedure in hoofdstuk 7 is aangevuld met de zienswijzenprocedure. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verder enkele tekstuele wijzigingen aangebracht. Ten slotte wordt het Rapport Inspraak en vooroverleg ingevoegd in de digitale bestanden als bijlage bij de toelichting.

2.1 De realisatie van het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit doordat het bestaande, verouderde pand wordt gesloopt en het perceel opnieuw wordt ingericht.

Op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat staat een gebouw dat voorheen in gebruik was als zalencentrum en later (gedeeltelijk) als makelaarskantoor. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bedrijfspand gesloopt om plaats te maken voor een gebouw met 12 kleinschalige huurappartementen. Naast een inrichting met groen, worden op het perceel 10 parkeerplaatsen aangelegd.



2.2 De realisatie van het plan draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling voor inbreiding en intensivering van de bestaande stedelijke ruimte.

Het gemeentelijk beleid, zoals vastgesteld in de Woonagenda 2020, is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en op mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. Onderhavig initiatief past binnen deze uitgangspunten, aangezien sprake is van inbreiding binnen een bestaande dorpskern. Er vindt een functiewijziging plaats van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Door de wijziging wordt leegstand van bebouwing tegengegaan en wordt de bestaande stedelijke ruimte optimaal benut.

2.3 De realisatie van het plan draagt bij aan de gemeentelijke doelstelling om geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen te bieden.

Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020, zet in op geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen. De initiatiefnemer wil op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat in Driel 12 kleinschalige huurappartementen realiseren voor urgentiegevallen, zoals starters, alleenstaande ouders en statushouders. Dit draagt bij aan het streven om voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief te kunnen bieden.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarbij een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, wordt mogelijk gemaakt, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig, omdat met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst is gesloten. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure worden op basis van de exploitatieovereenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Gelet op de planologische wijziging is met de initiatiefnemer tevens een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Vervolg

Planning

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De initiatiefnemer en de indieners van zienswijzen brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. C.W.W. van den Berg

drs. A.S.F. van Asseldonk

8. Relevante stukken

1. Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (18int00002);
2. Lijst NAW-gegevens NIET OPENBAAR (18int00038);
3. Raadsvoorstel (18rv000042);
4. Toelichting en regels bestemmingsplan (18bij07182);
5. Verbeelding bestemmingsplan (18bij07183);
6. Bijlagenboek bestemmingsplan (18bij07187);
7. Concept raadsbesluit (18rb000062).

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: mevrouw L.C. Rissewijck, tel.: 14 0481,
email: info@overbetuwe.nl.

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
"Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat"

Vastgesteld door de raad op 2 oktober 2018
Registratienummer: 18INT00002

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 3.2 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtshalve aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat". Het bestemmingsplan maakt de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van twaalf kleine appartementen op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat in Driel juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en de Staatscourant op woensdag 1 november 2017. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 2 november 2017 tot en met woensdag 13 december 2017 een zienswijze in te dienen.

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 terinzagelegging zijn zestien zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen is medeondertekend. Eén zienswijze is ingediend na afloop van de termijn van terinzagelegging van het plan. Deze is niet-ontvankelijk verklaard, maar komt inhoudelijk overeen met de zienswijzen van indieners 1, 2, 4 t/m 9 en 11 t/m 13 en wordt daarmee indirect van een reactie voorzien.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

In de ingekomen zienswijzen staat een aantal onderwerpen dat vaak terugkomt. De samenvatting van de meest uitgebreide versie van deze zienswijzen en de reactie hierop worden hieronder weergegeven. Daar waar aanvullende of afwijkende zienswijzen zijn ingediend, zijn deze bij de aangedragen onderwerpen opgenomen. Op deze onderwerpen wordt hieronder een algemeen antwoord gegeven, voordat per zienswijze een apart antwoord gegeven wordt. Bij de beantwoording van de individuele zienswijzen wordt, indien van toepassing, naar het algemene antwoord verwezen.

3.1 Veelgenoemde onderwerpen

1. Straatbeeld van de Vogelbuurt

1.1 De hoogte en de grootte van het gebouw

Het gebouw is te dominant.

Indiener 14

Het gebouw past niet in de omgeving, omdat het 1,5 keer zo groot wordt. Daarmee wordt het gebouw het hoogste van de buurt. Het huidige bestemmingsplan 'Driel' laat een goot- en bouwhoogte toe van respectievelijk 6 en 9 meter. Deze maximale hoogtes zijn er niet voor niets. Bij het nieuwe gebouw wil de initiatiefnemer de goot- en bouwhoogtes naar respectievelijk 9 en 12 meter verhogen. Kortom, de regels worden aangepast aan de wensen van de initiatiefnemer in plaats van dat de initiatiefnemer zich aanpast aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

Reactie

Stedenbouwkundig vinden wij het bouwplan goed inpasbaar binnen de omgeving. De karakteristiek van de omgeving wordt bepaald door individuele of geschakelde woningbouw, die in hoofdzaak bestaat uit bouwmassa's van één bouwlaag met kap. In de omgeving komen incidenteel ook rijtjes in twee lagen met kap voor. Herkenbaar is een duidelijk voor en achter. Ter beëindiging van de bredere ruimte van de Fazantstraat is een typisch dorps gegroeid grotere bouwmassa in aansluiting op bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit soort bouwmassa's geven het dorp een kenmerkende diversiteit. Ook het nieuwe volume zorgt voor een beëindiging van de bredere ruimte aan de Fazantstraat. Het ontwerp is een schakeling van verschillende volumes waarmee het aansluit bij de dorpse schaal ter plaatse. Het nieuwe gebouw heeft daarbij een kleinere omtrek dan het bestaande gebouw, waardoor meer afstand wordt gehouden tot de naastgelegen gebouwen en de diverse achtertuinen. Het vigerende bestemmingsplan geeft daarnaast ruimte voor een hoger gebouw dan dat er nu staat.

1.2 Het aantal appartementen

Het gebouw heeft te veel appartementen, namelijk twaalf, op een kleine oppervlakte. Dit geeft veel meer drukte in de buurt.

Indiener 14

Het nieuwe bestemmingsplan staat toe dat op dit perceel van 865m² twaalf appartementen worden gebouwd. In verhouding met alle andere percelen in de Korte Molenstraat en de Fazantstraat staan op een dergelijk oppervlak maar twee tot vier woningen. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing een uitzondering is, niet past en dominant aanwezig is in de omgeving. Een aantal van twaalf appartementen is onevenredig en zal leiden tot meer drukte in de buurt.

Reactie

De bebouwingsstructuur van Driel kent een diversiteit aan bebouwing. Diverse hoekpercelen, waaronder de Fazantstraat-Korte Molenstraat, zijn van oudsher intensiever gebouwd. De stedenbouwkundige positie van deze kavel aan het eind van een bredere openbare ruimte aan de Fazantstraat, geeft dan ook ruimte aan een groter volume dan op andere percelen.

Hiermee vormt het een accent in de omgeving. Door het gebouw op te delen in kleinere volumes en de derde woonlaag als kap vorm te geven, wordt aansluiting gezocht bij de dorps omgeving. Voor wat betreft drukte in de zin van het aantal verkeersbewegingen worden verwezen naar de reactie onder punt 2.1.

2. Verkeersveiligheid

2.1 De verkeersdruk en het aantal verkeersbewegingen

Het gebouw geeft veel meer drukte in de buurt.

Indiener 14

De gemeente durft te beweren dat de toename van de verkeersdruk voor de bewoners niet waarneembaar is en niet tot overlast leidt. Deze bewering is een mening en geen conclusie uit onderzoek. Daar komt bij dat het woonerf al drukker is dan een regulier woonerf. Het woonerf is namelijk een doorgaande weg met een totale lengte van 450 meter. Dat is voor veel mensen te lang om zich aan de maximale snelheid van 15 km/u te houden. Er zijn recentelijk al diverse verkeersongelukken gebeurd op de hoek van de Korte Molenstraat en de Fazantstraat.

Indiener 16

De stelling van de gemeente in het inspraakrapport van 9 oktober 2017 dat de toename van het aantal verkeersbewegingen gering is, is vrijwel niet serieus te nemen. Indiener wil dat dit nader wordt onderbouwd.

Reactie

Na meting blijkt dat de Korte Molenstraat tussen de Kerkstraat en de afsluiting bij de Gruttostraat 180 meter lang is. De Fazantstraat is:

- Tussen de Molenstraat en Korte Molenstraat 65 meter lang;
- Tussen de Korte Molenstraat en de afsluiting bij de Merelstraat 90 meter lang;
- Tussen de Merelstraat en Patrijsstraat 155 meter lang.

Deze lengtes, in combinatie met de inrichting van de weg, geven geen aanleiding om hard te rijden. Daarbij zijn de Fazantstraat en de Korte Molenstraat geen doorgaande wegen. Deze straten vormen geen verbinding tussen twee erftoegangswegen en worden niet gebruikt om een kortere route te nemen. Omwonenden en bezoekers maken gebruik van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat om bij de woningen in de Vogelbuurt te komen. Bij de gemeente zijn geen gegevens of klachten bekend dat in de Fazantstraat en de Korte Molenstraat te hard wordt gereden. Uit navraag blijkt dat ook bij de politie over de afgelopen vijf jaar op deze locatie geen aanrijdingen bekend zijn.

In onderstaande tabel hebben wij de verkeersgeneratie en het benodigd aantal parkeerplaatsen verzameld op basis van de huidige planologische mogelijkheden (bestemming dienstverlening). Op het aantal parkeerplaatsen wordt gereageerd onder punt 2.2 van dit rapport. In onderstaande tabel zijn gegevens opgenomen op basis van het initiatief, de huidige bestemming en de laatste bekende voorziening (makelaarskantoor), voordat het gebouw tijdelijk dienst deed als directiekeet voor de herinrichting van de Vogelbuurt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 12 kleine sociale huurappartementen juridisch-planologisch mogelijk. De verkeersgeneratie komt uit CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het parkeren hanteren wij de norm uit de vastgestelde 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'. Hierbij is aangesloten bij de kencijfers parkeren uit de CROW publicatie 317.

	Verkeersgeneratie	Toename	Parkeernorm	Aantal pp
Buurtsupermarkt (625 m² bvo)	131,2 mvt/weekdag/ 100 m ² bvo	6,25 x 131,2 = 820	5,1/100 m ² bvo	6,25 x 5,1 = 31,88
Makelaarskantoor (625 m² bvo)	17,7 mvt/weekdag/ 100m ² bvo	6,25 x 17,7 = 110,63	3,8/100 m ² bvo	6,25 x 3,8 = 23,75
12x appartement	4,5 mvt/weekdag/ woning	12 x 4,5 = 54	1,8/woning	12 x 1,8 = 21,6

Door voorliggend plan nemen de verkeersintensiteiten op een weekdag toe met 54 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). Dit aantal is verwaarloosbaar. Omgerekend naar een werkdag zijn dit 60 autobewegingen per etmaal. In het drukste avondspitsuur gaat het om ongeveer 10% daarvan, 6 auto's per uur extra. Dit is minder dan de eerdere functies die op deze locatie mogelijk waren. De toename ten opzichte van de huidige situatie is in de praktijk nauwelijks waar te nemen en heeft daarmee geen invloed op de gebruiksmogelijkheden of het functioneren van het woonerf.

2.2 De parkeerruimte

De parkeerruimte neemt af.

Indiener 14

Op dit punt slaat de gemeente de plank volledig mis. Het uitgangspunt van indiener is de volgende, huidige, feitelijke situatie: op de woonerven Korte Molenstraat (tot aan de afsluiting bij nr. 31) en Fazantstraat (tot aan de afsluiting van nr. 16) staan 33 woningen en zijn 52 parkeerplaatsen aanwezig. Van deze parkeerplaatsen bevinden zich 30 in de openbare ruimte en 22 op eigen terrein. Dit geeft een parkeerdruk van 1,6 per woning. De norm voor het soort huizen dat er staat ligt tussen de 2,0 en de 2,7. Conclusie: de buurt zit al onder de norm. Daarbij bestaat het nieuwe gebouw uit twaalf appartementen. Het betreft driekamerappartementen met een eigen keuken en sanitair. De "Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016" geeft op pagina 16 heel concreet aan dat de parkeernorm 1,8 is. Dit is niet voor meerdere uitleg vatbaar, maar toch hanteert de gemeente in het ontwerpbestemmingsplan een parkeernorm van 0,8. Indiener wil heel duidelijk stellen dat een driekamerappartement met eigen keuken en sanitair geen kamerverhuur is. De gemeente stelt dat de norm verlaagd kan worden, omdat er urgentiehouders komen te wonen, maar dat is niet juist. In de regels van het bestemmingsplan, specifiek hoofdstuk 2 op pagina 10, is namelijk uitsluitend beschreven dat het sociale huurwoningen betreft en niet dat er urgentiehouders komen te wonen. Dit bestemmingsplan regelt niet dat er urgente gevallen komen te wonen. De parkeernorm schrijft voor dat er $12 \times 1,8 = 22$ parkeerplaatsen bij moeten komen. Daarvoor is op dit woonerf geen plaats, dus is er geen plaats voor 12 nieuwe appartementen.

Indiener 15

Het aantal van tien parkeerplaatsen is erg positief ingeschat. Uit het oogpunt van rendement zullen alle appartementen moeten worden verhuurd. Dat betekent dat er twaalf bewoners plus auto komen. Urgentiehouders zullen er daarnaast een partner op na houden. Als men uitgaat van zes personen extra met een auto, dan komt men al snel op achttien parkeerplaatsen. Als met het toewijzen van de appartementen ook rekening wordt gehouden met het bezit van een auto, dan komt men wel uit met tien parkeerplaatsen.

Reactie

De parkeernormen uit de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016' kunnen voor bestaande woonwijken niet zomaar worden omgerekend naar het aantal benodigde parkeerplaatsen. De normen, die in de parkeernota staan, worden gebruikt voor nieuwe

initiatieven, zoals voorliggend plan, dat de realisatie van 12 kleine sociale huurappartementen mogelijk maakt.

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het aspect verkeer aansluiting gezocht bij de norm voor kamerverhuur, niet-studenten. Naar aanleiding van de zienswijzen is dit opnieuw bekeken. Initiatiefnemer gaf een onafhankelijk bureau opdracht tot het opstellen van een verkeerskundige onderbouwing. De beoogde appartementen hebben naast een gecombineerde woonkamer/keuken, één grote slaapkamer en één kleine slaapkamer. De totale oppervlakte van het grootste appartement is 54 m². De appartementen zijn klein, maar groter dan micro-woningen of studio's. Voor het aspect verkeer en parkeren gaan wij daarom niet langer uit van de norm voor kamerverhuur voor niet-studenten, maar van goedkope huurappartementen. Hierbij geldt op grond van de "Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016" een parkeernorm van 1,8. Afgerond komt de parkeerbehoefte voor 12 appartementen uit op 22 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is plaats om 10 parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee ontstaat een tekort van 12 parkeerplaatsen.

Indien bij een plan de berekende parkeerbehoefte niet op eigen terrein kan worden opgevangen, moet worden onderzocht of de parkeerbehoefte kan worden opgevangen op bestaande parkeerruimte of door aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Hiertoe is een parkeeronderzoek uitgevoerd en een verkeerskundige onderbouwing opgesteld. Dit rapport d.d. 7 juni 2018 is aan de bijlage bij dit zienswijzenrapport gevoegd. Conclusie is dat er bij het nieuwbouwplan ruimte is om op eigen terrein en op straat een deel van de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Voor een deel wordt de parkeervraag op eigen terrein opgelost. Het betreft 10 parkeerplaatsen. Op basis van de parkeeraanalyse en het parkeeronderzoek blijkt dat het resterende deel van de 22 benodigde parkeerplaatsen in de omgeving kan worden gevonden en dat de nieuwe bewoners gebruik kunnen maken van vrije parkeerplaatsen in de directe omgeving. Voor de huidige bewoners kan dit betekenen dat zij op sommige momenten iets verder van huis moeten parkeren. Dit is echter niet verder dan een loopafstand van 50 meter.

Gezien de doelgroep van de nieuwe woningen is de verwachting dat het aantal auto's, dat de bewoners bezit, kleiner is. Het aantal auto's, dat in de buurt een parkeerplaats moet vinden, is dan tevens kleiner. Daarmee zijn de parkeereffecten van de nieuwbouw naar verwachting kleiner dan hier beschreven.

3. Sociale samenhang en sociale integratie in de buurt

Vanwege veel doorstroming van de tijdelijke bewoners verslechtert de sociale samenhang. Twaalf urgentiehouders, weggestopt in één gebouw, zullen minder snel integreren in de buurt.

Indiener 14

Er zijn zorgen over de sociale samenhang in de straat, de problematische achtergrond van urgentiehouders en daarbij de regelmatige verhuizingen, waardoor het voor de nieuwe bewoners geen prioriteit zal zijn om te investeren in de buurt. De doorstroming zal over lange tijd aanhouden en dit verhindert de sociale binding van de beoogde doelgroep. Ook zijn er zorgen over de sociale problematiek van urgentiehouders. Indiener is er geen voorstander van om twaalf van dit soort urgentiehouders weg te stoppen in één gebouw in een buurt die bestaat uit sociale huurwoningen. Het is beter om te kiezen voor kleinere woonunits, verspreidt over de gemeente en dan vooral in wijken waar geen of weinig sociale huurwoningen staan. Daarmee wordt segregatie voorkomen.

Reactie

De gemeente heeft kennis genomen van de zorgen over de sociale samenhang in de buurt in verband met het voornemen om urgentiehouders op deze locatie te huisvesten. Op basis van het woonbeleid is een appartementengebouw met sociale huurwoningen op deze locatie

gewenst. Het toewijzen van sociale huurwoningen, zo ook op deze locatie, vindt plaats volgens de daarvoor geldende landelijke en regionale criteria. Aannemelijk is dat op deze locatie meerdere mensen met een in verhouding lager inkomen komen te wonen. Bij mensen met een lager inkomen is niet per definitie sprake van sociale problematiek. Verder wordt verwezen naar de reactie onder punt 3 van het inspraakrapport.

4. Vier sociale huurwoningen passen beter dan twaalf appartementen

Vier sociale huurwoningen passen beter in de buurt dan twaalf appartementen. Alle zorgen, zoals een te hoog en dominant gebouw, een te druk punt, meer verkeer, meer parkeerdruk, sociale problematiek, alsook zorgen om privacy worden daarmee volgens indieners weggenomen. Een gebouw met twaalf appartementen past absoluut niet in deze woonerfsituatie en is niet in het belang van omwonenden.

Reactie

Deze zienswijze heeft betrekking op verschillende aspecten, namelijk stedenbouw, verkeer en parkeren en sociale cohesie. Voor wat betreft het wel of niet passend zijn van het gebouw verwijzen wij naar de reacties onder de punten 1.1 en 1.2 van dit rapport. Voor het aspect verkeer en parkeren verwijzen wij naar de gegeven reacties onder de punten 2.1 en 2.2. Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot de sociale cohesie, verwijzen wij naar de reactie onder punt 3.

Voor wat betreft privacy is in het ontwerp rekening gehouden met de bestaande woningbouw. Op de eerste verdieping in het bestaande gebouw is woningbouw toegestaan. Daar is ook gewoond, waardoor geen sprake is van een geheel nieuwe situatie. De in het ontwerpplan opgenomen extra verdieplingslaag in de kap is wel een toevoeging ten opzichte van het bestaande pand. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld door afstand te creëren tussen het nieuwe pand en de bestaande woningen aan de Fazantstraat en de Korte Molenstraat. De afstand van het pand tot de woningen van indieners is dusdanig groot dat geen privacy schending plaatsvindt. Mochten indieners van mening zijn dat toch sprake is van schending van hun privacy, dan kunnen zij hiervoor een planschadeverzoek indienen.

3.2 Individuele zienswijzen

Indieners 1, 2, 4 t/m 9 en 11 t/m 13 (indieners ondertekenden identieke formulieren)

Samenvatting

1.1 Een dominant gebouw met te veel appartementen, namelijk twaalf, op een kleine oppervlakte, wat veel meer drukte in de buurt geeft.

1.2 Extra verkeersdruk en afname van de parkeerruimte.

1.3 Verslechtering van de sociale samenhang, vanwege veel doorstroming van de tijdelijke bewoners. Twaalf urgentiehouders, weggestopt in één flat, zullen minder snel integreren in de buurt.

1.4 Vier sociale huurwoningen passend en in harmonie met deze buurt, in plaats van twaalf appartementen. Alle zorgen, zoals: een te hoog en dominant gebouw, een te druk punt, meer verkeer, meer parkeerdruk, sociale problematiek, alsook zorgen om privacy worden daarmee weggenomen. Een gebouw van twaalf appartementen past absoluut niet in deze woonerf situatie en is niet in het belang van de huidige omwonenden.

Reactie

1.1 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 1 van dit rapport.

1.2 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 2 van dit rapport.

1.3 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 3 van dit rapport.

1.4 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 4 van dit rapport.

Indiener 3

Samenvatting

- 3.1 Een dominant gebouw met te veel appartementen, namelijk twaalf, op een kleine oppervlakte, wat veel meer drukte in de buurt geeft.
- 3.2 Extra verkeersdruk en afname van de parkeerruimte
- 3.3 Verslechtering van de sociale samenhang, vanwege veel doorstroming van de tijdelijke bewoners. Twaalf urgentiehouders, weggestopt in één flat, zullen minder snel integreren in de buurt.
- 3.4 Vier sociale huurwoningen passend en in harmonie met deze buurt, in plaats van twaalf appartementen. Alle zorgen, zoals: een te hoog en dominant gebouw, een te druk punt, meer verkeer, meer parkeerdruk, sociale problematiek, alsook zorgen om privacy worden daarmee weggenomen. Een gebouw van twaalf appartementen past absoluut niet in deze woonerf situatie en is niet in het belang van de huidige omwonenden.
- 3.5 Gebruik het pand naast woonbestemming ook als ruimte voor een "wijkhuiskamer", zoals nu opgezet wordt. Dat is een investering die dubbel en dwars terugverdiend zal worden. Zie ook: 'Proeftuin Ruwaard Oss'. Dat kan ook in Overbetuwe.

Reactie

- 3.1 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 1 van dit rapport.
- 3.2 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 2 van dit rapport.
- 3.3 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 3 van dit rapport.
- 3.4 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 4 van dit rapport.
- 3.5 De gemeente heeft kennis genomen van de wens van indiener om een "wijkhuiskamer" te realiseren. Het realiseren van een wijkhuiskamer maakt echter geen onderdeel uit van het initiatief dat door de gemeente is beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar is gevonden.

Indiener 10

Samenvatting

- 10.1 Een dominant gebouw met te veel appartementen, namelijk twaalf, op een kleine oppervlakte, wat veel meer drukte in de buurt geeft.
- 10.2 Extra verkeersdruk en afname van de parkeerruimte
- 10.3 Verslechtering van de sociale samenhang, vanwege veel doorstroming van de tijdelijke bewoners. Twaalf urgentiehouders, weggestopt in één flat, zullen minder snel integreren in de buurt.
- 10.4 Vier sociale huurwoningen passend en in harmonie met deze buurt, in plaats van twaalf appartementen. Alle zorgen, zoals: een te hoog en dominant gebouw, een te druk punt, meer verkeer, meer parkeerdruk, sociale problematiek, alsook zorgen om privacy worden daarmee weggenomen. Een gebouw van twaalf appartementen past absoluut niet in deze woonerfsituatie en is niet in het belang van de huidige omwonenden.
- 10.5 Oude panden een nieuw leven inblazen, zorgt voor een vertrouwen in een duurzame gemeente en de ziel van het nostalgische gebouw blijft behouden.

Reactie

- 10.1 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 1 van dit rapport.
- 10.2 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 2 van dit rapport.
- 10.3 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 3 van dit rapport.
- 10.4 Verwezen wordt naar de reactie onder paragraaf 3.1, punt 4 van dit rapport.
- 10.5 Initiatiefnemer wil het bestaande pand niet renoveren. Zij wil dit slopen en nieuwbouw realiseren en heeft een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend. Dit initiatief is door de gemeente beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar gevonden. Besloten is om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening, onder andere vanwege het algemeen belang dat vanuit volkshuisvestingsoogpunt is gediend bij dit plan.

Indiener 14

Samenvatting

- 14.1 De gemeente geeft als aanleiding voor herziening van het bestemmingsplan op pagina 4 van de toelichting de volgende reden: "De bebouwing is verouderd en er is sprake van

achterstallig onderhoud". Dit kan natuurlijk geen aanleiding zijn voor een herziening van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft het pand in 2006 gekocht, ondanks het opmerkelijke feit dat het de bestemming van dienstverlening had. In 2008 heeft de initiatiefnemer een eerste poging ondernomen om er woningen te bouwen. De werkelijke aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan is dus dat de eigenaar woningen wil bouwen. Dat een pand verouderd is en achterstallig onderhoud heeft, is niet iets dat je overkomt, maar waar je bewust voor kiest. Alle andere woningen in de Korte Molenstraat zijn ongeveer net zo oud, maar deze zijn niet verwaarloosd.

14.2 In het recente verleden zijn in de gemeente een paar duizend nieuwe woningen gebouwd, onder andere Westeraam in Elst, de Breekenhof in Driel en Molenzicht in Valburg. Momenteel zijn er ontwikkelingen voor nieuwbouw in De Pas in Elst voor 400 woningen. Het blijkt dat de gemeente met haar beleid te weinig invloed heeft op wat er gebouwd zou moeten worden. Vanwege het zwakke beleid van de gemeente ontstaat er een tekort en is de nood uiteindelijk zo hoog dat het woonef karakter van indier moet worden opgeofferd voor de bouw van twaalf appartementen. Het is een wrange constatering dat ondanks de verrijzenis van allerlei woonwijken in en buiten de gemeente de inhaalslag op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat in Driel moet worden gemaakt. Verder valt het aan de gemeente te verwijten dat er een dringende behoefte aan sociale huurwoningen bestaat, want in De Betuwe van 6 december 2017 wordt geschreven: "De gemeente Overbetuwe moet meer sociale huurwoningen laten bouwen. Dat heeft de gemeenteraad afgedwongen".

14.3 Waarom wordt hier niet gekozen voor seniorenhuisvesting?

14.4 De initiatiefnemer heeft het oude pand in 2006 gekocht met de bedoeling om daar nieuwbouw op te zetten. Initiatiefnemer heeft daarvoor toen € 500.000,- voor betaald, zo leidt indier af uit gegevens van het kadaster. Dit betekent dat de grond voor € 578,- per m² is gekocht. Dit vindt indier erg duur, ook voor die tijd. Op dit moment is er bouwgrond te koop voor ongeveer de helft. Het is niet de taak van de gemeente om onrendabele aankopen van de initiatiefnemer rendabel te maken. "Gebruikt de gemeente de kwaliteit van het woongenot van indier als wisselgeld voor deze dure aankoop van initiatiefnemer?", vraagt indier zich af.

14.5 De gemeente doet niets met de bezwaren van indier en laat het gebeuren. Kortom, er is sprake van belangenverstremgeling van de belangen van de gemeente Overbetuwe en de belangen van initiatiefnemer. Dit zorgt ervoor dat de belangen van de omwonenden niet meer tellen. Indier is bijna zover om de oprechtheid van de gemeente in twijfel te trekken. Dit vloeit voort uit het feit dat zij van mening is dat de gemeente naar aanleiding van de 23 inspraakreactie zaken bagatelliseert, reacties niet serieus neemt en niet ingaat op argumenten en verschillende zaken mooier voorstelt, dan ze in werkelijkheid zijn. Indier is bang dat de gemeente de belangen van de initiatiefnemer zwaarder weegt dan de belangen van omwonenden. Deze angst volgt komt voort uit de stelling: "Corporatie en gemeente zien elkaar als natuurlijke partner voor het beantwoorden van woon-vraagstukken". Deze stelling staat in de jaarverslagen van de initiatiefnemer van 2011 t/m 2015.

14.6 De Wet ruimtelijke ordening voorziet niet in de mogelijkheid via een bestemmingsplan een specifieke doelgroep te benoemen. Uiteraard kan wel het woningtype specifiek worden bestemd, zoals in artikel 3.1 van de regels is gedaan. Indier wil dat de bestemmingsplanomschrijving wordt herzien, zodat de doelgroepomschrijving wordt geschrapt. Deze kan vervolgens via de kruimelregeling toch weer worden toegepast.

14.7 Om sociale cohesie in een wijk te verkrijgen en te behouden is het volgens indier absolute noodzaak dat er in een kleinschalige woon- en leefomgeving wordt geïnvesteerd in continuïteit. Dat wordt niet bereikt met de beoogde doelgroep, omdat de bewonerssamenstelling snel wisselt.

14.8 In artikel 3.4.1 van de planregels wordt voorzien in de mogelijkheid van een beroep aan huis met een capaciteit van 40%. In verband met de beoogde doelgroep voorziet indiener een situatie van bedrijvigheid en wonen ontstaan waarbij de gemeente onvoldoende mogelijkheden heeft om strijdig gebruik te handhaven. De gemeente kan immers reeds voorzien dat het toestaan van een beroep aan huis op deze potentiële probleemlocatie niet als zodanig moet worden bestemd. Een uitsluiting van een beroep aan huis staat indiener echter niet voor, zij bestrijdt slechts de noodzaak van 40%, gezien de beoogde doelgroep en doorstroming. Uit artikel 3.5.1 van de planregels in combinatie met artikel 3.4.1 onder e volgt dat detailhandel in combinatie met een aan huis gebonden beroep mogelijk is. Dit leidt tot een oncontroleerbare vrijplaats voor uiteenlopende activiteiten in de context van steeds wisselende bewoners. Dat leidt tot een onrustige woon- en leefomgeving, die niet bijdraagt aan sociale cohesie of het behoud van een rustige woonomgeving. De combinatie van detailhandel met een beroep aan huis moet daarom komen te vervallen. Verder dient het percentage aan huis gebonden beroepen af te nemen tot maximaal 10%.

14.9 De buitenplanse afwijkingsmogelijkheid zijn volgens indiener voorbehouden aan de mogelijkheden die artikel 4 in combinatie met bijlage II van het Besluit omgevingsrecht biedt. Op basis van lid 9 kan een ander gebruik worden toegestaan. Indiener wenst dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat dit gebruik nimmer zal wijzigen tot een andere locatie dan een woonbestemming. Wenst de gemeente dit niet in het bestemmingsplan te borgen, dan wil indiener dat het wordt opgenomen in het planologische afwijkingsbeleid oftewel het kruimelbeleid.

14.10 Stedenbouwkundig past het beoogde gebouw met een bouwhoogte van 12 meter niet in het heersend straatbeeld. De bouwhoogte moet worden gerelateerd aan de stedenbouwkundige visie en moet worden afgestemd op de bouwhoogte in de omgeving van het plan. De bouwhoogte moet worden heroverwogen en moet worden afgestemd op de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad. Dit komt neer op het behoud van de huidige maximaal planologisch toegestane bouwhoogte.

14.11 Door de beoogde hoogte neemt de bezonning van omliggend gebied af. In het plan is geen bezonningsstudie opgenomen. Dit gebrek moet worden herzien. Met een objectief onderzoek moet worden aangetoond of, en zo ja in welke mate, de bezonning van omliggend gebied wordt aangetast of hoe de bestaande bezonning wordt verbeterd.

14.12 Door de introductie van een derde bouwlaag wordt de privacy aangetast. Daarom moet de bouwhoogte worden herzien. Dat de open ruimte tussen de gebouwen wordt vergroot, is te waarderen. Dit neemt het probleem van de privacy echter niet weg. Indiener verwijst hierbij naar het rapport inspraak van 9 oktober 2017. Hieruit blijkt volgens indiener dat de gemeente ook van mening is dat er een aantasting van de privacy plaatsvindt. De gemeente schrijft dat van een "onaanvaardbare aantasting" van privacy geen sprake is. Er is dus wel sprake van een aantasting van de privacy, zo blijkt uit deze zinsnede.

14.13 Er is hier sprake van een planschadeplichtige activiteit, maar er is geen planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hierdoor komt de economische uitvoerbaarheid van het plan in geding.

14.14 In artikel 3.2.5 van de planregels wordt een parkeernorm gehanteerd die na vaststelling van het plan flexibel moet zijn. De norm kan worden bijgesteld op basis van een nog vast te stellen parkeernota. Dat is volgens vaste jurisprudentie verboden en schept rechtsonzekerheid. Daarom moet worden uitgegaan van een vaste parkeernorm. Verder moet parkeren uitsluitend op eigen terrein worden toegestaan om zo de parkeerdruk in de omgeving te voorkomen c.q. niet te vergroten.

14.15 Vooruitlopend op de Klimaatwet en de Omgevingswet dient de gemeente in het bestemmingsplan anticiperen op energieneutraliteit. Met geen woord rept de gemeente in dit plan echter over energieneutraliteit. Zeker voor woningen in de sociale sector moet de gemeente als overheidsorgaan het juiste voorbeeld geven. Het dak moet daarom worden voorzien van zonnepanelen en in het gebouw moeten warmtepompen komen.

14.16 In het kader van een duurzame samenleving in indiene van mening dat er laadpunten voor elektrische auto's moeten komen.

14.17 Een bestemmingsplan moet maatschappelijk uitvoerbaar zijn. Dit plan is niet maatschappelijk uitvoerbaar, omdat het plan de sociale cohesie in de wijk in gevaar brengt.

14.18 Natuurlijk moet er iets gebeuren op de hoek van de Fazantstraat en de Korte Molenstraat. De initiatiefnemer heeft het huidige, veelal leegstaande pand van een half miljoen euro flink laten verslonzen. Het is een ontsierend object in de buurt geworden. Een passende oplossing is de bouw van vier woningen. Een andere aanvaardbare optie is de renovatie van het bestaande, verouderde en verwaarloosde pand.

Reactie

14.1 Aan het verzoek van initiatiefnemer om het bestemmingsplan te herzien, liggen verschillende redenen ten grondslag. Dit initiatief is door de gemeente beoordeeld en ruimtelijk aanvaardbaar gevonden. Besloten is om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanherziening, onder andere vanwege het algemeen belang dat vanuit volkshuisvestingsoogpunt is gediend bij dit plan. Om de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening te verduidelijken, passen wij paragraaf 1.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan aan.

14.2 In de Woonagenda heeft de gemeente haar woningbouwprogramma niet alleen kwalitatief, maar ook kwantitatief vastgelegd voor de periode tot en met 2020. Dit programma vormt een uitwerking van het door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen in de regio. Op regionaal niveau zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het toevoegen van woningen per gemeente. De gemeente Overbetuwe heeft een rol in het opvangen van de regionale woningbehoefte door de toenemende druk vanuit het stedelijk gebied van Arnhem en Nijmegen. Uit de woningbouwopgave, die in hoofdstuk 8 van de Woonagenda is vastgelegd, blijkt dat er tot 2020 nog ruimte is om ongeveer 1.000 woningen te realiseren. Dit bestemmingsplan maakt 11 extra woningen mogelijk. Dit aantal past binnen de nog resterende woningbouwopgave voor Overbetuwe.

De gemeente streeft bij nieuwe woningbouwontwikkelingen naar maatwerk, waarbij per locatie en project wordt bekeken of de ontwikkeling een meerwaarde voor de woningvoorraad biedt. Doel is dat de ontwikkeling daarmee precies die vitaliteit toevoegt, die de betreffende kern nodig heeft. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom te passen in de woonbehoefte. Zoals aangegeven, zijn twee speerpunten uit de Woonagenda dat aandacht voor urgente huisvestingsnood nodig is en dat meer betaalbare (huur)woningen beschikbaar dienen te komen. Er bestaat een grote vraag naar (kleinschalige) zelfstandige woonruimte voor starters en andere urgente gevallen.

Dit bestemmingsplan voorziet in twaalf sociale huurappartementen, die specifiek bedoeld zijn voor een brede doelgroep van urgentiehouders. Dit zijn bijvoorbeeld starters, alleenstaande ouders of statushouders. De huurappartementen zijn betaalbaar en goed bereikbaar en daarmee zeer geschikt voor deze doelgroep.

De ontwikkeling is in kwalitatieve en in kwantitatieve zin in overeenstemming met de gemeentelijke Woonagenda en draagt bij aan een verbetering van de woningvoorraad. Het

initiatief voorziet in betaalbare kleinschalige woonruimte, waaraan een grote behoefte bestaat.

14.3 Het betreft hier kleine appartementen. Het uitgangspunt is dat senioren langer zelfstandig kunnen wonen in hun eigen omgeving. Om aan te sluiten bij de behoeften van senioren moeten woningen ruimer zijn om dit mogelijk te maken. Hiervan is bij dit gebouw niet uitgegaan. Dit neemt niet weg dat ook senioren hier kunnen wonen, maar in eerste instantie zijn de appartementen niet specifiek bedoeld als seniorenwoning.

14.4 Het is niet de taak van de gemeente om de grond van initiatiefnemer weer rendabel te maken. Het is wel de taak van de gemeente om te voorzien in de woonbehoefte op grond van de Woonagenda. Wij verwijzen naar de reactie onder punt 14.2 van dit rapport.

14.5 In het kader van onderhavige bestemmingsplan- en inspraakprocedure hebben omwonenden hun belangen kenbaar kunnen maken. De gemeente heeft deze belangen zorgvuldig afgewogen tegenover het belang van de initiatiefnemer en het algemeen belang, dat vanuit volkshuisvestingsoogpunt is gediend bij dit plan. Dit laatste wordt verder toegelicht onder punt 14.2 van voorliggend rapport. Allereerst is op 12 juli 2017 een inloopbijeenkomst georganiseerd waar omwonenden zijn geïnformeerd over het initiatief. Vervolgens lag een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage waarop een ieder een inspraakreactie kon indienen. Ook indiener en andere omwonenden hebben een inspraakreactie ingediend. De inspraakreacties zijn beantwoord in het Rapport inspraak en vooroverleg van 9 oktober 2017 (hierna: het inspraakrapport), dat is vastgesteld in de collegevergadering van 24 oktober 2017. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. De ingediende zienswijzen worden in voorliggend rapport van een reactie voorzien.

Hieruit volgt dat de belangen van omwonenden en anderen op verschillende momenten zijn betrokken in de belangenafweging, die heeft plaatsgevonden. De stelling van indiener dat de gemeente niets doet met haar bezwaren delen wij dus niet. De inspraakprocedure heeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan geleid, zoals aangegeven in het inspraakrapport.

De woningbouwplannen, die vanuit een woningcorporatie binnenkomen bij de gemeente Overbetuwe worden net als elk ander initiatief getoetst aan wettelijke regelgeving. Alle initiatieven worden beoordeeld op aanvaardbaarheid en inpassing in de bestaande omgeving. Indien een plan niet voldoet, wordt daaraan geen medewerking verleend, ongeacht de initiatiefnemer. In de stelling dat de gemeente het belang van woningbouwcorporaties laat voorgaan op het belang van omwonenden kunnen wij ons niet vinden. De initiatiefnemer is een zelfstandige organisatie, die door de gemeente, net als andere inwoners en bedrijven, bij de beoordeling van initiatieven gelijk wordt behandeld. De gemeente is daarnaast verantwoordelijk voor de betaalbaarheid, de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de woningvoorraad (ook voor de lagere inkomensgroepen); als ook de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, en de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Om aan deze taakstelling te kunnen voldoen, heeft de gemeente voor haar grondgebied prestatieafspraken met diverse woningcorporaties, maar ook overeenkomsten met diverse ontwikkelaars. De gemeente vindt het voorliggende initiatief uit ruimtelijk oogpunt en ook vanuit volkshuisvestingsoogpunt aanvaardbaar. Van belangenverstrengeling is geen sprake.

14.6 Vanuit volkshuisvestingsoogpunt is behoefte aan kleine sociale huurwoningen voor urgentiehouders. Met dit plan wordt daarin voorzien. Zoals indiener aangeeft, kan in de regels van het bestemmingsplan geen specifieke doelgroep worden vastgelegd. Dit neemt echter niet weg dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een doelgroep kan worden genoemd ter onderbouwing van de bestemmingsplanherziening.

14.7 Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3 van dit rapport.

14.8 Gelet op kleine omvang van de appartementen is het niet wenselijk om een beroep aan huis met een capaciteit van 40% toe te staan. De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels het bestemmingsplan: artikel 3.4.1 wordt geschrapt.

14.9 Artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor maakt een functieverandering van een bestaand gebouw mogelijk. Er moet altijd een nadere afweging worden gemaakt over de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan. Op voorhand kunnen wij een functieverandering, zoals bedoeld in artikel 4 lid 9 van bijlage II Bor, niet uitsluiten.

14.10 Verwezen wordt naar de reactie onder punt 1.1 van dit rapport.

14.11 Naar aanleiding van deze zienswijze is een bezonningsstudie d.d. 13 februari 2018 uitgevoerd door Buro Waalbrug, Adviseurs voor de leefomgeving. Uit deze studie blijkt dat zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan meer schaduwwerking op de omgeving geeft ten opzichte van de bestaande situatie. Doordat het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ranker is dan het nu geldende bestemmingsplan, komt de schaduwwerking weliswaar hoger, maar is ook eerder sprake van bezonning van de betreffende gevel(s). Dit betekent dat (ook) met het nieuwe bestemmingsplan (ruimschoots) voldaan wordt aan de lichte TNO-norm ten aanzien van bezonning. Geconcludeerd wordt dat alle omliggende bebouwing ook in de toekomstige situatie voldoende bezonning ontvangt. In paragraaf 3.13 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aan dit onderwerp aandacht besteed. Deze studie wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Wij verwijzen dan ook naar deze bijlage.

14.12 Onder punt 1 het inspraakrapport wordt ingegaan op de verschillen tussen wat het huidige bestemmingsplan toelaat en wat het ontwerpbestemmingsplan toelaat. Ingegaan is op de grootte van het bouwvlak, de ligging van het bouwvlak en de toegelaten hoogte van bebouwing. Naar aanleiding van de inspraakreactie inhoudende zorgen over de privacy is het bouwvlak qua ligging en grootte aangepast. De toegestane hoogte van bebouwing is niet veranderd.

Als indiener van mening blijft als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan schade te lijden, dan voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid om een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

14.13 Dat geen planschaderisicoanalyse is uitgevoerd, betekent niet dat de economische uitvoerbaarheid van het plan in geding komt. Bij de vraag of het plan economisch uitvoerbaar is, is van belang of het plan in de planperiode van tien jaar kan worden gerealiseerd. De initiatiefnemer van het plan is een betrouwbare partij, die over voldoende financiële middelen beschikt om het plan binnen tien jaar uit te voeren. Daarnaast is binnen de gemeente Overbetuwe behoefte aan woningruimte voor urgentiehouders, zo blijkt uit de Woonagenda. Hieruit blijkt dat het plan kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. Bovendien is met de initiatiefnemer een kostenverhaalsovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal, inclusief verhaal van eventuele planschadekosten, op voldoende wijze is verzekerd. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

14.14 Een dynamische verwijzing, zoals opgenomen in artikel 3.2.5 van de planregels, is op basis van jurisprudentie toegestaan. Uit het artikel volgt duidelijk dat wordt verwezen naar het parkeerbeleid dat geldt ten tijde van het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het op dat

moment geldende parkeerbeleid. De bepaling is daarmee voldoende duidelijk en rechtszeker.

14.15 Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de meest actuele normen uit het Bouwbesluit, zoals vermeld onder punt 8 van het inspraakrapport. Deze normen schrijven een zeer hoge kwaliteit voor met betrekking tot energiezuinige bouwwerken en duurzame materialen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente of wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit. De gemeente staat uiteraard positief tegenover energieneutraliteit. Het is echter aan de initiatiefnemer om te bepalen of zij extra duurzame maatregelen neemt ten opzichte van het Bouwbesluit. Wat betreft het eventueel vooruitlopen op de Klimaatwet of de Omgevingswet moet eerst de inwerkingtreding van deze wetten worden afgewacht. Daarna pas is de inhoud van deze wetten en de gevolgen ervan voor andere regelgeving duidelijk.

14.16 Verwezen wordt naar de reactie onder punt 14.15 van dit rapport.

14.17 Eerder gingen wij onder punt 14.2 in op de behoefte aan sociale huurwoningen voor urgentiehouders. Omwonenden hebben in de inspraak- en bestemmingsplanprocedure hun standpunten naar voren kunnen brengen. Deze standpunten zijn meegenomen in de belangenafweging in het inspraakrapport en in dit zienswijzenrapport voor de besluitvorming door de raad in deze. Dat omwonenden bezwaren hebben tegen het plan wil niet zeggen dat de raad het plan na een zorgvuldige belangenafweging niet in redelijkheid kan vaststellen.

14.18 Verwezen wordt naar de reactie onder punt 4 van dit rapport.

Indiener 15

Samenvatting

15.1 Door realisering van dit plan kan het niet anders dan dat een deel van de tuin van indiener wordt betrokken bij de realisatie. Indiener heeft op 12 september 2017 een gesprek gehad met de initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan wil indiener graag een belangrijk punt aangeven, namelijk het realiseren van een schutting op de erfscheiding tot aan de voorgevel van haar woning. Hetzelfde geldt voor het realiseren van een haag of sierhekwerk vanaf de voorgevel van het huis van indiener tot aan het trottoir en een poort tussen de zijgevel van haar huis en de schutting. Dit alles ongeacht wat er wordt gerealiseerd. Volgens indiener heeft initiatiefnemer toegezegd hierover contact op te nemen bij de realisatie van het tuingedeelte van het plan. Dit alles heeft te maken met de privacy die indiener nu in haar tuin geniet. Dit wil indiener grotendeels behouden.

15.2 Voor indiener betekent realisatie van het plan en dan met name het tuingedeelte dat het geheel een meer open karakter krijgt. Dit komt door de afstand van 8,5 meter tussen de zijgevel van haar woning en de gevel van de nieuwe bebouwing (welke dan ook). Dit is een grote verbetering voor het aanzicht van het huis van indiener en het aanzicht vanaf de straat.

15.3 Over de plaatsing van afvalcontainers wil indiener graag contact bij de mogelijke realisatie van het project.

15.4 Volgens indiener zijn de meeste buurtbewoners het erover eens dat het slopen van het oude pand niet ter discussie staat.

15.5 Indiener vindt dat het te realiseren pand door zijn hoogte erg dominant aanwezig is op het kruispunt van dorpsstraten waar alleen maar laagbouw staat.

15.6 Het aantal van tien parkeerplaatsen is erg positief ingeschat. Uit het oogpunt van rendement zullen alle appartementen moeten worden verhuurd. Dat betekent dat er twaalf bewoners plus auto komen. Urgentiehouders zullen er daarnaast een partner op na houden.

Als men uitgaat van zes personen extra met een auto, dan komt men al snel op achttien parkeerplaatsen. Als met het toewijzen van de appartementen ook rekening wordt gehouden met het bezit van een auto, dan komt men wel uit met tien parkeerplaatsen.

15.7 Waarom is in alle nieuwbouw, die in de gemeente Overbetuwe is gerealiseerd, nooit plaats ingeruimd voor een appartementengebouw voor urgentiehouders? Waarom nu specifiek op de kruising van een paar dorpsstraten in het centrum van Driel?

15.8 Waarom komt er geen kleinschalige behuizing voor senioren? Momenteel is er een enquête van 'Zorg in Driel' om boven water te krijgen welke behoeften senioren hebben. Of zijn er andere alternatieven, die de afstand tussen het huis van indiener en eventuele nieuwbouw garanderen?

Reactie

15.1 Indiener heeft uitgebreid gesproken met initiatiefnemer. In goed overleg is gesproken over het plaatsen van een schutting. Indien initiatiefnemer tijdens de bouw toegang tot de grond van indiener wenst, dan gebeurt dat in onderling overleg. Voor het overige is het aan indiener en initiatiefnemer om hierover afspraken te maken, zoals zij tot nu toe hebben gedaan.

15.2 De gemeente is, net als indiener, blij met de ruimte en de lucht, die het nieuwe gebouw creëert.

15.3 Initiatiefnemer heeft met indiener gesproken over uitvoering van tuin en plaats containers. Dit wordt in onderling overleg geregeld.

15.4 De gemeente heeft kennisgenomen van de reactie van indiener. Los van de nieuwe ontwikkeling, is leegstand nooit bevorderlijk voor de kwaliteit van de woonomgeving.

15.5 Verwezen wordt naar de reactie onder 1.1 van dit rapport.

15.6 Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1 van dit rapport.

15.7 Een nieuwe ontwikkeling van een initiatiefnemer wordt door de gemeente getoetst aan diverse criteria, zoals gewenste doelgroepen in relatie tot de gemeentelijke en regionale woonagenda. In onderhavig plan zijn sociale huurwoningen gepland door de initiatiefnemer. Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020, is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en op mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. Voorliggend initiatief past binnen deze uitgangspunten, aangezien er sprake is van een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van Driel op een bestaand bouwperceel. Er vindt een functiewijziging plaats van een dienstverlening- en detailhandelslocatie naar woningbouw. De beoogde bebouwing blijft binnen de bestaande bebouwingscontouren en de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding neemt af. Het plan leidt bovendien tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarnaast draagt het plan bij aan kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad, door toevoeging van meer gedifferentieerde woningen voor bijzondere doelgroepen.

15.8 Wij verwijzen naar de reactie onder punt 14.3 van dit rapport.

Indiener 16

Samenvatting:

16.1 Indiener verwijst naar verschillende momenten waarop er contact is geweest met de gemeente. Dit contact heeft zowel telefonisch als per brief plaatsgevonden. Volgens indiener wordt door de gemeente het beeld geschetst dat zij heeft nagelaten verder contact op te nemen voor het maken van een afspraak. De contactpersoon bij de gemeente was echter

slecht bereikbaar. Over de reden voor het maken van een afspraak is vanuit de gemeente volgens indiener ook niet duidelijk gecommuniceerd.

16.2 De gemeente heeft gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel uit artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Volgens dit artikel moet de gemeente een besluit zorgvuldig voorbereiden, moet er een correcte behandeling van de burger plaatsvinden, moet er zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen worden gedaan, moet de procedure goed worden gevolgd en moet er een deugdelijke besluitvorming plaatsvinden. Dit beginsel is door de gemeente niet juist toegepast. Op 15 september 2017 heeft indiener een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat" ingediend. Op 19 september 2017 ontving indiener hiervan een ontvangstbevestiging. Zij heeft dus tijdig, voor het aflopen van de reactietermijn op 21 september 2017, een inspraakreactie ingediend. Deze had dan ook meegenomen moeten worden in het rapport inspraak van 9 oktober 2017. Dat de gemeente dit, ook al is dit per abuis geweest, heeft nagelaten, is onzorgvuldig. De manier waarop de gemeente hierover contact met indiener heeft gezocht, verdient niet de schoonheidsprijs. De aangetekende brief, die de gemeente stuurde, had zij eerder moeten sturen en niet één week voor het aflopen van de zienswijzentermijn voor het ontwerpbestemmingsplan "Driel, Fazantstraat-Korte Molenstraat". Indiener begrijpt niet waarom de gemeente een afspraak wilde maken als dat enkel over de inhoud van de aangetekende brief zou gaan. Dat de inspraakreactie van indieners niet is meegenomen in het rapport inspraak van 9 oktober 2017, betekent dat er geen goede belangenafweging heeft plaatsgevonden en dat het inspraakverslag niet deugdelijk is.

16.3 Indiener heeft het rapport inspraak van 9 oktober 2017 op 23 november 2017 door de brievenbus ontvangen. Omdat het contact met de gemeente niet soepel is verlopen, was het voor indiener niet duidelijk dat inmiddels een besluit was genomen. Indiener is het niet eens met de stelling van de gemeente dat indiener dit in de krant had kunnen lezen bij de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen op 1 november 2017. Dat gaat wel heel erg ver. Uit artikel 3:13 Awb volgt dat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan voorafgaand aan de terinzagelegging aan indiener had moeten toezenden, omdat zij de belanghebbende is waartoe het besluit zich richt. Indiener heeft immers een inspraakreactie ingediend. Dat de gemeente heeft nagelaten het ontwerp aan indiener toe te zenden, is daarom in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

16.4 Volgens artikel 3:46 Awb moet de gemeente haar besluiten goed motiveren, moeten de feiten kloppen en moet de motivering logisch en begrijpelijk zijn. Aan dit motiveringsbeginsel is niet voldaan. Het rapport van 9 oktober 2017 bagatelliseert de inspraakreacties, neemt deze niet serieus en schuift deze eenvoudig terzijde. Hieruit blijkt dat de gemeente zich niet onpartijdig opstelt en dat het fair-play-beginsel wordt overschreden. De gemeente wenst niet het algemeen belang te dienen, maar slechts het belang van de initiatiefnemer.

16.5 In 2008 is een aanvraag gedaan voor de bouw van 9 woningen. Deze aanvraag is destijds geweigerd, omdat het gebouw te hoog en te massaal werd gevonden. De tekeningen, die aan deze aanvraag ten grondslag lagen, zijn zeker wat betreft hoogte vrijwel gelijk aan de tekening die ten grondslag liggen aan het onderhavige plan.

Reactie:

16.1 De gemeente betreurt dat indiener van mening is dat niet duidelijk met haar is gecommuniceerd. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de gemeente indiener uitgenodigd om een mondelinge toelichting te geven. Indiener besloot hiervan geen gebruik te maken.

16.2 Indiener heeft gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan dat op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening gemeente Overbetuwe ter inzage lag vanaf donderdag 10

augustus 2017 tot en met woensdag 20 september 2017. De inspraakreactie van indiener wordt per abuis niet genoemd in het inspraakrapport. Alle indieners van de inspraakreacties hebben het inspraakrapport per brief van 1 november 2017 ontvangen. Het ontwerpbestemmingsplan lag voor zienswijzen ter inzage van 2 november 2017 tot en met 13 december 2017. Op 7 november 2017 ontdekte de gemeente dat de inspraakreactie van indiener per abuis niet wordt genoemd in het inspraakrapport. Op 8 november 2017 is daarom aan indiener een brief verstuurd met het verzoek om contact op te nemen. Om er zeker van te zijn dat indiener het inspraakrapport zou ontvangen voor 13 december 2017, is dit rapport op 23 november 2017 door de brievenbus van indiener gedaan. Op 7 december 2017 is aan indiener een aangetekende brief verstuurd. Verder is er telefonisch en per e-mail contact geweest met indiener. Met indiener is dus op verschillende manieren gecommuniceerd om hem meteen te informeren over het inspraakverslag en de bestemmingsplanprocedure. Een en ander in aanvulling op de gebruikelijke wijze van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Bij toepassing van de Inspraakverordening van de gemeente Overbetuwe gaat het om het betrekken van belanghebbenden bij de voorbereiding van besluitvorming. Het volgen van een inspraakprocedure is niet verplicht op grond van de Inspraakverordening gemeente Overbetuwe. Hoewel de reactie van indiener per abuis inderdaad niet specifiek is genoemd in het inspraakverslag, komt deze inhoudelijk overeen met verschillende inspraakreacties van andere indieners. Op deze standpunten wordt gereageerd onder de punten 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3, 5, 6 en 13 van het inspraakrapport. Dit betekent dat ook het standpunt van indiener inhoudelijk aan de orde is gekomen in de afweging van de belangen in dit inspraakrapport. Formeel had haar reactie genoemd moeten worden in het inspraakverslag, maar inhoudelijk is indiener niet benadeeld daardoor.

Na de inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan volgt de formele wettelijke bestemmingsplanprocedure voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Tegen het ontwerpbestemmingsplan kunnen in de bestemmingsplanprocedure door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Voorwaarde daarvoor is niet dat men eerst een inspraakreactie moet hebben ingediend. Indiener heeft een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen en heeft daarvan ook gebruik gemaakt.

In voorliggend zienswijzenrapport is de zienswijze van indiener zorgvuldig afgewogen voor besluitvorming door de raad en is er dus geen sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ingevolge artikel 3:2 Awb.

16.3 Het eindverslag inspraak moet op grond van artikel 5, derde lid van de Inspraakverordening op de gebruikelijke wijze openbaar worden gemaakt. Dat is gebeurd door verzending met een begeleidende brief aan indieners inspraakreactie. In deze brief zijn insprekers ook geïnformeerd over tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de reactie van indiener per abuis niet is meegenomen in het inspraakverslag is het inspraakverslag persoonlijk in haar brievenbus gedaan met notitie om contact op te nemen. Per brief van d.d. 8 november is formeel gevraagd om contact op te nemen met de betreffende ambtenaar. Indiener is op 23 november geïnformeerd over het inspraakverslag en over terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Wij betreuren deze gang van zaken van de inspraakprocedure, maar zijn van mening dat we zoveel mogelijk hebben gedaan om indiener alsnog te informeren over het inspraakverslag en over de bestemmingsplanprocedure en haar mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in deze procedure. Indiener heeft zijn bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar kunnen maken en daarvan ook gebruik gemaakt.

Voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is niet artikel 3:13 Awb van toepassing, maar artikel 3:8 Wro. Er is dus geen wettelijke verplichting voor een persoonlijke kennisgeving aan belanghebbenden voor tervisielegging van een ontwerpbestemmingsplan en dus geen strijd met artikel 3:13 Awb. Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3:8 Wro correct gepubliceerd en ter visie gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en in De Betuwe van 1 november 2017. Het plan is tevens gepubliceerd op de website van de gemeente Overbetuwe en heeft bij de informatiebalie van het gemeentehuis te Elst ter inzage gelegen. Indiener had daarom redelijkerwijs op de hoogte kunnen zijn van het besluit om het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

16.4 Uit artikel 3:46 Awb volgt dat een besluit moet berusten op een deugdelijke motivering. Deze motivering ontbreekt volgens indiener in het inspraakrapport, omdat de gemeente de inspraakreacties niet serieus zou nemen en niet aan de reacties tegemoet zou komen. Het klopt dat niet in het inspraakrapport aan alle reacties tegemoet is gekomen. Het inspraakrapport geeft een inhoudelijke reactie op alle inspraakreacties en geeft gemotiveerd aan waarom er al dan niet aan een inspraakreactie tegemoet wordt gekomen. De stelling dat deze reacties zonder motivering ter zijde worden geschoven, delen wij niet.

Verder stelt indiener dat de gemeente zich niet onpartijdig opstelt, handelt in strijd met het beginsel van fair play en niet het algemeen belang wenst te dienen, maar slechts het belang van de initiatiefnemer. Wij verwijzen naar de reactie onder punt 14.5 van voorliggend rapport.

16.5 Verwezen wordt naar de reactie onder punt 1.1 van het inspraakverslag.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Toelichting

De aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, zoals beschreven in paragraaf 1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, is aangescherpt.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd door Buro Waalbrug, Adviseurs voor de leefomgeving. Dit rapport, "Bezonningsstudie Korte Molenstraat – Fazantstraat, Driel" d.d. 13 februari 2018 is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Aan dit rapport is aandacht besteed in paragraaf 3.13 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel Coffeng, Adviseurs mobiliteit. Dit rapport "Nieuwbouw Korte Molenstraat – Fazantstraat Driel" d.d. 7 juni 2018 is toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De resultaten en conclusies van dit onderzoek zijn uitgewerkt in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Regels

Artikel 3.4.1 wordt geschrapt, zodat een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit niet is toegestaan. Navolgende artikelen vernummen hierdoor.

Artikel 3.2.5 wordt gewijzigd, zodat de volgende voorwaardelijke verplichting voor parkeren wordt opgenomen: "Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning om te bouwen, dient te worden voorzien in minimaal 10 parkeerplaatsen op eigen terrein, welke openbaar toegankelijk moeten zijn en in stand gehouden dienen te worden."

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Toelichting

- Hoofdstuk 6 is aangevuld en geactualiseerd.
- Hoofdstuk 7 is aangevuld met een beschrijving van de zienswijzenprocedure.
- In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verder enkele tekstuele wijzigingen aangebracht.

Bijlagen bij toelichting

- Het Rapport inspraak en vooroverleg invoegen in digitale bestanden (bijlage 4).

5. Conclusie

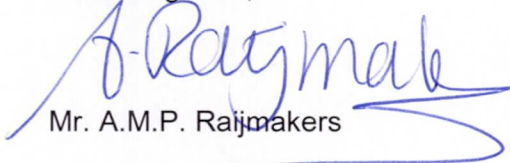
Er zijn zestien schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Eén zienswijze is ingediend na afloop van de termijn van terinzagelegging van het plan en wordt niet-ontvankelijk verklaard. Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met de zienswijzen van indiener 1, 2, 4 t/m 9 en 11 t/m 13 en is daarmee indirect van een reactie voorzien.

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 4.1). Voor de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

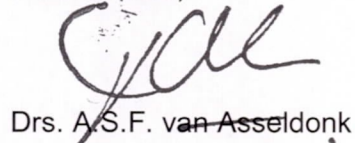
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 oktober 2018.

De raad voornoemd,
De wnd. griffier,



Mr. A.M.P. Raijmakers

De voorzitter,



Drs. A.S.F. van Asseldonk

Bijlagen:

- Bezonningsstudie Buro Waalbrug;
- Parkeeronderzoek Goudappel Coffeng.