

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'Dokter M. van Drielplein, Ochten'



Augustus 2024

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan ‘Dokter M. van Drielplein’ en ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van een supermarkt en een dorpshuis.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Dokter M. van Drielplein’ is voorbereid om de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt en de realisatie van een nieuw Dorpshuis aan het Dokter M. van Drielplein mogelijk te maken. Met deze transformatie wordt tegelijkertijd het Van Drielplein en aansluitende omgeving opgewaarderd.

2. Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunningen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is op 20 december 2023 bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws, Het Gemeenteblad en op officiële bekendmakingen.nl. Gelet op het coördinatiebesluit van de gemeenteraad hebben met het ontwerpbestemmingsplan, ook de ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van de supermarkt en het dorpshuis ter inzage gelegen. In de bovengenoemde periode is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. CEES advocaten namens Renpart (verhuurder Aldi supermarkt)
2. AKD, namens Aldi Vastgoed
3. CKH advocaten, namens bewoners van de Bagijnestraat
4. Dirkzwager Legal & Tax, namens bewoners Bagijnestraat
5. Bewoner Lindehoflaan
6. Oranjevereniging

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Ontvankelijkheid van de zienswijzen

De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en zijn ontvankelijk.

5. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

A. CEES advocaten namens Renpart Retail XV C.V.		
1.	Renpart is verhuurder van de Aldi supermarkt. Volgens Renpart was er ten tijde van de ontwikkeling van de Aldi supermarkt reeds een bestaand parkeertekort. Dit zou bij een toekomstige herontwikkeling worden opgelost.	Deze veronderstelling van Renpart is onjuist. Ten tijde van de ontwikkeling van de Aldi supermarkt is met de ontwikkelaar van de Aldi supermarkt overeengekomen dat het plangebied, waaronder het gehele Dokter M. van Drielplein behoorde, op kosten van ontwikkelaar, zou worden bouw- en woonrijp gemaakt en overeenkomstige het inrichtingsplan zou worden ingericht. Aan deze verplichting is door de ontwikkelaar nimmer voldaan. De gemeente en initiatiefnemer van de onderhavige ontwikkeling willen daarom nu wel komen tot een herwaardering van het Dokter M. van Drielplein, hetgeen ook een positieve uitwerking zal hebben op alle

		(detailhandels)functies aan het plein. In die zin heeft deze zienswijze (en die van Aldi Vastgoed) ons verrast. Daarnaast is het volgende van belang. De parkeerdrukmeting, gehouden door Goudappel op verschillende dagen in oktober/november 2022, toont aan dat er in de huidige situatie, inclusief bestaande Aldi supermarkt, geen parkeertekort is. Binnen een acceptabele loopafstand van 200 meter zijn 225 parkeerplaatsen beschikbaar. Op het drukste moment in de metingen (zaterdagmiddag 12.00 uur) zijn hiervan 149 parkeerplaatsen bezet. Dit geeft een parkeerdruk van 66%. Over het algemeen is tot een parkeerdruk van 85% sprake van een acceptabele parkeerbezetting. Dat op een incidenteel moment aan het Van Drielplein zelf een hogere bezettingsgraad is gemeten, achten wij aanvaardbaar in een centrumgebied met twee supermarkten. Daarbij is ook van belang, dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Een eventueel bestaand tekort, waarvan in onderhavig geval geen sprake is, kan als regel buiten beschouwing worden gelaten.
2.	Renpart berekent een extra parkeerbehoefte van 132 parkeerplaatsen. Voor de achterlaatlocatie van Boon dient rekening gehouden te worden met een hogere parkeernorm dan reguliere detailhandel omdat detailhandel in wit- en bruingoed blijft toegestaan.	Zie onze overwegingen onder 1. Daarnaast heeft Goudappel terecht de extra parkeerbehoefte berekend. Daarbij is van belang dat Bruin- en witgoedvestigingen het hoogste CROW-parkeerkencijfer kennen. In de toelichting in CROW publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen) staat: 'Bij bruin- en witgoedzaken gaat het om de grootschalige, volumineuze vestigingen die vaak gevestigd zijn in de eerste bebouwingsschil rondom het stadscentrum of in gebieden die aan de rand van de stad liggen. Grootschalige, volumineuze bruin- en witgoedzaken hebben een vloeroppervlakte tussen de 3.000 en 5.500 m² vvo.' Zowel wat betreft de omvang alsmede wat betreft ligging in het centrumgebied past het huidige pand van de MCD Supermarkt niet in de Nota Parkeernormen, gelezen in samenhang met de CROW omschrijving. Hiermee is uitgesloten dat een bruin- en witgoed-vestiging, als bedoeld in de CROW-publicatie 272, in dit pand gevestigd wordt. Goudappel heeft dit bij de beoordeling van de maximale representatieve planologische invulling, dan ook terecht buiten beschouwing gelaten. M.a.w. de parkeernorm is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling/locatie.

3.	Renpart is van mening dat de afweging parkeren op eigen terrein ontbreekt. Hiervoor wordt gewezen op het vigerende parapluplan parkeren en het ontwerp Parapluplan 2023. De afweging is niet gemaakt in -het onderhavige ontwerpplan en evenmin in de ontwerp omgevingsvergunningen. Daarbij wordt gewezen op de mogelijkheden van een parkeerdek of parkeergarage.	Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte in beginsel niet toegestaan. Van dit uitgangspunt kan op grond van de Nota Parkeernormen wel worden afgeweken. Dit is vastgelegd in Hoofdstuk 6 van de Nota (zie pagina 26 en 27 van de Nota Parkeernormen gemeente Neder-Betuwe 2017). In een aantal gevallen is er sprake van een totale gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken <u>of de herinrichting van dorpscentra</u>. In dergelijke situaties kan het mogelijk zijn dat ook de openbare ruimte onderdeel is van de plannen. Het is mogelijk dat in dergelijke situaties een acceptabele parkeerbalans opgesteld wordt voor het totale gebied, inclusief de openbare ruimte. Mogelijk worden er dan minder parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, maar wordt dit door de initiatiefnemer gecompenseerd in de openbare ruimte van het te (her)ontwikkelen gebied. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van een nieuw bestemmingsplan (en stedenbouwkundig) plan voor het gebied of vervangende nieuwbouw voor een aantal woningen. De parkeernormen en berekeningssystematiek blijven uiteraard wel van kracht”. Wanneer niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, kan het college in de genoemde gevallen afwijken van het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen. Het kan ook voorkomen dat de gemeente reeds beschikt over parkeerplaatsen binnen een acceptabele loopafstand van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die – vanwege de lage parkeerdruk – de parkeerbehoefte van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kunnen opvangen, zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van die parkeerplaatsen. In dat geval kunnen ook die parkeerplaatsen worden ingezet om de parkeerbehoefte van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op te vangen. Op basis van het parkeeronderzoek van Goudappel is geconcludeerd dat binnen acceptabele loopafstand de parkeerbehoefte van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan worden opgevangen, zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van die parkeerplaatsen.
4.	Volgens Renpart is geen sprake van een reguliere uitbreiding aangezien de MCD-supermarkt wordt verplaatst en met circa 50%wordt uitgebreid. Daarbij is miskend	Renpart gaat voorbij aan het feit dat Goudappel in de berekeningen heeft gerekend met het verdwijnen van de supermarkt en de realisatie van de nieuwe grotere supermarkt, Daarbij is de

	dat in de huidige supermarkt ook detailhandel in wit- en bruingoed mogelijk is waarvoor een hogere parkeernorm geldt. Niet wordt ingezien waarom van MCD niet kan worden verlangd dat zij parkeervoorzieningen op eigen terrein zou realiseren.	omvang van de voormalige supermarkt worst-case (voor detailhandel) meegenomen. Ten aanzien van de mogelijke vestiging door een bruin- en witgoed-zaak verwijzen wij naar onze reactie op punt 2).
5.	Ten aanzien van de verkeersgeneratie bestrijdt Renpart het uitgangspunt dat de uitbreiding niet leidt tot een recht evenredige toename van het aantal bezoekers. Het bestaande pand van MCD behoudt een detailhandelsbestemming dus wordt er per saldo circa 1.500 m ² aan nieuwe functies toegevoegd. Ook is geen rekening gehouden met de Aldi supermarkt.	Renpart gaat voorbij aan het feit dat Goudappel in de berekeningen heeft gerekend met het verdwijnen van de supermarkt en de realisatie van de nieuwe grotere supermarkt. Daarbij is de omvang van de voormalige supermarkt worst-case (voor detailhandel) meegenomen. Het is bekend dat een <u>uitbreiding</u> niet per definitie leidt tot een lineaire groei van het aantal klanten omdat bijvoorbeeld het verzorgingsgebied niet toeneemt. Wel is dit als zodanig berekend. De Aldi-vestiging is bestaand. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte van de Aldi bestaat uit verkeer dat is waargenomen in de verkeerstellingen en in de parkeerdrukmeting. Er is derhalve wel rekening gehouden met de bestaande situatie, inclusief de parkeerbezetting van de bestaande Aldi-supermarkt.
6.	Renpart suggereert om een parkeerdek of parkeergarage te (laten) realiseren op/onder de nieuwe supermarkt of de oppervlakte van de supermarkt te verkleinen waardoor meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. In de nieuwe situatie heeft Aldi geen parkeerplaatsen voor de deur terwijl dat bij de nieuwe supermarkt wel het geval is. Indien de nieuwe supermarkt smaller wordt uitgevoerd, kunnen er 14 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de zijde van de Aldi supermarkt. Maar ook in dat geval tekent Renpart aan dat deze extra parkeerplaatsen waarschijnlijk een verslechtering betekenen t.o.v. de huidige situatie.	In het plan is een toename van 18 parkeerplaatsen voorzien. Het is niet nodig om meer parkeerplaatsen te realiseren. Op basis van de berekeningen in het onderzoek 'Verkeer en parkeren supermarkt Ochten' en de parkeerdrukmeting wordt binnen het onderzoeksgebied de parkeerdruk van 85% niet overschreden. Daarmee is sprake van een acceptabele parkeersituatie.
B. AKD namens Aldi Vastgoed		
1.	Aldi heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling van een nieuwe Boon supermarkt maar voorziet voor haar klanten problemen omdat de parkeerbehoefte de parkeercapaciteit overstijgt. De gemeente heeft in 2016 vanwege een tekort aan parkeerplaatsen toegezegd dat er bij de start van de herontwikkeling extra parkeerplaatsen zouden komen. Dat is nooit gebeurd. De bij de voorliggende ontwikkeling toe te voegen 47 extra parkeerplaatsen hebben geen toegevoegde waarde voor het winkelend publiek.	Zoals wij onder A1. hebben gemotiveerd, is het juist de ontwikkelaar van de Aldi-supermarkt die heeft nagelaten om tot een herinrichting van het Dokter M. van Drielplein te komen, hetgeen met deze ontwikkelaar was overeengekomen. De gemeente heeft aan Aldi (of diens ontwikkelaar) nimmer een toezegging gedaan om extra parkeerplaatsen te realiseren. De extra parkeercapaciteit die binnen dit plan gerealiseerd wordt betreft openbare parkeercapaciteit en ligt, ook voor de bestaande Aldi-supermarkt, binnen acceptabele loopafstand. Omdat het openbaar toegankelijke parkeerplaatsen zijn en binnen acceptabele loopafstand zijn gelegen zijn deze

		parkeerplaatsen wel degelijk van toegevoegde waarde voor het winkelend publiek.
2.	Volgens de Nota parkeernormen mag een nieuw initiatief niet tot parkeerproblemen leiden. De gemeenteraad dient bij een nieuwe ontwikkeling een bestaand parkeertekort te betrekken. Volgens de Nota geldt een prioriteitsvolgorde waarbij gekeken moet worden of door aanpassing van het bouwplan er meer parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, voordat wordt afgeweken van de parkeernorm	Er is geen sprake van een bestaand parkeertekort. Daarnaast wordt in de berekening voor het benodigde aantal parkeerplaatsen niet afgeweken van de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen. Dit initiatief zal, op basis van de berekeningen in het onderzoek 'Verkeer en parkeren supermarkt Ochten en de parkeerdrukmeting, niet leiden tot een onacceptabele parkeersituatie.
3.	Er worden volgens Aldi te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd aangezien de behoefte toeneemt met 52 parkeerplaatsen en er 47 parkeerplaatsen worden toegevoegd, waarvan volgens Aldi 22 ten dienste van het winkelend publiek.	In het plan is een toename van 18 parkeerplaatsen voorzien. Het is niet nodig om meer parkeerplaatsen te realiseren. Op basis van de berekeningen in het onderzoek 'Verkeer en parkeren supermarkt Ochten' en de parkeerdrukmeting wordt op geen moment de parkeerdruk van 85% overschreden. Daarmee is sprake van een acceptabele parkeersituatie.
4.	Aldi zet vraagtekens bij het parkeeronderzoek, o.a. ten aanzien van de gehanteerde loopafstand t.b.v. de functie Dorpshuis. Daarnaast blijkt uit de parkeerdrukmeting dat in sommige secties de parkeerdruk boven de 85% en zelfs boven de 100% bedraagt.	Het klopt dat in bepaalde secties op sommige momenten in het onderzoek sprake is van een parkeerdruk van 85% of meer. Gelijktijdig is in andere secties binnen acceptabele loopafstand sprake van een relatief lage parkeerdruk. Per saldo is in het onderzoeksgebied sprake van een acceptabele parkeersituatie.
5.	Volgens Aldi is onduidelijk hoe de 'extra' parkeerplaatsen ter beschikking staan van de detailhandel.	Zie ook reactie op zienswijze B-1. Alle parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Ze staan ter beschikking van iedereen c.q. alle binnen het onderzoeksgebied aanwezige functies. Wij merken nog op dat ons college, n.a.v. deze zienswijze, met vertegenwoordigers van Aldi heeft gesproken, waarbij is aangegeven om voor het Van Drielplein een parkeerschijfzone (blauwe zone) in te voeren, zodat het terrein overdag alleen gebruikt zal worden door de bezoekers van de supermarkten/detailhandel. Daarnaast zullen de standplaatshouders, tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, aan de Molendam een standplaats innemen en zullen wij deze nieuwe parkeersituatie na ingebruikname van de nieuwe supermarkt, evalueren en zo nodig definitief maken.
6.	Aldi suggereert enkele alternatieven zoals een parkeerkelder of parkeerdek onder of boven de nieuwe supermarkt, het bouwen van het dorpshuis op de supermarkt of het verwerven van extra gronden om parkeerplaatsen te realiseren.	In het plan is een toename van 18 parkeerplaatsen voorzien. Het is niet nodig om meer parkeerplaatsen te realiseren. Op basis van de berekeningen in het onderzoek 'Verkeer en parkeren supermarkt Ochten' en de parkeerdrukmeting wordt binnen het onderzoeksgebied op geen moment de parkeerdruk van 85% overschreden. Daarmee is sprake van een acceptabele parkeersituatie. Zie daarnaast onze voorgaande reactie.
C. CKH Advocaten namens bewoners Bagijnestraat		
1.	Het huidige parkeerterrein heeft een capaciteit van 90 plaatsen en na	Wij merken op dat het onderzoek en de parkeerdrukmeting van Goudappel blijkt dat

	herinrichting 108 plaatsen. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat op een willekeurige zaterdag 166 parkeerplaatsen nodig zijn. Dat betekent een tekort aan parkeerplaatsen. Gelet op de parkeer capaciteit in de omgeving is er nog een restcapaciteit van 42 parkeerplaatsen. Indieners zienswijze vinden het echter ongewenst dat er wordt geparkeerd in de omliggende woonstraten. Bewoners kunnen hun auto niet meer kwijt. Daarnaast zijn er in de buurt nog andere voorzieningen met parkeerbehoefte. Ook het gebruik van het dorpshuis met een capaciteit van 385 personen leidt tot een parkeertekort. Het onderzoek is niet deugdelijk omdat er onvoldoende rekening is gehouden met de toekomstige situatie.	uitsluitend op de zaterdagmiddag er in de huidige situatie, op een enkel moment, sprake is van een volledige bezetting van sectie 2 (het parkeerterrein aan het Dokter M. van Drielplein). Op dat moment is er nog voldoende restcapaciteit in de omgeving. Er is en zal geen sprake zijn van zoekverkeer aangezien Goudappel in het onderzoek is uitgegaan van een maximale parkeerdruk van 85%. Bewoners kunnen nadat de herinrichting is vormgegeven, hun auto dus nog gewoon kwijt in hun eigen woonstraat op aanvaardbare loopafstand. De in de zienswijze genoemde andere voorzieningen betreffen zorgfuncties zoals een consultatiebureau en een zorgcentrum. Deze voorzieningen hebben juist een grotere parkeerbehoefte indien de supermarkten veel minder bezoekers aantrekken. Ten slotte is in de berekeningen ook rekening gehouden met het gebruik van het dorpshuis. Dat er geen rekening is gehouden met de toekomstige situatie is dan ook een onjuiste veronderstelling. Dat het onderzoek verder niet deugdelijk zou zijn, wordt verder niet onderbouwd.
2.	Indieners zienswijzen vrezen geluidoverlast. Zij zijn van mening dat het aantal bezoekers te laag is ingeschat omdat de maximale capaciteit veel groter is. Zij vragen om een aanpassing van het onderzoek. Verder wensen ze nadere geluidwerende maatregelen.	Het aantal bezoekers is in het (aangepaste) akoestisch onderzoek niet te laag ingeschat. Er is weliswaar sprake van een grotere capaciteit van de zaalruimte maar er is rekening gehouden met het regulier gebruik van het dorpshuis. Het drukst is de dinsdagavond, wanneer zowel de harmonie als de jongerenraad gebruik maken van het dorpshuis. In totaal zijn op deze avonden circa 50 personen (70% per auto) aanwezig. Op basis van dit aantal is aangenomen dat er gedurende de openingstijden gemiddeld 5 personen voor de deur staan die de helft van de tijd spreken. Geluidwerende voorzieningen zijn reeds voorzien in het gebouw. Zo zullen de raampartijen worden gewijzigd in gemetselde gevels en is er een geluidssluis voorzien in de entree van het gebouw. Ook het verzwaarde dak-pakket (zoals aangevraagd via de omgevingsvergunning) is een extra geluidwerende maatregel.
3.	Indieners zienswijzen vrezen voor overlast van hangjongeren indien er een bankje wordt geplaatst bij de entree van het dorpshuis en tegenover de woningen.	Wij wensen het verblijfsklimaat rond het plein te verbeteren. Naast de realisatie van enkele groenvoorzieningen, hoort daar ook een zitelement bij. Wij vinden de locatie nabij de entree van het dorpshuis daarvoor passend. Het wordt overigens geen jongerenplek waar jongeren langdurig kunnen verblijven.
4.	Indieners zienswijzen vrezen voor inschijnend licht in hun woonkamer van de auto's die recht op hun woning afrijden. Niet duidelijk is, of er beperkende maatregelen worden getroffen. De gemeente is verplicht dit te onderzoeken. Verzocht wordt om deze hinder tegen te gaan. Ook wordt gevraagd om eventuele	Met indieners zienswijzen is voorafgaand aan de procedure, contact geweest. Naar aanleiding van de zorgen over inschijnend licht kan er afschermend groen worden gerealiseerd aan de voorzijde van de woning op openbaar terrein. Hierdoor kan het inschijnende autolicht fors wordt verminderd. De gemeente zal dit openbaar groen (dat ook gesitueerd is op

	hinder vanwege de supermarkt te onderzoeken	eigendom van de gemeente) aanleggen en in stand houden. Wij zullen dit ook als voorwaardelijke verplichting in de planregels vastleggen. Indien een haag wordt aangebracht op het terrein van indieners zienswijzen, zal het inschijnende licht nog verder verminderen. De gemeente is bereid om dit groen aan te laten planten.
5.	Indieners zienswijzen wonen in een kwelgebied. Hun woning ligt lager dan de rest van de omgeving. Bij de bouw van de Aldi supermarkt is veel overlast ervaren. Gevraagd wordt om nader onderzoek te doen naar het kwelgebied.	Ten tijde van de ontwikkeling van de Aldi supermarkt is met indieners zienswijzen contact geweest en heeft de gemeente passende maatregelen genomen, waardoor van kwelwateroverlast sindsdien geen sprake meer is. Met indieners zienswijze is recent over dit onderwerp ook contact geweest. Daarbij is ook aangegeven dat de gemeente, i.v.m. de herinrichting van het openbaar gebied. Het grondwater blijft monitoren. De eerder getroffen voorzieningen blijven in stand en zullen worden aangesloten op het te vervangen (hemelwater)rioleringsstelsel.
D. Dirkzwager Legal & Tax, namens bewoners Bagijnestraat		
1.	Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming Maatschappelijk en Verkeer- en verblijfsgebied, evenementen toe tot 7 aaneengesloten dagen en na afwijking voor een langere duur, zonder dat de ruimtelijke impact van deze regeling is onderzocht.	Wij stellen vast dat deze regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan Kernen Neder-Betuwe. Het gaat ons inziens dus om de bevestiging van reeds bestendig beleid c.q. een bestaande regeling. Nader onderzoek naar evenementen zoals bedoeld in deze regeling, heeft evenwel niet plaatsgevonden. Wij zullen daarom de evenementenregeling, inclusief de afwijking voor evenementen langer dan 7 dagen, uit de planregels verwijderen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan deze zienswijze. Overigens is met het (aangepaste) akoestisch onderzoek wel onderzoek gedaan naar de representatieve en incidentele bedrijfssituatie van het dorpshuis, waaronder maximaal vijf avonden per jaar een muziekkavond. Wij achten deze activiteiten, gelet op het akoestisch onderzoek, aanvaardbaar en ook in overeenstemming met de bestemming Maatschappelijk (met de aantekening dat wij in de omschrijving van het begrip Maatschappelijk expliciet zullen aangeven dat daaronder ook wordt verstaan maximaal 5 muziekkavonden tussen 19.00 uur en 01.00 uur, waarbij versterkte muziek wordt gebruikt).
2.	De planregeling laat, na binnenplanse afwijking, de bouw en het gebruik van een jongerenontmoetingsplaats toe, zonder dat hier nader onderzoek naar is gedaan. Indieners zienswijzen achten een JOP op deze locatie (ruimtelijk) niet aanvaardbaar.	Ook t.a.v. de regeling van een JOP stellen wij vast dat deze (generieke) regeling is overgenomen uit het bestemmingsplan Kernen Neder-Betuwe, dat geldend is in de kern Ochten. Wij hebben voor deze specifieke ontwikkeling evenwel geen onderzoek gedaan naar de ruimtelijke gevolgen van een JOP binnen het plangebied. Wij zullen de betreffende regeling uit het bestemmingsplan

		halen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan deze zienswijze.
3.	Indieners zienswijzen zijn van mening dat het parkeeronderzoek gebrekkig is, aangezien niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en er ook niet is voorzien in een verplichting om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij een functiewijziging. Het bestemmingsplan maximeert niet het aantal m ² Bvo terwijl het bouwplan uitgaat van meer m ² Bvo dan het parkeeronderzoek. Er ontstaat een tekort aan parkeerplaatsen. Daarnaast is geen rekening gehouden met de evenementen die in het plan worden toegestaan.	Wij hebben het onderzoek verkeer en parkeren supermarkt Ochten n.a.v. ingediende zienswijzen laten actualiseren aan de exacte m²'s die in de aanvraag omgevingsvergunning zijn opgenomen en die in de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning zijn verwerkt. Wij zullen daarnaast in het bestemmingsplan een extra voorwaarde opnemen dat de gebruiksvloeroppervlaktes van de supermarkt en het dorpshuis niet meer mogen bedragen dan 1.524 m² en 932 m². Opgemerkt wordt dat de bevoorradingssluis geen onderdeel uitmaakt van deze bedrijfsvloeroppervlakte. Ten aanzien van evenementen hebben wij hiervoor reeds aangegeven dat wij de regeling t.a.v. evenementen zullen verwijderen uit de planregeling. Wat betreft parkeergelegenheid bij functiewijziging merken wij op dat wij geen planregeling (voorwaardelijke verplichting) kunnen vaststellen die ziet op de aanleg van extra parkeergelegenheid indien sprake is van een wijziging van de functie die past binnen de doeleindenomschrijving. Dat zou in strijd zijn met artikel 3.1.2 lid 2 sub a van het Bro (vgl AbRS 9-5-2018, ECLI:NL:RVS:2018:1578). Het vaststellen van een aparte afwijkingsregeling voor wijziging van het gebruik is in het onderhavige geval ook niet noodzakelijk aangezien voor het dorpshuis rekening is gehouden met een parkeernorm van 3,5 pp per 100 m² BVO en de andere, rechtstreeks toegelaten functies een lagere parkeernorm hebben. Daarbij tekenen wij aan dat wij de vestiging van middelbaar onderwijs, zullen uitsluiten in het begrip 1.46 Maatschappelijk.
4.	Ook t.a.v. verkeersgeneratie is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden, aangezien het bestemmingsplan meer bvo mogelijk maakt dan waarvan in het verkeerskundig onderzoek is uitgegaan.	Wij hebben het onderzoek verkeer en parkeren supermarkt Ochten n.a.v. de ingediende zienswijzen ook ten aanzien van de verkeersgeneratie laten actualiseren aan de exacte m ² 's die in de aanvraag omgevingsvergunning zijn opgenomen en die in de ontwerpbesluiten omgevingsvergunning zijn verwerkt. Wij zullen, zoals hiervoor is aangegeven, daarnaast in het bestemmingsplan een extra voorwaarde opnemen dat de bedrijfsvloeroppervlaktes van de supermarkt en het dorpshuis niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 1.524 m ² en 932 m ² . Ten aanzien van de verkeersgeneratie concludeert Goudappel dat op alle wegvakken de toekomstige verkeersintensiteiten passend zijn bij de huidige vormgeving.
5.	Indieners zienswijzen vrezen dat de ontwikkeling tot een verkeersonveilige situatie leidt, er is namelijk geen onderzoek	Het aantal vervoersbewegingen voor de bevoorrading is zeer beperkt. Ten aanzien van wegbreedtes en bochtstralen is dit prima in te

	verricht naar de verkeersveiligheid vanwege de bevoorrading door vrachtverkeer (via Bagijnestraat, Lindenhoflaan en uitgaand richting Molendam). Er is geen rijcurveonderzoek gedaan. Tevens wordt in overweging gegeven om éénrichtingsverkeer in te stellen met een ontheffing voor vrachtverkeer voor het bevoorraden van de supermarkt aangezien de weg zeer smal is (5,3 meter). Door een toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen er immers gevaarlijke situaties ontstaan. Een deel van de Bagijnestraat is verboden voor vrachtwagens vanwege mogelijk trillingen en de gevolgen daarvan voor de straat en de omliggende bebouwing. Indieners zienswijzen vragen zich af hoe de bevoorrading zich verhoudt tot dit verbod. Er is hiernaar geen onderzoek gedaan. Daarnaast geven indieners zienswijzen in overweging om voor de Bagijnestraat een parkeerverbod in te stellen voor beide zijden. Dit zou uit een oogpunt van verkeersveiligheid gewenst zijn.	passen (zie daarvoor de tekening rijcurves in de bijlagen). Het instellen van éénrichtingsverkeer is onwenselijk. De ervaring wijst uit dat deze verkeersmaatregel vaak niet wordt nageleefd, bovendien werkt het vaak snelheidsverhogend omdat er geen tegenliggers zijn. Waarschijnlijk is er in de Lindenhoflaan destijds eenrichtingsverkeer ingesteld i.v.m. de beperkte rijbaanbreedte op delen van deze weg, i.c.m. een krappe bocht. Dit speelt ter hoogte van de ontsluiting voor de beoogde bevoorrading, niet. Destijds heeft het college van Echteld een routing ingesteld via de dijk als voorkeursroute. Het is niet meer na te gaan in hoeverre dit met trilling had te maken. Dat is echter niet zo aannemelijk, omdat ook op andere wegen in Ochten klinkerverharding aanwezig is en bebouwing is gesitueerd op kortere afstand tot de weg (vergelijk bijvoorbeeld de Molendam). De huidige route blijft daarom in gebruik. Over een afstand van 65 meter wordt vrachtverkeer toegestaan. Het gaat alleen om bevoorradingsverkeer en dan nog in één richting. Bovendien zal dit verkeer met beperkte snelheid rijden, omdat ze links af moeten slaan. Het is onaannemelijk dat hierdoor trillingshinder/-schade ontstaat. Ook de suggestie om aan beide zijden van de Bagijnestraat een parkeerverbod in te stellen kunnen wij niet overnemen. Een dergelijk parkeerverbod leidt alleen tot hogere snelheid op de weg. De geparkeerde auto's zorgen nu voor (tijdelijke) versmallingen van de rijbaan. Dit is juist verkeersveiliger.
6.	Indieners zienswijzen plaatsen kanttekeningen bij het akoestisch onderzoek voor de supermarkt en het dorps huis. Beide activiteiten leiden afzonderlijk van elkaar tot een hoge geluidbelasting. Om overschrijdingen te voorkomen zijn aanbevelingen gedaan, echter deze zijn niet in acht genomen. Daarnaast is geen onderzoek gedaan naar de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Daarvoor worden voorbeelden aangehaald. Verzocht wordt om planologisch te borgen dat: - laden en lossen met gesloten deuren plaatsvindt. Daarvoor dient ook de aanduiding laad- en losplaats te worden opgenomen op de verbeelding; - het laden en lossen uitsluitend tussen 7.00 uur en 19.00 uur plaats mag vinden. - uitsluitend rubber wielen en kunststof winkelwagens mogen worden gebruikt	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de nieuwe akoestische situatie door M+P opnieuw doorgerekend (rapport M+P als bijlage bij deze zienswijzennota). Alle relevante geluidbronnen zijn daarbij meegenomen. Er is uitgegaan van het totale geluid als gevolg van zowel de reguliere bedrijfssituatie van de supermarkt als ook de reguliere bedrijfssituatie van het dorps huis, inclusief het oefenen door de harmonie en de aanwezigheid van achtergrondmuziek. Er wordt over het algemeen voldaan aan de geldende richtwaarden. Op een enkel moment is er sprake van een overschrijding. De grootste overschrijding volgt uit de bevoorrading van de supermarkt in de nacht (tussen 6.30 uur en 7.00 uur). Hierover wordt geadviseerd om de vrachtwagen na 7.00 uur te laten arriveren. Deze voorwaarde zullen wij vastleggen in het bestemmingsplan, waardoor de overschrijding is weggenomen. De andere overschrijding ziet op het gebruik van winkelwagens voor een woning aan de Lambartus van Ingenstraat. Omdat naast de

		voorwaarden van het gebruik van geluidarme kunststofwinkelwagens met rubber wielen, zal deze overschrijding via een planregel worden toegestaan. Ten aanzien van het gebruik van het dorpshuis zijn de repetitieavonden van de harmonie maatgevend. Er zijn reeds maatregelen genomen in het kader van beperking van geluidhinder, zoals een verzwaard dakpakket en gevels. Aangezien hierdoor reeds minder uitstraling plaatsvindt dan in de bestaande situatie en deze situatie zich slechts één avond per week voordoet, achten wij dit acceptabel. De aanduiding 'laad- en losplaats' is abusievelijk niet opgenomen op de verbeelding. Dit zal alsnog worden hersteld. Daarnaast zal dus een regel worden opgenomen dat het laden en lossen inpandig en met gesloten deuren dient plaats te vinden en uitsluitend mag plaatsvinden tussen 7.00 uur en 19.00 uur. Deze adviezen hebben wij immers overgenomen uit het akoestisch onderzoek en zullen dus worden geborgd. Hetzelfde geldt voor het gebruik van kunststof winkelwagens met rubber wielen. Er wordt dus tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
7.	Indieners zienswijzen constateren dat er in het akoestisch onderzoek geen aandacht is besteed aan het stallen van de winkelwagens en geluidpieken zoals het dichtslaan van portieren en stemgeluid. Deze bronnen horen ook tot de representatieve bedrijfssituatie en dienen derhalve akoestisch onderzocht te worden.	Zie de hiervoor opgenomen reactie onder 6. In het aangepaste akoestisch onderzoek is met alle genoemde geluidbronnen rekening gehouden.
8.	Indieners zienswijzen achten het akoestisch onderzoek gebrekkig, omdat er geen rekening is gehouden met de geluidbelasting die uitgaat van onversterkte muziek (omdat hiervan minder dan 4 uur per week sprake is) en van versterkte muziek (omdat hiervan 4 a 5 keer per jaar sprake is. Zij kunnen dit evenwel niet verifiëren. Verzocht wordt om het voorgaande beperkte gebruik te laten bevestigen door het bestuur van het dorpshuis.	Zie de hiervoor opgenomen reactie onder 6. In het aangepaste akoestisch onderzoek is het gebruik van het dorpshuis door de harmonie tijdens 1 avond in de week, meegenomen in de berekening. De muziekavonden (waarbij versterkte muziek wordt toegepast) die maximaal 5 keer per jaar plaatsvinden, zijn niet in het akoestisch onderzoek meegenomen. Wel zal dit gebruik expliciet in de definitie van het begrip Maatschappelijk worden vastgelegd. Hiermee zijn de grenzen van dit gebruik voldoende juridisch afgehecht.
9.	Ten aanzien van het onderdeel versterkte muziek grijpen indieners zienswijzen terug op onderdeel 1 van deze zienswijze. Aangezien er evenementen kunnen plaatsvinden behoort dit tot de representatieve bedrijfssituatie en niet tot de incidentele bedrijfssituatie.	Zoals onder 1. is aangegeven, halen we de generieke evenementenregeling uit het onderhavige bestemmingsplan. Derhalve is aan deze zienswijze tegemoetgekomen.
10.	Stemgeluid had ook beoordeeld moeten worden als representatieve bedrijfssituatie in het akoestisch onderzoek. Gelet op het	Zie de hiervoor opgenomen reactie onder 6. Stemgeluid is meegenomen in de akoestische berekening. Het gebruik van het dorpshuis is

	aantal verenigingen dat gebruik maakt van het dorpshuis en het maximum aantal bezoekers, zetten indieners zienswijzen vraagtekens bij het uitgangspunt dat er gemiddeld 5 personen voor de deur staan die de helft van de tijd spreken.	het meest intensief op dinsdagavond, aangezien dan zowel de harmonie als de jongerenraad aanwezig zijn. In totaal zijn dan circa 50 personen aanwezig. Op basis van dit aantal is aangenomen dat er gemiddeld 5 personen voor de deur staan, dat is 10% van het aantal bezoekers. Wij achten dat een aannemelijk uitgangspunt.
11.	Bevestigd is dat er een buitenterras is beoogd aan de westzijde van het dorpshuis. Daarom dient beoordeeld te worden wat de geluidseffecten hiervan zijn (stemgeluid en (on)versterkte muziek. Dit is immers niet uitgesloten in het bestemmingsplan. Dit onderzoek zou alsnog moeten worden uitgevoerd.	In het aangepaste akoestische onderzoek is het gebruik van het terras, als ondergeschikt onderdeel binnen de bestemming Maatschappelijk, meegenomen. Dit levert geen overschrijdingen op.
12.	Indieners zienswijzen verzoeken om geluidsnormen in het bestemmingsplan op te nemen waardoor de vrees voor onaanvaardbare overlast deels wordt weggenomen. Hiervoor wordt ter illustratie verwezen naar een ander plan waarin ook geluidsnormen zijn vastgelegd.	Wij zullen aan dit verzoek gehoor geven, door aanvullende geluidvoorschriften in het plan vast te leggen. Wij verwijzen hiervoor naar de bijgevoegde Nota van wijzigingen. Gelet hierop wordt aan deze zienswijze tegemoet gekomen.
13.	De berekening van de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de supermarkt en het dorpshuis (indirecte hinder) is gebaseerd op een (veel) te laag aantal verkeersbewegingen. Op basis hiervan kan niet in redelijkheid worden vastgesteld dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.	In het aangepaste onderzoek is het aantal bezoekers en derhalve het aantal verkeersbewegingen naar boven bijgesteld. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij tekenen wij aan dat wij de uitgangspunten van het akoestische onderzoek ook als voorwaardelijke verplichting in de planregels zullen vastleggen.
14.	Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de cumulatieve gevolgen van het gelijktijdige gebruik van de supermarkt en het dorpshuis, terwijl dit planologisch wel mogelijk is.	In aangepaste akoestisch onderzoek is uitgegaan van het totale geluid als gevolg van de reguliere bedrijfssituatie van de supermarkt en het dorpshuis, inclusief het oefenen door de harmonie en de aanwezigheid van achtergrondmuziek. Hiermee is dus invulling gegeven aan deze zienswijze.
15.	Indieners zienswijzen hebben in de huidige situatie geen hinder van het bestaande dorpshuis door het aanwezige groen. Er is voldoende ruimte om dit groen te behouden. Vanwege de grote raampartijen aan de zijde van Bagijnestraat wordt de privacy van indieners zienswijzen t.o.v. de huidige situatie, onevenredig aangetast. Verzocht wordt daarom om een landschappelijke inpassing vast te leggen.	Indien bestaand groen gehandhaafd kan blijven dan zal SOO zich daarvoor inzetten. Doordat de grote raampartij aan de zijde van de Bagijnestraat op de eerste verdieping wordt ingevuld met een gemetselde gevel, is van een aantasting van de privacy nauwelijks nog sprake. Daarnaast is er sprake van een voorkantsituatie. De meer privacygevoelige tuinen van de woningen aan de Bagijnestraat, liggen ten noorden van deze woningen, zodat van aantasting van privacy nagenoeg geen sprake is. Het college heeft met indieners zienswijzen afgesproken dat in de omgevingsvergunning een voorwaarde wordt opgenomen dat het buitenterrein van het dorpshuis aan de noord- en oostzijde met groenvoorzieningen wordt ingevuld, met uitzondering van een voetpad langs de gevel.
16.	In het onderzoek stikstofdepositie wordt voortgeborduurd op de cijfers uit het verkeerskundig onderzoek. Aangezien	Ook het stikstofonderzoek is geactualiseerd. De conclusie blijft evenwel dat de ontwikkeling

	daaraan gebreken kleven is ook het stikstofonderzoek op verkeerde uitgangspunten gebaseerd. Significante negatieve gevolgen voor het Natura 2000 gebied (op slechts 200 meter afstand) kunnen dan ook niet worden uitgesloten.	geen significante negatieve gevolgen heeft voor het Natura 2000 gebied.
19.	Het voornoemde bezwaar geldt ook voor de ontwerp omgevingsvergunningen. Daarnaast kunnen de stikstofberekeningen voor het bestemmingsplan niet één op één worden gebruikt voor de projectfase. De gevolgen van de bouw en het gebruik van de supermarkt en het dorpshuis moeten afzonderlijk worden berekend. De beide plannen zijn niet zodanig met elkaar verbonden dat deze één project vormen. Er hadden daarom vier berekeningen moeten plaatsvinden voor de bouw- en de gebruiksfase voor zowel supermarkt als dorpshuis.	De aparte berekeningen laten zien dat er geen sprake is van significant negatieve gevolgen voor het Natura 2000 gebied. Daarnaast is er sprake van één gecoördineerd plan dat ook in één uitvoeringsfase zal worden gerealiseerd.
20.	Aangezien de Nota parkeernormen uitgaat van parkeren op eigen terrein is de aanvraag omgevingsvergunning in strijd met artikel 9.5 van de planregels. Deze afwijking is ten onrechte niet vergund. Ook de instandhouding van de parkeerplaatsen is niet vastgelegd.	Het realiseren van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeernorm voorschrijft wordt met het oog op het afwentelen van parkeerproblemen op de openbare ruimte in beginsel niet toegestaan. Van dit uitgangspunt kan op grond van de Nota Parkeernormen wel worden afgeweken. Dit is vastgelegd in Hoofdstuk 6 van de Nota (zie pagina 26 en 27 van de Nota Parkeernormen gemeente Neder-Betuwe 2017). In een aantal gevallen is er sprake van een totale gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken <u>of de herinrichting van dorpscentra</u>. In dergelijke situaties kan het mogelijk zijn dat ook de openbare ruimte onderdeel is van de plannen. Het is mogelijk dat in dergelijke situaties een acceptabele parkeerbalans opgesteld wordt voor het totale gebied, inclusief de openbare ruimte. Mogelijk worden er dan minder parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, maar wordt dit door de initiatiefnemer gecompenseerd in de openbare ruimte van het te (her)ontwikkelen gebied. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van een nieuw bestemmingsplan (en stedenbouwkundig) plan voor het gebied of vervangende nieuwbouw voor een aantal woningen. De parkeernormen en berekeningssystematiek blijven uiteraard wel van kracht”. Wanneer niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, kan het college in de genoemde gevallen afwijken van het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen. Het kan ook voorkomen dat de gemeente reeds beschikt over parkeerplaatsen binnen een acceptabele loopafstand van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die – vanwege de lage parkeerdruk – de parkeerbehoefte van

		de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kunnen opvangen, zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van die parkeerplaatsen. In dat geval kunnen ook die parkeerplaatsen worden ingezet om de parkeerbehoefte van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op te vangen. Op basis van het parkeeronderzoek van Goudappel is geconcludeerd dat binnen acceptabele loopafstand de parkeerbehoefte van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan worden opgevangen, zonder dat dit leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de omgeving van die parkeerplaatsen. De instandhouding van de parkeergelegenheid is voldoende gewaarborgd aangezien alle parkeerplaatsen op gemeentegrond worden gerealiseerd.
21.	Indieners zienswijze maken zich zorgen dat tijdens de bouwwerkzaamheden of nadien kwelwater naar boven komt bij of onder hun woningen. Niet gebleken is dat hiernaar onderzoek is gedaan. Verzocht wordt om dit alsnog te doen en eventueel hierover voorwaarden in de omgevingsvergunning op te nemen.	De gemeente houdt de situatie t.a.v. kwelwater nauwlettend in de gaten. Hiervoor zijn eerder in de omgeving al peilbuizen door de gemeente geplaatst. Ter voorbereiding van de herinrichting van het openbaar gebied wordt momenteel de grondwaterstand gemonitord. Dit is ook om te onderzoeken of er water kan infiltreren in het gebied. Ten tijde van de ontwikkeling van de Aldi heeft de gemeente reeds passende maatregelen genomen, waardoor van kwelwateroverlast sindsdien geen sprake meer is. De eerder getroffen voorzieningen blijven in stand en zullen worden aangesloten op het te vervangen (hemelwater)rioleringsstelsel.
22.	Ten aanzien van de grote raampartijen in de gevel verzoeken indieners zienswijzen om een voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden dat het bestaande groen wordt gehandhaafd en dat het pand verder landschappelijk wordt ingepast.	Zoals hiervoor onder nr. 15 is aangegeven zal SOO zich inzetten om bestaande groenvoorzieningen, zoveel als mogelijk te handhaven. Daarnaast wordt een groot deel van de gevel op de verdieping als gemetselde gevel uitgevoerd. Tenslotte zullen die gronden binnen het plangebied die niet bebouwd worden, op een verantwoorde manier met groenvoorzieningen worden ingevuld.
23.	Een andere mogelijkheid om inschijnend licht vanuit het gebouw te voorkomen is het aanbrengen van raambekleding. Verwacht wordt dat het college dan wel de vergunninghouder hiertegen geen bezwaren heeft.	Zie onze reactie onder nr. 15. Het verplichten van het aanbrengen van raambekleding is dan ook niet aan de orde.
24.	Indieners zienswijzen hebben begrepen dat de raampartijen geen beglazing betreft maar een gevel van steen. Verzocht wordt om dit duidelijk in de tekeningen vast te stellen en ook zo te vergunnen.	De aanvraag is op dit onderdeel aangepast. Dit is dus expliciet vastgelegd in de bouwtekening.
25.	Indieners zienswijzen stellen de groene buiteninrichting op prijs maar vrezen dat dit ook ingericht kan worden met bankjes wat het gebruik door hangjeugd kan bevorderen. Verzocht wordt om	De gronden bij het dorps huis worden beheerd door SOO. Zoals aangegeven zullen de onbebouwde gronden, op een passende wijze worden ingevuld met groenvoorzieningen. Daarnaast stellen wij voor om een aanduiding

	duidelijkheid te geven over de terreininrichting en een instandhoudingsverplichting in de vergunning op te nemen.	terras op te nemen op de planverbeelding, met een bijbehorende gebruiksregeling, waardoor op die locatie een zitje kan worden gerealiseerd. Er is geen sprake van openbare ruimte die ingenomen kan worden door hangjongeren.
26.	Indieners zienswijzen verzoeken om af te zien van het gebruik van een terras buiten het dorps huis en dit als voorschrift op te nemen.	Wij merken op dat er geen zelfstandige horeca mag worden uitgeoefend binnen de bestemming Maatschappelijk maar slechts ondersteunende horeca voor de andere toegelaten maatschappelijke functies. Een zelfstandig horecaterras buiten het toekomstige dorps huis past niet binnen de bestemming. Het is wel toegestaan om een zitje te plaatsen voor de gebruikers van het dorps huis (binnen de aanduiding terras).
27.	Indieners zienswijzen verzoeken om gebruik te maken van de mogelijkheid om een maatwerkvoorschrift vast te stellen omdat dit volgens hen mogelijk is op grond van het Omgevingsplan Neder-Betuwe en omdat dit o.g.v. het akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Verzocht wordt om een maatwerkvoorschrift vast te stellen voor het inpandig laden en lossen (tussen 7.00 uur en 19.00 uur, met uitschakeling van de motor, inclusief transportkoeling en overeenkomstig de overige uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek.	Wij verwijzen naar onze reactie onder nr. 12. alsmede naar de nota van wijzigingen in de bijlage bij deze zienswijzennota. Hiermee is tegemoet gekomen aan deze zienswijze.
28.	Indieners zienswijzen verzoeken om in de te verlenen exploitatievergunning voor het dorps huis, voorschriften vast te leggen waardoor het gebruik in overeenstemming is met de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek (aantal muziekavonden, openingstijden, gebruik van onversterkte muziek, inrichting buitenruimte etc).	Een door de burgemeester te verlenen exploitatievergunning zal ook worden getoetst aan het Omgevingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan zal na vaststelling en inwerkingtreding onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Hier zal dan ook aan getoetst worden. Daarnaast zal bij de verlening rekening worden gehouden met de genoemde uitgangspunten. Het college heeft met indieners zienswijze afgesproken dat er overleg zal plaatsvinden over de te verlenen exploitatievergunning.
29.	Indieners zienswijzen verzoeken om nader onderzoek te doen naar de bovenstaande onderdelen. Tevens verzoeken zij nadere voorschriften vast te stellen in het bestemmingsplan en/of vast te leggen in de omgevingsvergunning(en). Ten slotte verzoeken zij om geluidsmaatregelen te borgen via maatwerkvoorschrift en exploitatievergunning	Uit voorgaande reactie(s) blijkt dat wij het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd zullen vaststellen. Op die onderdelen is tegemoetgekomen aan de zienswijzen. Tevens hebben wij n.a.v. de zienswijzen nader onderzoek laten doen, waaruit volgt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat na de ontwikkeling van de supermarkt en het dorps huis, nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
E. Bewoner Lindenhoflaan		
1.	Indiener zienswijze maakt zich zorgen over de mogelijkheid van een terras aan de achterzijde (westzijde) van het dorps huis. Dat is te dicht op de voortuinen aan de Lindenhoflaan. Ook openslaande deuren in een horecavoorzieningen, met name bij feesten en partijen ongewenst. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te	Wij merken op dat er geen zelfstandige horeca mag worden uitgeoefend binnen de bestemming Maatschappelijk maar slechts ondersteunende horeca voor de andere toegelaten maatschappelijke functies. Een zelfstandig horecaterras buiten het toekomstige dorps huis past niet binnen de bestemming. Het is wel toegestaan om een zitje te plaatsen voor

	passen zodat de horeca zich concentreert aan de voorzijde van het pand en niet aan de achterzijde	de gebruikers van het dorps huis (binnen de aanduiding terras) overeenkomstig de bestaande situatie maar er is geen sprake van een zelfstandige horeca(terras).
F. Oranjevereniging		
1.	De Oranjevereniging is blij dat het plein wordt aangepakt	Deze zienswijze is voor kennisgeving aangenomen.
	Bij eerdere bijeenkomsten is aangegeven dat het plein ook een evenementenplein zou zijn, zonder obstakels zodat ook de Oranjevereniging Koningsdag in het dorps hart kan vieren. Het plein krijgt een ongezellige indeling en het plaatsen van attracties is vrijwel onmogelijk. Verzocht wordt om groen in verplaatsbare vorm te realiseren, zoals de plantenbakken aan de Molendam. Bomen belemmeren de organisatie van evenementen.	Wij wensen met de onderhavige transformatie van het Van Drielplein e.o., dat overigens al voor het grootste deel binnen de vigerende bestemming past, een aantrekkelijker dorpsplein te maken gericht op de direct aan het plein gelegen functies (supermarkten en dorps huis). Hierdoor wordt een prettiger verblijfsklimaat gecreëerd. Daar hoort ook de invulling met groenvoorzieningen, waaronder bomen, bij. De herinrichting van het plein zal dan ook gepaard gaan met de aanplant van nieuwe bomen. Wij houden er rekening mee dat het plein zeer incidenteel ook voor evenementen kan worden gebruikt. Wij gaan er echter vanuit dat ook met een groenere invulling van het plein, er nog steeds evenementen kunnen worden georganiseerd, met de daarbij behorende voorzieningen.

6. Aanpassingen

In verband met de hiervoor weergegeven zienswijzen worden enkele aanpassingen aan de planstukken voorgesteld. Deze zijn opgenomen in een Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dokter M. van Drielplein.

Bijlagen

1. Zienswijze A
2. Zienswijze B
3. Zienswijze C
4. Zienswijze D
5. Zienswijze E
6. Zienswijze F
7. Tekening rijcurves
8. Aangepast akoestisch onderzoek, M+P
9. Aangepast parkeer en verkeersonderzoek, Goudappel.
10. Aangepaste stikstofberekeningen
11. Nota van wijzigingen met bijlagen

Opheusden, augustus 2024

Per aangetekende post

Gemeenteraad van Neder-Betuwe
t.a.v. de raadsgriffier
Postbus 20
4043 ZG Opheusden

Cees Advocaten N.V.

mr. M.R. Plug
Advocaat

✉ michel.plug@cees.nl
☎ +31(0)88 336 88 14

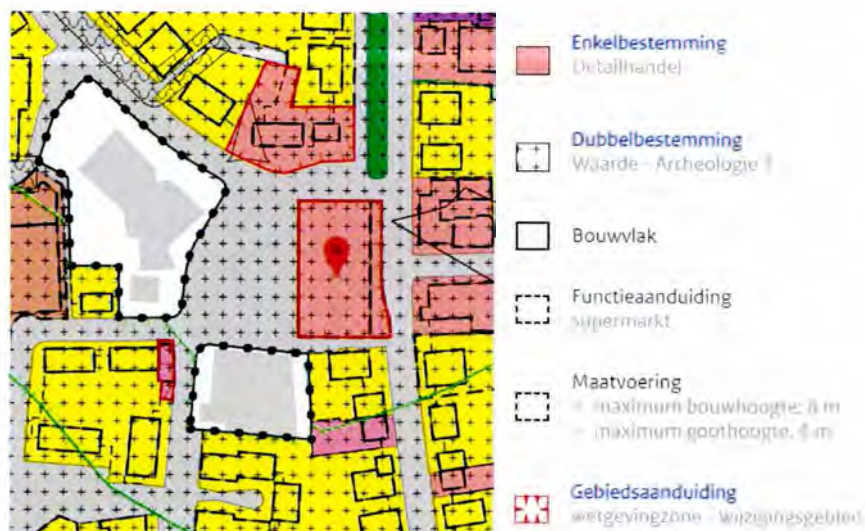
Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ Den Haag
Postbus 80504
2508 GM Den Haag

**Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan
Dokter M. van Drielplein Ochten**

Kantoor : Den Haag, 30 januari 2024
Dossier : 20240032
Betreft : Renpart Retail XV C.V. / Gemeenteraad Neder-Betuwe
Uw kenmerk : NL.IMRO.1740.bpOCdrielplein-ont1

Geachte heer, mevrouw,

- 1.1 Burgemeester en wethouders van de gemeente Neder-Betuwe hebben op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in het Gemeenteblad van 20 december 2023 (nummer 539213) bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan "**Ochten, Dokter M. Van Drielplein**" (hierna: **het ontwerpbestemmingsplan**) van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage ligt. Een afschrift van de publicatie in het Gemeenteblad wordt als **bijlage 1** overgelegd.
- 1.2 Namens de **commanditaire vennootschap Renpart Retail XV C.V.** (hierna: **Renpart**), gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende op het adres Riouwstraat 191 C te (2585 HT) Den Haag, wordt door mr. M.R. Plug, advocaat te Den Haag (Cees Advocaten N.V., postbus 80504, 2508 GM Den Haag), een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Bij separate brief van heden is tevens een zienswijze ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt en de bouw van een dorpshuis, die tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.
- 1.3 Renpart is eigenaar van de onroerende zaak, gelegen aan de Dokter M. van Drielplein 3 te Ochten. Deze onroerende zaak, waarop de enkelbestemming "detailhandel" rust, wordt door Renpart verhuurd aan Aldi Vastgoed B.V. (hierna: **Aldi**), die aldaar sinds medio 2016 een supermarkt exploiteert. Op **figuur 1** is de locatie opgenomen van de onroerende zaak van Renpart (zie rode pin) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (grijze vlakken ten westen en ten zuidwesten van Aldi).



Figuur 1, de onroerende zaak van Renpart ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Renpart kan zich om de hierna te noemen redenen niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen.

2 Parkeren

- 2.1 Ter plaatse van het Dokter M. van Drielplein was tijdens de nieuwbouw van de Aldi-supermarkt in 2016 al sprake van een nijpend tekort aan parkeerplaatsen. Deze problematiek is bij de gemeente bekend en deze zou bij een toekomstige herontwikkeling of herindeling van het winkelplein worden aangepakt. Renpart wijst erop dat deze bestaande parkeerproblematiek echter nooit is opgelost. De onderhavige ontwikkeling biedt bij uitstek een mogelijkheid om het structurele parkeerprobleem eindelijk op te lossen.

Huidige parkeerproblemen

- 2.2 In de bestaande situatie zijn er voor Aldi, MCD supermarkt, de bloemist en het gemeenschapshuis slechts 61 parkeerplaatsen beschikbaar. In de praktijk levert dit aantal een structureel tekort op, hetgeen bij de gemeente bekend is. Als wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormering in de bestaande situatie zijn er op grond van de Nota parkeernormen Neder-Betuwe 2017 (hierna: **Nota parkeernormen**) ten minste 260 parkeerplaatsen nodig. Verwezen wordt naar onderstaande berekening, die is gebaseerd op voornoemde Nota parkeernormen.

Aldi:	1.493 m ² x 8,8%	= 131,4 pp
MCD:	1.039,3 m ² x 6,8%	= 70,7 pp
Dorpshuis:	1.413 m ² x 3,5%	= 49,5 pp
Bloemist:	250 m ² x 3,5%	= 8,8 pp
Totaal:		= 260,3 pp

2.3 Uit bovenstaande berekening volgt dat in de huidige situatie voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen sprake is van een fors tekort.

2.4 Indien wordt uitgegaan van het gebruik, dat op basis van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning wordt toegestaan, dan leidt dat op basis van de normen uit de Nota parkeernormen tot de volgende berekening:

Aldi:	1.493 m ² x 8,8%	= 131,4 pp
MCD:	1.524,3 m ² ¹ x 6,8%	= 103,6 pp
Dorpshuis:	915 m ² x 3,5%	= 32 pp
Detailhandel:	1039,3 x 8,9%	= 116,8 pp
Bloemist:	250 m ² x 3,5%	= 8,8 pp
Totaal:		= 392,6 pp

2.5 Uit de hierboven opgenomen berekening volgt dat de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie met maar liefst 132 pp toeneemt (die bovendien nog hoger ligt indien wordt uitgegaan van de in de aanvraag om omgevingsvergunning opgegeven bruto vloeroppervlakte). Ter verduidelijking wijst Renpart erop dat voor de berekening van de parkeerbehoefte vanwege het gebruik van het huidige pand van MCD ten behoeve van detailhandel moet worden uitgegaan van een norm van 8,9 pp per 100 vierkante meter. De nieuwe bestemming staat immers detailhandel toe, hetgeen tevens de mogelijkheid biedt voor detailhandel in wit- en bruingoed. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van een worst-case scenario, hetgeen betekent dat niet kan worden uitgegaan van de in de Nota parkeernormen opgenomen algemene detailhandelnorm van 3,5 pp per 100 vierkante meter.

2.6 In de bestaande situatie zijn er 61 parkeerplaatsen op het Dokter M. van Drielplein. In de nieuwe situatie zijn er (na een andere indeling) 71 parkeerplaatsen op dit plein en wordt een beroep gedaan op 37 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

2.7 Het tekort in de bestaande situatie bedraagt $260,3 - 61 = 199,3$ parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie bedraagt het tekort substantieel meer, te weten 284,6 parkeerplaatsen (welk tekort

¹ In deze zienswijze zijn de oppervlaktes aangehouden, die in het rapport van Goudappel staan vermeld. In de aanvraag om omgevingsvergunning staat echter een andere bruto vloeroppervlakte vermeld, te weten een bruto vloeroppervlak van 1.675 m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

bovendien nog hoger ligt indien wordt uitgegaan van de in de aanvraag om omgevingsvergunning opgegeven bruto vloeroppervlakte). Indien conform het rapport *Actualisatie Onderzoek verkeer en parkeren supermarkt Ochten* van Goudappel van 14 december 2023 wordt gesaldeerd, dan bedraagt het tekort in de nieuwe situatie 232,6 parkeerplaatsen. Per saldo verergert de parkeerproblematiek dus in de nieuwe situatie.

3 Afweging parkeren op eigen terrein ontbreekt

- 3.1 Uit de ontwerpomgevingsvergunning blijkt dat voor de nieuwbouw van MCD er te weinig tot geen parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de bestaande situatie. Dat klemmt te meer, nu in het ontwerpbestemmingsplan "Parapluplan 2023"², dat thans ter inzage ligt, in artikel 8.2 is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een bestemmingsplan slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en veilig gesteld is dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden. Deze planregels kennen geen afwijkmogelijkheid. Niet gebleken is dat MCD supermarkt voldoet aan de eis dat in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden voorzien.
- 3.2 Ook in het vigerende bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren", dat ter plaatse van de plangebied onverkort geldt, is in artikel 4.1 bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden van (onder andere bestemmingsplannen) slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- 3.3 In artikel 4.1, onder b, van Parapluplan Parkeren is bepaald dat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de eis dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingruimte wordt voorzien. Van deze afwijkmogelijkheid kan slechts worden afgeweken indien – voor zover hier van belang – geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de parkeersituatie in de openbare ruimte.
- 3.4 Noch uit de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan noch uit de ontwerpomgevingsvergunning blijkt dat er enige afweging is gemaakt ter zake van de afwijking

² Ontwerpbestemmingsplan Parapluplan 2023 is ter inzage gelegd van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024.

van de verplichting voor MCD om op eigen terrein parkeergelegenheid te realiseren. In het bijzonder moet daarbij worden gedacht aan het realiseren van bijvoorbeeld een verdiepte parkeergarage of een parkeerdek. Daarbij merkt Renpart nog op dat MCD supermarkt weliswaar een bestaande supermarkt is, maar van een reguliere uitbreiding is geen sprake nu de supermarkt volledig wordt verplaatst en met circa 50% wordt uitgebreid. Daarbij is tevens van belang dat de huidige locatie van MCD een onbeperkte detailhandelbestemming houdt (met uitzondering van de mogelijkheid om daar opnieuw een supermarkt te exploiteren). In het rapport van Goudappel wordt in paragraaf 2.2 gesteld dat een detailhandelsfunctie voor niet-dagelijkse voorzieningen wordt mogelijk gemaakt. Hierdoor wordt miskend dat ter plaatse van het huidige pand van MCD op grond van het ontwerpbestemmingsplan kan worden gebruikt voor de verkoop van dagdagelijkse producten, maar bijvoorbeeld ook voor detailhandel in wit- of bruingoed, waarvoor een hogere parkeernorm geldt. Ten onrechte is in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening gehouden met het uitgangspunt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan behoort te worden uitgegaan van een worstcase-scenario.

- 3.5 Niet valt in te zien waarom van MCD niet zou mogen worden verlangd dat zij parkeervoorzieningen op eigen terrein realiseert. In het huidige pand van MCD kunnen zich verschillende detailhandelsformules vestigen, waardoor het Dokter M. van Drielplein feitelijk transformeert naar een winkelcentrum, waardoor het parkeerprobleem nog groter zal worden.

4 Saldering verkeergeneratie bestaande situatie

- 4.1 In het rapport van Goudappel staat, op blz. 3:

"Omdat het een transformatie en verplaatsing van bestaande functies betreft is de verkeersgeneratie van de toekomstige functies niet volledig 'nieuw verkeer'. In de berekeningen is daarom de verkeersgeneratie van de bestaande functies gesaldeerd."

- 4.2 Voorts staat in het rapport, op blz. 10:

"De theoretische toename is berekend op basis van de beoogde uitbreiding van de bestaande supermarkt. De ervaring leert echter dat een dergelijke uitbreiding vaak bedoeld is om de kwaliteit van de winkel te vergroten. Het verzorgingsgebied en assortiment veranderen niet. Het is daarom aannemelijk dat de uitbreiding niet rechtsevenredig (sic) voor een dergelijke toename van het aantal bezoekers leidt dan bij de realisatie van een nieuwe supermarkt."

- 4.3 Deze uitgangspunten zijn niet juist; zoals hierboven al gememoreerd, is niet slechts sprake van een transformatie en verplaatsing van bestaande functies. In het vigerende bestemmingsplan "Kern Ochten Centrum" heeft het perceel van MCD de bestemming "Detailhandel", welke is uitgewerkt in artikel 3 van de planregels. Op deze locatie geldt onder andere de algemene

bestemming "detailhandel", die een supermarkt niet uitsluit. In het ontwerpbestemmingsplan behoudt de bestaande supermarktlocatie de bestemming "detailhandel" en wordt daaraan nog circa 1.500 m² detailhandel (waar een supermarkt is toegestaan) aan toegevoegd. Dat betekent dat sprake is van een toevoeging van circa 1.500 m² aan nieuwe functies. Hierom is in de door het ontwerpbestemmingsplan toegestane situatie wel degelijk sprake van nieuw verkeer. Het door Goudappel in haar rapport gehanteerde uitgangspunt is hierom niet juist.

5 Verkeersgeneratie

- 5.1 In het rapport van Goudappel wordt ook ter zake van de verkeersgeneratie uitgegaan van een onjuist uitgangspunt. Zo staat op blz. 15 van het rapport:

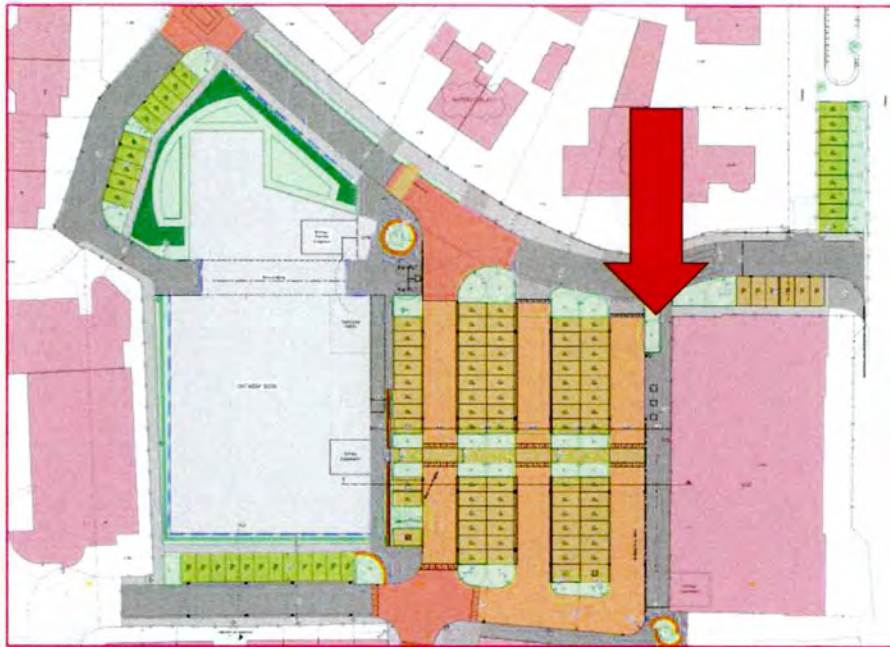
"Omdat de aanwezige functies in de huidige situatie komen te vervallen komt daarmee ook de verkeersgeneratie van deze functies te vervallen."

- 5.2 Goudappel miskent dat sprake is van een extra toevoeging van een supermarkt, nu de bestaande detailhandelfunctie in het pand van de huidige MCD supermarkt blijft gehandhaafd. De bestaande detailhandelfunctie komt dan ook niet te vervallen. Bovendien blijkt uit tabel 4.2 van het rapport van Goudappel dat geen rekening is gehouden met de Aldi-supermarkt.

6 Conclusies Goudappel

- 6.1 Uit de conclusies in het rapport van Goudappel (blz. 20) volgt dat het uitgangspunt is gehanteerd dat de huidige supermarkt en het dorps huis aan het Dokter M. van Drielplein te Ochten blijven bestaan in de nieuwe situatie, maar in omvang veranderen. Goudappel concludeert dat het gaat om een uitbreiding van de supermarkt, waarbij zij opmerkt dat een uitbreiding niet recht evenredig is met een toename van het aantal bezoekers, waarvan sprake is bij het realiseren van een nieuwe supermarkt. Goudappel gaat voorbij aan het behoud van de huidige detailhandelbestemming op de locatie van de bestaande supermarkt. Renpart concludeert hierom dat het rapport van Goudappel een te optimistisch en hierdoor onjuist beeld schetst van de parkeersituatie in de nieuwe situatie. Dat betekent dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen en, zonder aanpassingen, niet tot stand kan komen.
- 6.2 Renpart merkt ten slotte op, dat aan de als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan toenemende verkeers- en parkeerproblematiek tegemoet kan worden gekomen door ofwel een parkeerdek of -garage op het terrein van de nieuwe supermarkt te voorzien. Een andere optie zou kunnen bestaan uit het verkleinen van de oppervlakte van de nieuwe supermarkt, opdat extra parkeervoorzieningen kunnen worden gecreëerd. Renpart wijst erop dat langs de gevel van Aldi alleen een alleen trottoir en afvalcontainers zijn voorzien, terwijl langs de gevel van de nieuwe MCD supermarkt een strook met parkeerplaatsen wordt aangelegd. In de nieuwe situatie heeft Aldi

geen parkeerplaatsen voor de deur, maar in plaats daarvan een doorgaande weg voor de entree lopen. Hieronder is in **figuur 2** de voorgestelde indeling, zoals aangegeven in figuur 2.2 in het rapport van Goudappel, opgenomen.



Figuur 2, Figuur 2.2 uit het rapport van Goudappel.

- 6.3 Indien de nieuwe supermarkt smaller wordt gemaakt kan een parkeerstrook langs de gevel van Aldi worden ingepast, waardoor circa 14 extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd (zie rode pijl). Renpart maakt daarbij wel de kanttekening dat deze extra parkeervoorzieningen waarschijnlijk nog steeds een verslechtering betekenen ten opzichte van de bestaande situatie.
- 6.4 Op grond van hetgeen in deze zienswijze naar voren is gebracht kan niet worden geconcludeerd dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Renpart verzoekt de raad van Neder-Betuwe dan ook om rekening te houden met hetgeen in deze zienswijze onder uw aandacht is gebracht.
- 6.5 Renpart behoudt zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen of uit te werken.

Hoogachtend,

M.R. Plug

Bijlage 1.

Ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. van Drielplein' en ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van een supermarkt en de bouw van een dorps huis aan het Dokter M. van Drielplein in Ochten

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe maken op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. Van Drielplein' ter inzage ligt. Het bestemmingsplan is voorbereid om de nieuwbouw van een supermarkt en een dorps huis mogelijk te maken aan het Dokter M. van Drielplein in Ochten, tussen de Lambartus van Ingenstraat, de Bagijnestraat en de Lindenhoflaan. Tevens maakt het bestemmingsplan de herinrichting mogelijk van het omliggende openbaar gebied (waaronder ook de realisatie van parkeergelegenheid aan de Lambartus van Ingenstraat). Ten slotte zal de bestemming van de bestaande supermarkt (MCD) aan het Dokter M. van Drielplein 1, verdwijnen. Hier wordt uitsluitend reguliere detailhandel (geen supermarkt) mogelijk gemaakt.

Gelet op het coördinatiebesluit van de gemeenteraad d.d. 7-12-2023 en art. 3.30-3.32 van de Wet ruimtelijke ordening, liggen tezamen met het ontwerpbestemmingsplan de volgende ontwerp omgevingsvergunningen ter inzage:

1. Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt aan het Dokter M. van Drielplein
2. Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een dorps huis aan het Dokter M. van Drielplein

Inzageperiode:

21 december 2023 t/m 31 januari 2024

Inzageplaatsen:

1. Analoog: tijdens de openingstijden bij de receptie van het gemeentehuis, Burgemeester Lodderstraat 20, 4043KM Opheusden.
2. Digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl (zoeken op Dokter M. van Drielplein) of via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.1740.bpOCdrielplein-ont1>

Reacties

Schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan, kunnen door een ieder gedurende bovengenoemde termijn worden kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad, t.a.v. de raadsgriffier. Schriftelijke of mondelinge zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunningen kunnen door een ieder gedurende bovengenoemde termijn worden kenbaar gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Het adres voor beide zienswijzen is postbus 20, 4043 ZG Opheusden. Indien u uw zienswijze mondeling naar voren wilt brengen, dient u hiervoor vooraf telefonisch een afspraak te maken.

Opheusden, 20 december 2023

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe

cees



240032

Cees Advocaten
aan v Nieuw-Oost-Indië 25 a 2593BJ 'S-GRAVENHAGE The Net

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

commandé

L

3SPGGB6164833

Gemeenteraad van Neder-Betuwe
t.a.v. de raadsgriffier
Postbus 20
4043ZG OPHEUSDEN



3SPGGB6164833

DMS

NWGG 1024

Postbus 20 4043ZG
Naam: Gemeente Neder-Betuwe
Adres: Burgemeester Lodderstr 20, 4043KM

Afzender:
Cees Advocaten N.V.
Laan van Nieuw Oost-Indië 25a
2593 BJ DEN HAAG

AANGETEKEND EN PER E-MAIL:

GRIFFIE@NEDERBETUWE.NL

INFO@NEDERBETUWE.NL

VAN Hugo Doornhof
Advocaat | partner

TELEFOON +31 88 253 5223

E-MAIL hdoornhof@akd.nl

INTERNET www.akd.nl

AAN De raad en het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Neder-Betuwe
T.a.v. de weledelgestrenge heer E. van der Neut, griffier
Postbus 20
4043 ZG Opheusden

DATUM 29 januari 2024

ONDERWERP Ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. van
Drielplein' en ontwerp omgevingsvergunningen

(PRO-FORMA)ZIENSWIJZE

Edelachtbare raad, edelachtbaar college,

Clënten, Aldi Vastgoed B.V., gevestigd te Culemborg en daar kantoorhoudend aan de Pascalweg 21 (4104 BE) en Aldi Culemborg B.V., gevestigd te Culemborg en daar kantoorhoudend aan de Ohmweg 3 (4104 BM), kiezen in deze zaak woonplaats op het kantooradres van AKD N.V. te Amsterdam aan de Gustav Mahlerlaan 2970 (1081 LA), van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens cliënten wordt met deze brief op nader aan te voeren gronden een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ochtend, Dokter M. van Drielplein' en tegen de gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunningen. Ik verzoek u om mijn cliënte een redelijke termijn te verlenen van ten minste vier weken voor het aanvullen van deze gronden.

Een kopie van de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeentebblad is aangehecht als bijlage. Daaruit blijkt dat tot en met woensdag 31 januari 2024 kan worden gereageerd. Deze zienswijze wordt derhalve tijdig ingediend.

Hoogachtend,



Hugo Doornhof

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 22/2023 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op <https://www.akd.eu/>.

Bijlage

Ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. van Drielplein' en ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van een supermarkt en de bouw van een dorps huis aan het Dokter M. van Drielplein in Ochten

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe maken op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. Van Drielplein' ter inzage ligt. Het bestemmingsplan is voorbereid om de nieuwbouw van een supermarkt en een dorps huis mogelijk te maken aan het Dokter M. van Drielplein in Ochten, tussen de Lambartus van Ingenstraat, de Bagijnestraat en de Lindenhoflaan. Tevens maakt het bestemmingsplan de herinrichting mogelijk van het omliggende openbaar gebied (waaronder ook de realisatie van parkeergelegenheden aan de Lambartus van Ingenstraat). Ten slotte zal de bestemming van de bestaande supermarkt (MCD) aan het Dokter M. van Drielplein 1, verdwijnen. Hier wordt uitsluitend reguliere detailhandel (geen supermarkt) mogelijk gemaakt.

Gelet op het coördinatiebesluit van de gemeenteraad d.d. 7-12-2023 en art. 3.30-3.32 van de Wet ruimtelijke ordening, liggen tezamen met het ontwerpbestemmingsplan de volgende ontwerp omgevingsvergunningen ter inzage:

1. Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt aan het Dokter M. van Drielplein
2. Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een dorps huis aan het Dokter M. van Drielplein

Inzageperiode:

21 december 2023 t/m 31 januari 2024

Inzageplaatsen:

1. Analoog: tijdens de openingstijden bij de receptie van het gemeentehuis, Burgemeester Lodderstraat 20, 4043KM Opheusden.
2. Digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl (zoeken op Dokter M. van Drielplein) of via deze link: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.1740.bpOCdrielplein-ont1>

Reacties

Schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan, kunnen door een ieder gedurende bovengenoemde termijn worden kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad, t.a.v. de raadsgriffier. Schriftelijke of mondelinge zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunningen kunnen door een ieder gedurende bovengenoemde termijn worden kenbaar gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Het adres voor beide zienswijzen is postbus 20, 4043 ZG Opheusden. Indien u uw zienswijze mondeling naar voren wilt brengen, dient u hiervoor vooraf telefonisch een afspraak te maken.

Opheusden, 20 december 2023

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe

AAN De raad en het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Neder-Betuwe
T.a.v. de weledelgestrenghe heer E. van der Neut,
griffier
Postbus 20
4043 ZG Opheusden

VAN Hugo Doornhof
Advocaat | partner
TELEFOON +31 88 253 5223
E-MAIL hdoornhof@akd.nl
INTERNET www.akd.nl

Per e-mail:
griffie@nederbetuwe.nl
info@nederbetuwe.nl

DATUM 1 feb 2024
ONDERWERP Ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. van
Drielplein' en ontwerp omgevingsvergunningen
UW KENMERK Z/23/096868/216004
ONS KENMERK 1016308

AANVULLENDE ZIENSWIJZE

Edelachtbare raad, edelachtbaar college,

Op 20 december heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. van Drielplein' (hierna: "het **Plein**") en de gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van een supermarkt en de bouw van een dorpshuis ter inzage gelegd. Namens cliënten Aldi Vastgoed B.V. en Aldi Culemborg B.V. (hierna: "**Aldi**") maak ik hierbij graag gebruik van de gelegenheid om een zienswijze op het ontwerp naar voren te brengen. Aldi exploiteert sinds 2016 aan het Dokter M. van Drielplein een supermarkt.

Vooraf: Aldi keert zich niet tegen de nieuwe supermarkt *an sich*

Aldi verzet zich niet tegen deze ontwikkeling en benadrukt dat zij Boon's Markt een grotere winkel gunt. Aldi merkt echter op dat reeds nu al een bestaand parkeertekort op het Plein bestaat. In dat licht neemt Aldi ook haar eigen belangen in overweging en brengt deze zienswijze naar voren. Ten tijde van de ontwikkeling van deze Aldi-locatie is lange tijd met de gemeente overlegd over hoe Aldi

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 22/2023 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op <https://www.akd.eu/>.

aan de parkeereisen kon voldoen. Wat Aldi nu ziet gebeuren is dat dit kennelijk niet – althans in mindere mate – heeft te gelden voor Boon's Markt. Daar heeft Aldi moeite mee. Aldi voorziet namelijk voor hun klanten problemen, nu de parkeerbehoefte de parkeercapaciteit overstijgt. Dit heeft tot gevolg dat klanten niet goed bij de winkel van Aldi kunnen parkeren.

Deze zienswijze heeft de volgende opbouw. Hierna wordt in **hoofdstuk 1** het bestaande parkeerbeleid dat ter plaatse geldt besproken. Vervolgens wordt in **hoofdstuk 2** waarom het ontwerpbestemmingsplan te weinig parkeerplaatsen realiseert. In **hoofdstuk 3** wordt het Rapport van Goudappel geduid. De zienswijze wordt in **hoofdstuk 4** afgesloten met een beknopte conclusie.

1 STRIJD MET NOTA PARKEERNORMEN NEDER-BETUWE (2017)

1.1 Achtergrond

Ten tijde van de ontwikkeling in 2016 van Aldi aan voornoemd Plein bestond reeds een tekort aan parkeerplaatsen. De gemeente heeft destijds toegezegd dat er bij de start van de herontwikkeling/herindeling van het Plein extra parkeerplaatsen zouden komen. Van het realiseren van die extra parkeerplaatsen is het tot op heden nooit gekomen.

Het ontwerp van de nieuwbouw van Boon's Markt voegt aan de bestaande situatie op het Plein slechts 10 extra parkeerplaatsen toe en rondom het Plein 37 extra parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen hebben geen extra toegevoegde waarde voor het winkelend publiek en dus ook niet voor Aldi. De gemeente had zorg moeten dragen voor een betere parkeervoorziening vanwege het al bestaande tekort en het plan van Boon's Markt had een substantiëlere toevoeging van nieuwe parkeerplaatsen moeten bevatten.

1.2 Nota parkeernormen Neder-Betuwe

Uit de Nota parkeernormen (hierna: "Nota") volgt dat elke initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor het realiseren van zijn/haar eigen parkeeroplossing.¹ Een nieuw initiatief tot bouwen (verbouw, nieuwbouw, nieuwe functie etc.) mag geen parkeerproblemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent in principe dat de oplossing van de parkeerbehoefte op eigen terrein moet plaatsvinden. Om de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de kernen te handhaven, is het voorts belangrijk dat zo weinig mogelijk (langs)parkeerplaatsen in de openbare ruimte op straatniveau worden gerealiseerd.²

¹ Nota parkeernormen Neder-Betuwe (2017), p. 15.

² Ibid.

Indien de situatie zich voordoet dat de parkeerbehoefte de parkeercapaciteit overschrijdt, is er sprake van een probleemsituatie en een onbalans.³ Een onbalans betekent in de praktijk dat parkeerproblemen- en overlast kunnen worden verwacht, indien geen oplossing voor het tekort wordt gevonden.

1.3 Prioriteitsvolgorde bij parkeeronbalans

Uit het beleid van de gemeente blijkt een prioriteitsvolgorde voor het aanpakken van een dergelijk probleem. Allereerst moet worden gekeken of het mogelijk is om extra parkeerruimte toe te voegen op het eigen terrein. De Nota parkeernormen stelt daarbij voor om nog eens kritisch naar het bouwplan te kijken.⁴ Een voorgestelde mogelijkheid is wellicht via een parkeergarage, dek, een andere terreinindeling of een ander creatief gebruik van de ruimte toch tot realisatie van extra parkeerplaatsen te komen. Als dat geen uitkomst biedt, moet door de initiatiefnemer worden bezien of het mogelijk is de ambities van het plan (naar beneden) bij te stellen. De ontwikkelende partij brengt zijn ambities dan in lijn met de beschikbare parkeerruimte.

De Nota parkeernormen erkent dat bij de beoordeling van de vraag of een aanpassing van het plan mogelijk is, de inschatting van financiële consequenties een groot knelpunt kunnen vormen.⁵ Indien daarover twijfel bestaat, is het aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein onevenredige kosten met zich brengt. Slechts dan kan het college – onder strikte voorwaarden – afwijken van de parkeernorm. Aldus kan worden gesteld dat de drempel voor het college om af te wijken van de parkeernorm hoog is. Alvorens het college hiervan kan afwijken is aldus eerst vereist dat initiatiefnemer kritisch naar het bouwplan kijkt en (hetzij via creatief gebruik) de mogelijkheid onderzoekt om tot realisatie van extra parkeerplaatsen te komen. Als dat niet mogelijk is, is het aan initiatiefnemer om de ambitie desnoods aan te passen aan de parkeergelegenheid.

1.4 Bestaand tekort relevante omstandigheid bij beoordeling vvgb

Het is vaste rechtspraak dat bij de beoordeling of een project in voldoende parkeergelegenheid voorziet om in de parkeerbehoefte ervan te kunnen voorzien, geen rekening hoeft te worden gehouden met een eventueel bestaand tekort. In dat kader is de uitspraak van de Afdeling van 29 augustus 2018 illustratief.⁶ Dit geldt ook in het geval dat aan het project alleen met toepassing van art. 2.12 eerste lid, aanhef en onder a, aanhef en onder 3 van de Wabo medewerking kan worden verleend en op grond van art. 2.27 eerste lid, van die wet, gelezen in samenhang met art. 6.5, eerste lid, van het Bor een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad is vereist.

³ Nota, p. 25.

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ ABRvS 29 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2872, r.o. 8.2.

Bij de beoordeling of de gemeenteraad een vvgb wil afgeven voor een project, moet de gemeenteraad bezien of het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient de gemeenteraad alle planologisch relevante omstandigheden te betrekken. Een al bestaand tekort aan parkeerplaatsen kan daar één van zijn. Bij de vraag óf de gemeenteraad een vvgb wil afgeven, mag een bestaand tekort daarom wél in de beoordeling worden betrokken. De gemeenteraad kan zich dan aansluiten bij de rechtspraak over bestemmingsplannen. Dat houdt in dat moet worden beoordeeld of zich reeds een bestaand parkeertekort voordoet en in hoeverre door het plan mogelijk gemaakte nieuwe ontwikkelingen zich daartoe verhouden.⁷

2 VERGELIJKING OUDE EN NIEUWE PLANOLOGISCHE SITUATIE

2.1 Er worden te weinig extra parkeerplaatsen gerealiseerd

De parkeerbehoefte in de huidige planologische situatie bedraagt 261.⁸ In de huidige planologische situatie is op het Plein sprake van 61 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte in de nieuwe planologische situatie wordt 313 parkeerplaatsen. Met het ontwerpbestemmingsplan komen 108 parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeerbehoefte neemt dus toe met 52 parkeerplaatsen. Het ontwerpbestemmingsplan realiseert echter 47 extra parkeerplaatsen. Aldi vraagt zich af of er in de openbare ruimte voldoende gelegenheid is om dit verschil van 5 parkeerplaatsen en het daaruit voorkomend tekort adequaat op te vangen. Hierbij is opgemerkt dat het gemeentebestuur is om – ten behoeve van de leefbaarheid – zo min mogelijk parkeerplaatsen op straatniveau te realiseren.⁹ Van de 47 nieuw te realiseren parkeerplaatsen, staan slechts 22 ten dienste van het winkelend publiek. In Tabel 1 is de parkeerbehoefte in de oude en de nieuwe planologische situatie weergegeven. Bij deze berekening is uitgegaan van de krachtens de Nota geldende normen per functie.

⁷ ABRvS 9 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1246.

⁸ 260,2614. Het eindtotaal wordt in de berekening altijd naar boven afgerond, Nota, p. 20.

⁹ Nota, p. 15.

2.2 Tabel 1

Huidige Situatie			
Gebruiker	Metrage	Norm	PP
ALDI	1493	8,8	131,4
Boon's	1039,3	6,8	70,7
Dorpshuis	1413	3,5	49,5
Bloemist	250	3,5	8,8
TOTAAL			260,3

Nieuwe Situatie			
Gebruiker	Metrage	Norm	PP
ALDI	1493	8,8	131,4
Boon's	1524	6,8	103,6
Dorpshuis	915	3,5	32,0
Retail unit	1039	3,5	36,4
Bloemist	250	3,5	8,8
TOTAAL			312,2

Totaal aantal PP	
Huidige situatie	61
Nieuwe situatie (plein)	71
Nieuwe situatie (incl. omliggend)	108

Tekort PP	
Bestaande tekort huidige situatie	199,3
Bestaande tekort nieuwe situatie	204,2
Saldering conform Goudappel	-52
Bestaande tekort incl. saldering nieuwe situa	152,2

3 ACTUALISATIE ONDERZOEK VERKEER EN PARKEREN SUPERMARKT OCHTEN

3.1 Rapport Goudappel werpt rookgordijn op

Het rapport Actualisatie onderzoek verkeer en parkeren supermarkt Ochten¹⁰ (hierna: "het Rapport") lijkt een rookgordijn op te werpen om onder de plaatselijke parkeernormen uit te komen. Dit valt op te maken uit het aanvoeren van alternatieve en twijfelachtige berekeningen. Het Rapport geeft veeleer een alternatieve duiding van de ter plaatse geldende parkeernorm. De Nota laat dergelijke alternatieve berekeningen niet toe. Enkele punten uit het Rapport waarbij Aldi vraagtekens zet, zullen hieronder worden toegelicht.

3.2 Functie dorpshuis

Aldi stelt vraagtekens bij de wijze waarop de parkeerbehoefte aan het Plein door Goudappel is berekend. In figuur 3.2 van het door Goudappel opgestelde Rapport is zichtbaar dat zij een vlak hebben opgetekend, hetgeen een gebied beslaat op loopafstand van 200 meter van de supermarkt. Op basis van de Nota is een acceptabele loopafstand voor de functie winkelen inderdaad 200 meter. Het is echter de vraag of dit ook geldt voor de functie dorpshuis, nu daarvoor geen hoofdfunctie in de Nota is opgenomen. Met andere woorden: is het uitgangspunt om een straal van 200 meter op loopafstand van het Plein wel – en het daarmee corresponderende aantal beschikbare parkeerplaatsen – in het onderhavige geval wel correct?

¹⁰ Actualisatie onderzoek verkeer en parkeren supermarkt Ochten, 14 december 2023.

3.3 Gehanteerde acceptabele loopafstand en parkeerdrukmetingen: twijfelachtig

Op basis van de gehanteerde straal van 200 meter op loopafstand van het Plein, houdt het onderzoek van Goudappel rekening met een beschikbaar aantal parkeerplaatsen van 235. Vanwege de dorpsmarkt op het maatgevend moment zijn er 10 parkeerplaatsen niet beschikbaar.¹¹ Er wordt dus gerekend met een N=225. Het ontwerp bestemmingsplan gaat echter uit van 108 parkeerplaatsen op het Plein.

Aldi stelt dan ook vraagtekens bij het uitgangspunt van respectievelijk 225/235 parkeerplaatsen. Er kan immers niet zomaar van worden uitgegaan dat alle parkeerplaatsen die Goudappel in zijn berekening betreft, daadwerkelijk ten behoeve van de functies supermarkt en dorpshuis komen. Een deel van deze parkeerplaatsen is namelijk gelegen in woonwijken en wordt gebruikt door bewoners. Een parkeerdrukmeting zal nodig zijn, om te kunnen bepalen of dit eventueel dubbelgebruik niet een onaanvaardbare parkeerdruk tot gevolg heeft.

Goudappel heeft een dergelijke parkeerdrukmeting uitgevoerd. Aldi plaatst hier echter vraagtekens bij. Het gebied binnen een straal van 200 meter is opgedeeld in totaal 26 secties die in dit onderzoek zijn betrokken. In deze groep van 26 secties, worden op verschillende tijdstippen (zowel op of buiten het maatgevende moment) de maximale parkeerdruk van 85% overschreden. Dat levert soms wel een parkeerdruk op van 100 tot 120%, hetgeen een forse overschrijding is van de maximale parkeerdruk.¹² De parkeerplaatsen waar de hiervoor genoemde maximale parkeerdruk wordt overschreden, liggen allemaal in een gebied met (overwegend) de functie wonen.

3.4 Onduidelijk of en hoe deze 'extra' parkeerplaatsen ten dienste staan van de functies supermarkt

Aldi ziet in het Rapport niet worden onderbouwd of en hoe de parkeerplaatsen die Goudappel in hun berekening betreft structureel en duurzaam beschikbaar en aanwezig zullen zijn voor het winkelend publiek. Er kan derhalve niet voetstoots van worden uitgegaan dat deze parkeerplaats kunnen worden meegenomen in de berekeningen waarop het Rapport en het ontwerpbestemmingsplan zijn gebaseerd. Aldi betwijfelt het of desbetreffende parkeerplaatsen de nieuwe functies (altijd) ten dienste staan. Het uitgangspunt van 225 beschikbare parkeerplaatsen waarop het ontwerpbestemmingsplan zich baseert, is aldus onjuist – althans onvolledig.

¹¹ Het maatgevend moment is vastgesteld op zaterdagmiddag 12:00 uur.

¹² Zie bijvoorbeeld sectie 27 (functie wonen) op zaterdag 15 oktober 2022; sectie 33 (functie wonen) op zaterdag 10 oktober respectievelijk zaterdag 5 november, sectie 21 (functie wonen) op 20 oktober 2022 respectievelijk zaterdag 5 november 2022, sectie 44 (functie wonen) op respectievelijk woensdag 12 en zaterdag 15 oktober en zaterdag 5 november 2022.

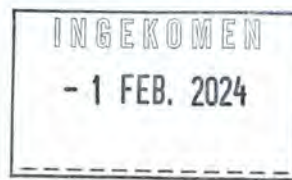
4 CONCLUSIE

Er kan geen nieuwe supermarkt komen zonder (veel) extra parkeerplaatsen. Samengevat voorziet het onderhavige bestemmingsplan in minder parkeerplaatsen dan op basis van de parkeerbehoefte noodzakelijk is. Dit is derhalve in strijd met de Nota die ter plaatse geldt en sluit dus niet aan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. In dat licht is in deze zienswijze uiteengezet dat Aldi zich niet tegen deze ontwikkeling verzet, maar zich zorgen maakt om de parkeercapaciteit en wat dat betekent voor haar klanten en dus voor Aldi. Al met al verzoek ik uw raad om een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en deze in lijn te brengen met de Nota.

Een manier om dit te bewerkstelligen, is het laten onderzoeken of extra parkeerruimte kan worden gerealiseerd middels een parkeergarage- of dek op het terrein van Boon's Markt. Aldi ziet echter het liefst dat Boon's Markt op eigen terrein maaiveld parkeren realiseert. Dat zou uitsluitend mogelijk zijn door het dorpshuis boven op de supermarkt te realiseren. Een alternatieve aanpak voor Boon's Markt om aan de Nota te voldoen, is een herstructurering van de huidige locatie. Boon's Markt zou voorts de acquisitie van een aangrenzend perceel kunnen overwegen, waardoor zij zelf in de parkeerbehoefte kunnen voorzien. Daarnaast is het de overweging waard om het dorpshuis te verplaatsen naar de oude locatie van Boon's Markt, waardoor er op de nieuwe locatie voldoende ruimte ontstaat om aan de parkeereisen te voldoen.

Hoogachtend,


Hugo Doornhof



Gemeente Neder-Betuwe
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 20
4043 ZG OPHEUSDEN

ZIENSWIJZE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN OCHTEN, DOKTER M. VAN DRIELPLEIN

Alkmaar, 30 januari 2024

Mijn ref. : 02037509-FT
Uw ref. : 539213
Inzake : [REDACTED] / Gemeente Neder-Betuwe
Advocaat : mr. F.C.M. Tamis
e-mail : tamis@ckh-advocaten.nl

Geacht college,

Tot mij wendden zich cliënten, [REDACTED], met het verzoek hun belangen in bovengenoemde zaak te behartigen. Naar aanleiding daarvan bericht ik u als volgt.

Cliënten hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. van Drielplein' met zaaknummer 539213. Het bestemmingsplan is op 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan door eenieder een zienswijze worden ingediend. Van deze gelegenheid wensen cliënten gebruik te maken.

Feiten en omstandigheden

Cliënten zijn woonachtig aan de [REDACTED] te (4051 AL) Ochten, direct grenzend aan het Dokter M. Van Drielplein. Tegenover de woning van cliënten staat het oude dorpshuis. Gelet op de staat van dit dorpshuis komen er niet veel bezoekers naar het dorpshuis en ervaren cliënten momenteel ook weinig tot geen overlast. Links van de woning van cliënten ligt supermarkt Aldi. Voor een impressie van de situatie ter plaatse wordt een afbeelding toegevoegd dat het uitzicht van cliënten weergeeft wanneer zij voor hun woning staan. De rode pijl wijst naar de Aldi (links van de woning) en de blauwe pijl wijst naar het huidige dorpshuis (recht voor de woning).



Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt dat de gemeente voornemens is om het huidige dorpshuis te slopen en hiervoor in de plaats een nieuw dorpshuis te realiseren. De huidige MCD supermarkt aan het Dokter M. van Drielplein 1 komt te vervallen. Naast het nieuwe dorpshuis zal vervolgens een nieuwe supermarkt worden gerealiseerd.

Cliënten kunnen zich met dit plan niet geheel verenigen, nu zijn menen dat zij hierdoor in hun belangen worden geschaad. Cliënten ervaren momenteel al veel overlast van het feit dat er onvoldoende parkeergelegenheid is. Cliënten vrezen dat deze overlast alleen maar erger zal worden, nu op het parkeerterrein onvoldoende parkeerplekken worden gerealiseerd en bezoekers hun auto in de straten van de buurt dienen te parkeren. Daarnaast stellen cliënten dat het akoestisch onderzoek niet op de juiste wijze tot stand is gekomen, nu er verkeerde verwachtingen worden geschetst voor wat betreft het aantal personen dat op het dorpshuis af zullen komen. Ook komt de ontsluitingsweg straks tegenover de woning van cliënten te liggen. De koplampen van de auto's die het parkeerterrein afrijden zullen daardoor direct in de woonkamer van cliënten schijnen. Hetgeen veel hinder zal veroorzaken. Tot slot willen cliënten benadrukken dat zij in een kwelgebied wonen en dat het niet duidelijk is of en in hoeverre de gemeente daar rekening mee heeft gehouden bij het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Ter nadere toelichting geldt het navolgende.

Parkeergelegenheid

Het bestemmingsplan verandert de verkeers- en parkeerbehoefte op en rondom het Dokter M. Van Drielplein. Op het huidige parkeerterrein is een capaciteit van 90 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie zullen er 108 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit betreft een toename van 18 parkeerplaatsen. Uit het verkeersonderzoek dat door Goudappel is uitgevoerd, volgt dat op een willekeurige zaterdagmiddag circa 166 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit zou betekenen dat er een tekort aan parkeerplaatsen zal zijn.

Uit het verkeersonderzoek dat is uitgevoerd, volgt echter ook dat er een parkeerdrukmeting is uitgevoerd om te beoordelen hoe de parkeersituatie in de huidige situatie functioneert en

of er mogelijk sprake is van restcapaciteit. Daarbij is gekeken naar de daadwerkelijke bezetting van de parkeercapaciteit op het parkeerterrein en in de omgeving. In totaal is vastgesteld dat er een parkeercapaciteit van 235 parkeerplaatsen is. Vastgesteld is dat in de huidige situatie de drukste bezetting op zaterdagochtend plaats zal vinden. Op basis van dit onderzoek zou een restcapaciteit van 42 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, maar dat betekent wel dat men de auto's in de straten van de buurtbewoners dienen te parkeren. Op het parkeerterrein zelf is wel onvoldoende ruimte.

Cliënten stellen dat het niet wenselijk is dat in de omliggende straten wordt geparkeerd. De parkeerplaatsen in de buurt en in de straten zijn namelijk in beginsel niet bedoeld voor de bezoekers van de supermarkt, maar juist voor de bewoners, dan wel de visite van de bewoners. Zij kunnen hierdoor straks hun auto niet meer kwijt. Daar komt bij dat in de buurt ook nog een consultatiebureau, een zorgcentrum en orthopedagogenpraktijk gevestigd zijn. Bezoekers van deze praktijken dienen ook de auto kwijt te kunnen op de daarvoor aangewezen parkeerplekken. Cliënten verwachten veel overlast met de komst van de nieuwe supermarkt en het vernieuwde dorpshuis en het feit dat op het parkeerterrein onvoldoende parkeerplekken worden gerealiseerd. Aan cliënten is aangegeven dat het dorpshuis een capaciteit van 385 personen bedraagt. Op het moment dat deze personen ook allemaal de auto dienen te parkeren, zal er sprake zijn van een parkeertekort. Cliënten stellen dan ook vast dat onvoldoende rekening is gehouden met de toekomstige situatie en dat het onderzoek derhalve niet deugdelijk is uitgevoerd.

Geluidsoverlast

Cliënten wonen voorts in een vooroorlogse woning. Zij vrezen dat zij veel geluidsoverlast zullen ervaren door de komst van het vernieuwde dorpshuis en supermarkt. Zoals onder feiten en omstandigheden al kort is aangestipt, is het huidige dorpshuis in verval geraakt. Er komen op dit moment dan ook niet veel personen naar het dorpshuis. Cliënten ervaren op dit moment dan ook geen overlast. Op het moment dat het nieuwe dorpshuis zal worden gerealiseerd, heeft te gelden dat deze meer naar voren zal worden geplaatst en derhalve dichter op het perceel van cliënten komt te staan. Ook verwachten cliënten dat meer mensen het dorpshuis zullen bezoeken, gelet op het feit dat deze geheel vernieuwd wordt. Het dorpshuis heeft straks namelijk een capaciteit van 385 personen. Dat in het akoestisch onderzoek aangegeven wordt dat het dorpshuis overdag 40 bezoekers verwacht en in de avond niet meer dan 20 bezoekers, lijkt cliënten dan ook geen reëel uitgangspunt.

In het onderzoek wordt ook niet vermeld op basis waarvan deze schatting is gemaakt. Cliënten verzoeken de gemeente dan ook om opnieuw een onderzoek uit te voeren waarbij

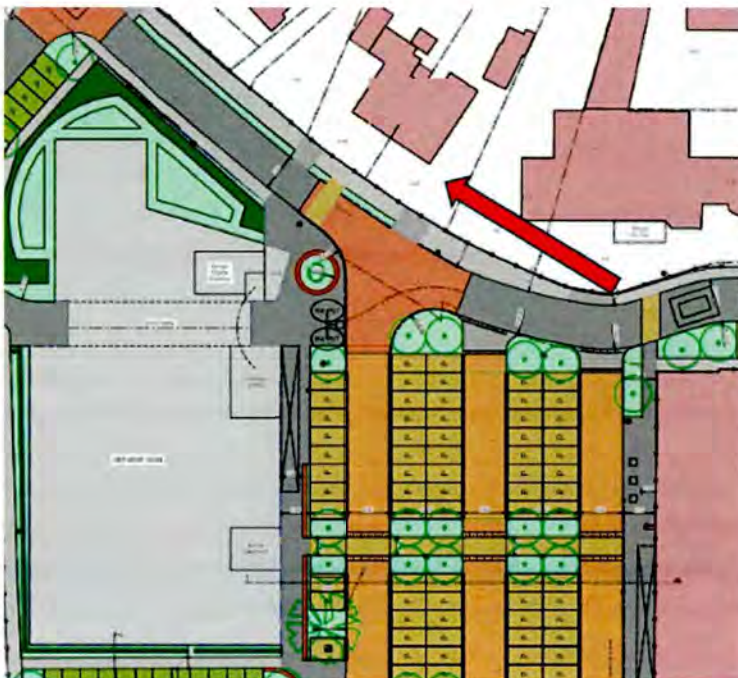
een reële inschatting wordt gemaakt van het aantal bezoekers, zodat op basis daarvan kan worden beoordeeld of en in hoeverre er geluidsoverlast zal ontstaan.

Uit het akoestisch onderzoek volgt wel de aanbeveling om aangepaste beglazing en een verzwaarde constructie van het dak toe te passen. Uit het bestemmingsplan volgt echter niet dat de gemeente dit ook daadwerkelijk zal toepassen. Voor cliënten is dit echter wel een wenselijke oplossing en zij verzoeken de gemeente dan ook om deze constructie toe te passen.

Ook zullen er voor het dorpshuis bankjes worden gerealiseerd. Cliënten vrezen dat dit overlast zal veroorzaken door hangjongeren die zich overdag, maar ook in de nacht bij deze bankjes zullen bevinden. Cliënten achten het derhalve niet wenselijk dat de bankjes voor het vernieuwde dorpshuis, en daarmee ook voor de woningen zullen worden geplaatst.

Lichthinder

cliënten vrezen verder dat zij veel overlast zullen ervaren van de koplampen van de auto's die recht op hun woning afrijden en waardoor veel licht in de woonkamer zal schijnen. De ontsluitingsweg zoals deze nu in het bestemmingsplan gepresenteerd wordt, is direct tegenover de woning van cliënten gelegen. De rode pijl op onderstaande afbeelding wijst de woning van cliënten aan.



Uit het bestemmingsplan volgt niet dat de gemeente bereid is om overlastbeperkende maatregelen ten aanzien van de lichthinder te treffen, dan wel dat zij onderzoek heeft gedaan naar de mogelijke lichthinder die cliënten zullen ervaren als gevolg van in hun huis schijnende koplampen. Zoals uit een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt, dient de gemeente dergelijke hinder afkomstig van koplampen van auto's tegen te gaan.¹ Cliënten verzoeken de gemeente dan ook uitdrukkelijk om deze hinder tegen te gaan, dan wel om een alternatieve ontsluitingsweg te realiseren.

Daar komt bij dat het voor cliënten ook onduidelijk of de supermarkt voor lichthinder zal zorgen. Cliënten verzoeken de gemeente dit te onderzoeken.

Kwelgebied

Tot slot willen cliënten benadrukken dat zij in een kwelgebied wonen en dat hun woning lager ligt dan de woningen in de rest van de omgeving. Toen destijds de Aldi werd gebouwd, ondervonden cliënten veel overlast van de bebouwing op korte afstand. Als **Bijlage 1** worden foto's van de schade overgelegd. Aangezien nu op nog kortere afstand zal worden gebouwd, vrezen cliënten dat er wederom aanzienlijke schade c.q. overlast zal ontstaan als gevolg van het slopen van de gebouwen en het wederopbouwen van het dorpshuis en de supermarkt. In 2016 is door het Waterschap onderzoek gedaan naar het kwelgebied. Daarin is aangegeven dat het aan te bevelen is dat wederom een onderzoek uitgevoerd wordt. Als **Bijlage 2** wordt het onderzoek van Wareco bijgevoegd. Cliënten verzoeken de gemeente nader onderzoek naar het kwelgebied uit te voeren, zodat kan worden onderzocht of het plan van de gemeente het kwelwaterprobleem zal verergeren.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande verzoeken cliënten uw gemeente om het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen waarbij vorenstaande punten in acht worden genomen. Cliënten zijn bereid om hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



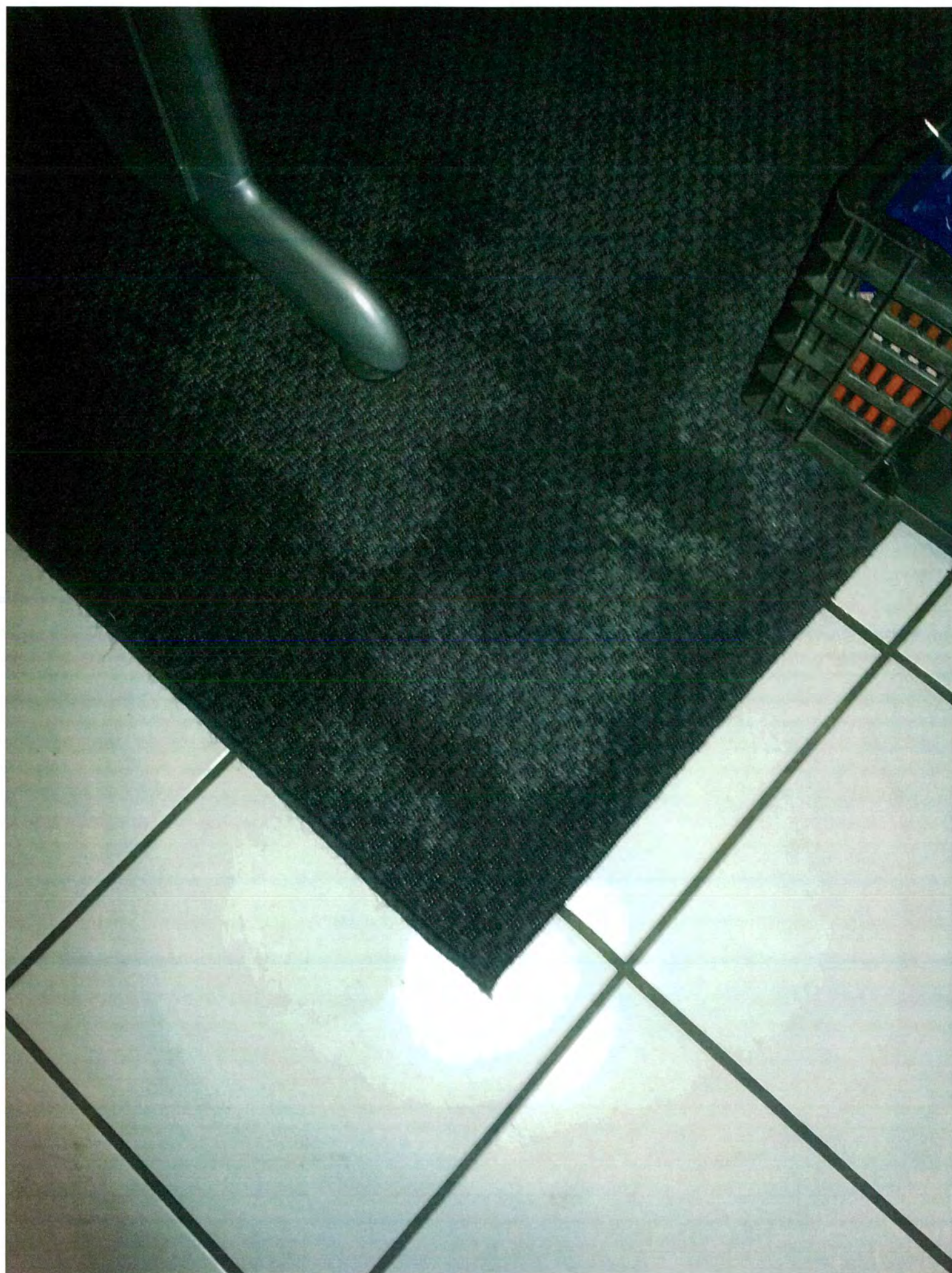
mr. F.C.M. Tamis
Gemachtigde

¹ ABRvS 17 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:144.

Bijlage 1









Bijlage 2



**Grondwateronderzoek
Bagijnestraat, Ochten**

definitief

BODEM WATER FUNDERINGEN



Wareco is een gespecialiseerd ingenieursbureau op het gebied van water, bodem en funderingen. Onze kracht is de integratie en combinatie van onze specialisaties. We doen onderzoek en geven advies. We maken plannen en begeleiden de uitvoering. Enthousiast, persoonlijk en innovatief. Al meer dan 35 jaar leveren we maatwerk, met als resultaat hoge kwaliteit en duurzame, kostenbesparende oplossingen.

Vanuit onze vestigingen in Deventer en Amstelveen bedienen we met circa 60 professionals overheden, bedrijfsleven en particulieren.

We hechten grote waarde aan kwaliteit en duurzaamheid. Het managementsysteem is ISO 9001 (kwaliteitsmanagement) en ISO 14001 (milieumanagement) gecertificeerd. Voor u als opdrachtgever komt dit tot uiting in de vorm van duidelijke afspraken, het afhandelen van klachten volgens vaststaande procedures en het, waar mogelijk en wenselijk, aandragen van duurzame oplossingen.

Daarnaast staat duurzaamheid ook bij onze bedrijfsvoering hoog op de agenda. Dit komt tot uiting in aandacht voor besparing op en hergebruik van grondstoffen en het beperken van milieubelasting.

Vestiging Amstelveen
Postbus 6
1180 AA Amstelveen
t 020 750 46 00
f 020 750 46 99

Vestiging Deventer
Zutphenseweg 51
7418 AH Deventer
t 0570 66 09 10
f 0570 66 09 19

info@wareco.nl
www.wareco.nl

Grondwateronderzoek Bagijnestraat, Ochten

definitief

Uitgebracht aan:

Gemeente Neder-Betuwe
T.a.v. de heer R. Bos
Postbus 20
4043 ZG OPHEUSDEN

Auteur ir. W. Noome
Vrijgave ir. J.H. Bouma

Kenmerk BX91 RAP20161221
Datum 29-12-2016
Status definitief

Inhoudsopgave

Tekst	pagina
1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Ervaren overlast	2
1.3. Gebruikte gegevens en uitgevoerde werkzaamheden	2
2. Beschrijving van het onderzoeksgebied	3
3. Bodem en geohydrologie.....	5
3.1. Bodemopbouw	5
3.2. Neerslag en verdamping	5
3.3. Grondwaterstanden.....	6
3.4. Rivierstanden.....	8
3.5. Ontwatering.....	9
3.6. Conclusie grondwaterstanden	10
4. Verantwoordelijkheden	11
4.1. Perceeleigenaar/burger.....	11
4.2. Gemeente	11
4.3. Waterschap	12
5. Oplossingsrichtingen	13
6. Conclusies en aanbevelingen	14
6.1. Conclusie.....	14
6.2. Aanbevelingen.....	14

Bijlagen

1. Overzicht onderzoeksgebied en peilbuislocaties
2. Boorbeschrijvingen

1. Inleiding

1.1. Algemeen

De bewoners van de Bagijnestraat 4 en 6 (zie figuur 1 voor een overzichtskaart) hebben last van water in de kruipruimte. Dit water staat tot bijna aan de begane grondvloer. De bewoners hebben in het verleden ook bij hoge rivierstanden last gehad van water in de kruipruimte, maar dit was nooit meer dan circa 20 cm (nu is het meer dan 60 cm). De bewoners geven aan dat zij verwachten dat het komt doordat de grondwateronttrekking onder het oude gemeentehuis (thans gesloopt) is gestopt.



Figuur 1: Overzicht onderzoekslocatie

Het doel van dit onderzoek is het in beeld brengen van de huidige grondwatersituatie in en rondom de Bagijnestraat en of veranderingen in de grondwaterstand zijn opgetreden. Met behulp van deze resultaten kan de gemeente het gesprek aangaan met de particulieren in de Bagijnestraat.

In deze notitie beschrijven we de volgende onderdelen:

- huidige grondwaterstand: deze is bepaald op basis van veldmetingen;
- vergelijking van de huidige grondwaterstand met historische metingen: dit is gedaan op basis van de meetpunten van het gemeentelijke meetnet;
- regelgeving en beleid: hierin is beschreven welke verantwoordelijkheden bij de gemeente en bij de particulieren liggen;
- advies vervolgstappen.

1.2. Ervaren overlast

De bewoners van Bagijnestraat 4 en 6 hebben in juni 2016 contact opgenomen met de gemeente omdat zij last hadden van vochtoverlast in de verdiepte provisiekast. Bij het openen van het kruipruimteluik stond het water tot enkele centimeters onder de begane grondvloer. Hoewel de bewoners aangaven vaker water in de kruipruimte te hebben, is dit niet eerder zo hoog geweest als in juni 2016.

Op circa 50 m ten zuidoosten van de woningen heeft tot begin 2016 een parkeerkelder gestaan met daarin een pomp om de kelder droog te houden. De kelder (en pomp) zijn ondertussen verwijderd. Uit navraag bij de gemeente over deze pomp blijkt dat geen inzicht is in het debiet van de pomp of de verpompte hoeveelheden.

1.3. Gebruikte gegevens en uitgevoerde werkzaamheden

In het archief van Wareco zijn gegevens verzameld met betrekking tot de bodemopbouw, de (grond-)waterstanden en de meteorologie.

Er is gebruik gemaakt van de volgende gegevens:

1. De algemene hoogtekaart van Nederland (AHN2).
2. Dinoloket van TNO en REGIS (Regionaal Geohydrologisch Informatiesysteem).
3. KNMI neerslag en verdampingdata van www.knmi.nl.
4. Mondelinge informatie gemeente Neder-Betuwe.

De in de tekst vermelde cijfers tussen [] verwijzen naar bovenstaande gegevens.

In aanvulling op bovengenoemde gegevens zijn de volgende veldwerkzaamheden uitgevoerd:

- In het gebied is een terreininspectie uitgevoerd.
- In aanvulling op de reeds aanwezige peilbuizen zijn vijf boringen en vier peilbuizen geplaatst. De grondwaterstand is van 1 juli tot 1 december 2016 gemeten.
- De peilbuizen zijn ingemeten ten opzichte van NAP. Tevens zijn dorpelniveaus van de bebouwing ingemeten ten opzichte van NAP.

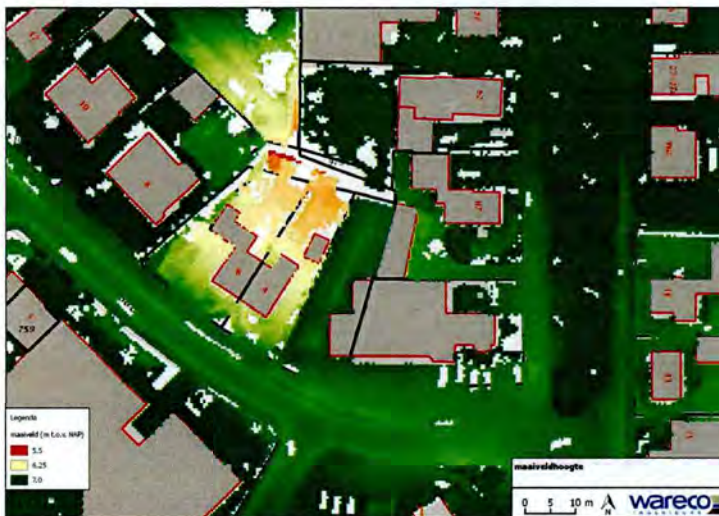
2. Beschrijving van het onderzoeksgebied

In dit hoofdstuk wordt het onderzoeksgebied beschreven op basis van archief- en veldonderzoek. Een overzicht van het onderzoeksgebied is weergegeven in [bijlage 1](#).

Maaiveldhoogten en dorpelhoogten

De maaiveldhoogte in het openbare terrein is circa NAP +6,8 m. Het maaiveldniveau ter hoogte van de woningen 4 en 6 is circa NAP +6,3 m. In Figuur 2 is een indicatie van de maaiveldhoogte in het onderzoeksgebied weergegeven. [1]

Het niveau van de dorpels van beide woningen is ingemeten, de dorpelhoogte bedraagt NAP +6,5 m.



Figuur 2: Maaiveldhoogte Bagijnestraat

Oppervlaktewater

Achter de percelen van beide woningen bevindt zich een greppel. Tijdens het veldbezoek stond hier geen water in. De greppel is eigendom van de gemeente. De locatie van de greppel is opgenomen in [bijlage 1](#).

Bebouwing

Op basis van de BAG is de leeftijd van de woningen bepaald. De woningen zijn gebouwd in 1933/1934. Tijdens het veldonderzoek is geconstateerd dat de begane grondvloeren van beide woningen van hout zijn. Ook hebben beide woningen een kruipruimte.

Gezien de leeftijd van de woningen zijn deze woningen gevoeliger voor hoge grondwaterstanden.

Drainage

In het onderzoeksgebied bevindt zich in de achtertuin van nr. 4 drainage. Deze watert af op de greppel achter de percelen. De locatie van de particuliere drainage is opgenomen in bijlage 1.

3. Bodem en geohydrologie

3.1. Bodemopbouw

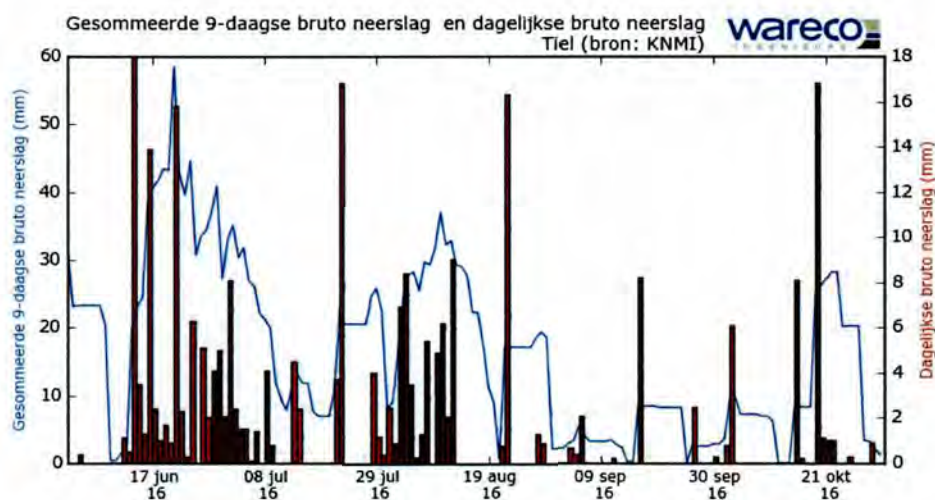
De bodem is beschreven op basis van de gegevens uit Dinoloket, REGIS en de in het kader van het dit onderzoek door Wareco geplaatste boringen en peilbuizen, zie [bijlage 1](#) voor de locaties van de boringen en peilbuizen. De boorbeschrijvingen zijn opgenomen in [bijlage 2](#).

De kern Ochten ligt in het riviereengebied, dit houdt in dat regionaal gezien de bovenste paar meters bestaat uit kleilagen. Onder dit kleipakket bevindt zich een zandpakket tot grotere diepte. De boorbeschrijvingen bevestigen dit beeld. Uit de boringen blijkt dat de lokale ondergrond rondom de woningen ook vanaf maaiveld bestaat uit een kleilaag van circa 2 à 2,5 m dik. Onder deze kleilaag bevindt zich een zandpakket van (matig) grof zand.

De boorbeschrijvingen in het openbare gebied tonen veelal een zandige toplaag. Hier gaat het om een vergraven kleilaag bij onder andere het wegcunet en mogelijk bij de funderingen van de woningen.

3.2. Neerslag en verdamping

De in de periode van 1 juli tot 1 december gemeten grondwaterstand is gerelateerd aan de neerslag. In Figuur 3 is de neerslag en verdamping van het meteorostation Tiel voor de periode weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat de neerslag vooral in de maanden juni en augustus is gevallen. De neerslaghoeveelheden in de maanden september en oktober zijn lager.

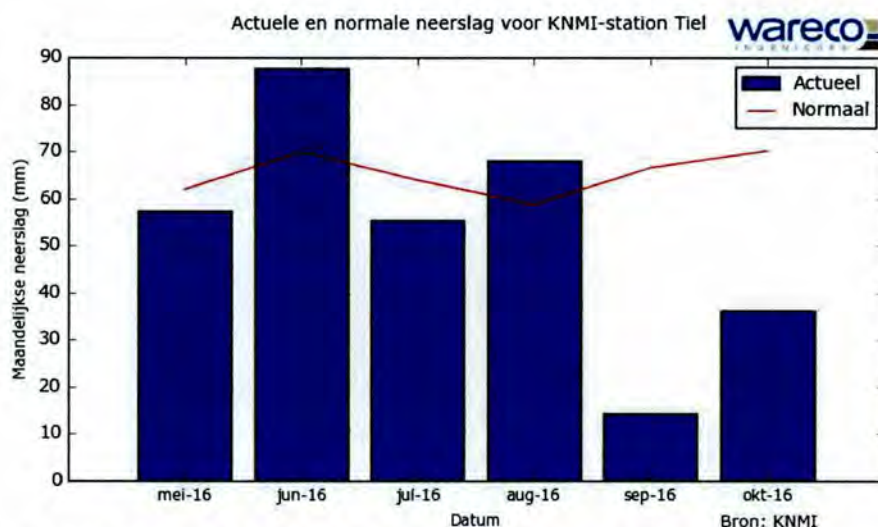


Figuur 3: Neerslag in meteorostation Tiel [3]

Dit blijkt ook uit Figuur 4. Deze figuur toont de neerslaghoeveelheden per maand en de langjarige gemiddelde (afgelopen 25 jaar)[3]. Uit deze figuur blijkt dat de maanden juni en augustus natter zijn dan gemiddeld.

De laatste twee maanden, september en oktober, zijn duidelijk droger dan gemiddeld. In september is circa 25% van de normale hoeveelheid gevallen.

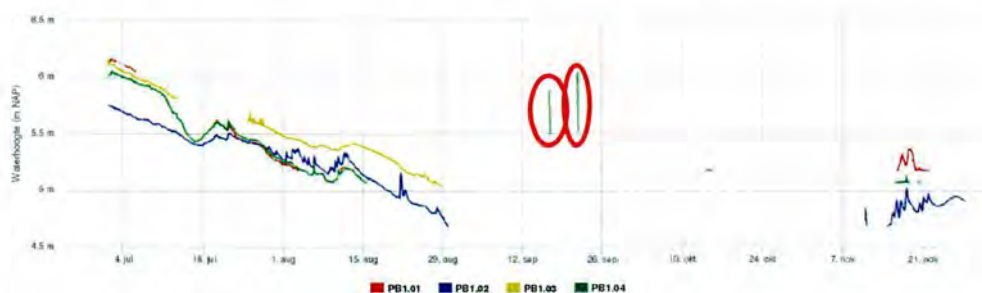
De neerslag in november was landelijk gezien vergelijkbaar met het langjarige gemiddelde, 77 mm tegen 82 mm normaal (deze data zijn nog niet beschikbaar voor meteostation Tiel).



Figuur 4: Maandneerslag en langjarige gemiddelde

3.3. Grondwaterstanden

In Figuur 5 zijn de gemeten grondwaterstanden opgenomen van peilbuizen pb1.01 – pb1.04. De periode tussen eind augustus en halverwege november zonder lijn, is een periode waarin de grondwaterstand is gezakt tot onder het niveau van de meetapparatuur.



Figuur 5: Meetreeksen pb1.01, pb1.02, pb1.03, pb1.04

In de groene lijn (pb1.04, peilbuis naast woning) zijn enkele pieken te zien, die niet overeenkomen met neerslagmomenten. Het is onduidelijk waar dit water vandaan komt.

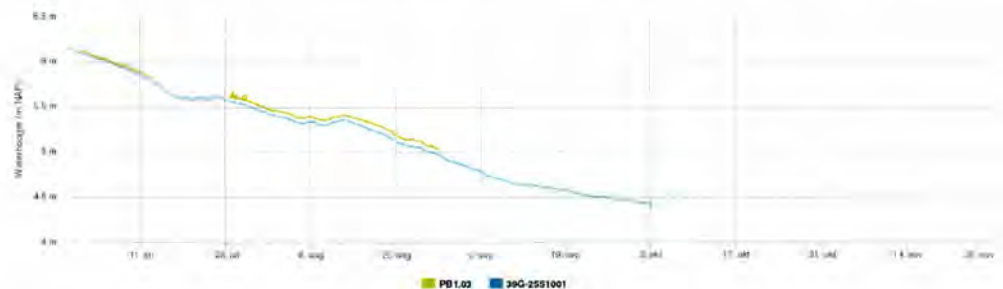
Uit de figuur blijkt dat de grondwaterstand sinds 1 juli in alle peilbuizen meer dan één meter zakt. Vanaf 1 september is de grondwaterstand zo laag dat de meetapparatuur deze niet meer registreert, pas vanaf 15 november komt de grondwaterstand boven de apparatuur uit en wordt deze weer getoond. Het wegzakken van de grondwaterstand tot onder de meetapparatuur komt overeen met de droge neerslagperiode september en oktober. Figuur 5 toont dat de grondwaterstanden in alle peilbuizen met gelijke snelheid zakken.

In peilbuis pb1.04 is rond 18 juli 2016 een verlaging en verhoging in het waterpeil te zien. Dit heeft te maken met het leegpompen van de kruipruimten van beide woningen.

Meetperiode ten opzichte van langjarig gemiddelde

Peilbuis pb 1.03 staat op circa 60 m van de woningen. Nabij deze peilbuis is de gemeentelijke peilbuis 39G gesitueerd.

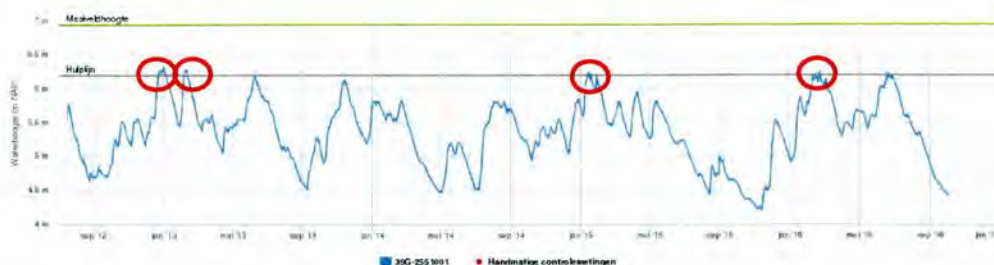
In Figuur 6 zijn de grondwaterstanden van zowel peilbuis pb1.03 als 39G weergegeven. Hieruit blijkt dat beide peilbuizen eenzelfde grondwaterstand meten, ondanks dat peilbuis 39G op circa 4 m -mv is gerealiseerd (in de onderliggende zandlaag).



Figuur 6: Peilbuizen 39G en pb1.03

Met behulp van de langjarige meetreeks van peilbuis 39G kan bepaald worden of de grondwaterstand nabij de woningen in juni 2016 hoger was dan in andere jaren. De langjarige meetreeks van peilbuis 39G is opgenomen in Figuur 7.

Uit deze figuur blijkt dat de grondwaterstand van juni 2016 vaker voorkomt. De hulplijn (grijze lijn) geeft de hoogste grondwaterstand van juni 2016 weer, circa NAP +6,2 m. Deze waarde wordt de afgelopen vijf jaar meerdere malen overschreden.



Figuur 7: Langjarige meetreeks Bagijnestraat, peilbuis 39G

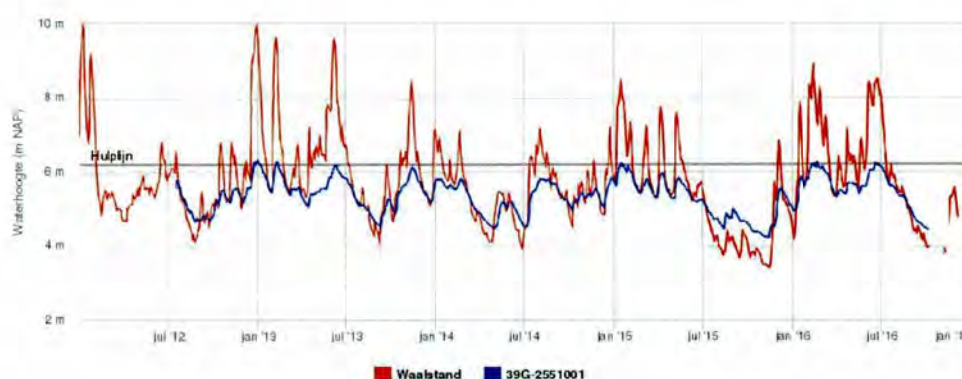
Op basis van deze gegevens wordt geconcludeerd dat de grondwaterstanden in juni 2016 niet hoger geweest zijn dan de hoge grondwaterstanden in andere jaren.

3.4. Rivierstanden

De rivierstanden zijn gemeten bij Dodewaard. Door een technische storing aan de meetapparatuur van Rijkswaterstaat zijn de Waalstanden in november niet opvraagbaar. In Figuur 8 zijn de rivierstanden van de afgelopen vier jaar weergegeven. Ook de gemeten grondwaterstanden in peilbuis 39G zijn weergegeven.

Uit deze figuur blijkt dat de rivierstanden in juni 2016 veelal hoger waren dan in andere jaren in de maand juni. Alleen in juni 2013 stond de Waal hoger dan in 2016.

Hoewel de Waalstand voor juni op een hoog niveau stond, worden dergelijke hoge waterstanden vaker in de Waal gemeten. In alle wintermaanden sinds 2012 zijn Waalstanden gelijk of hoger dan afgelopen juni gemeten.

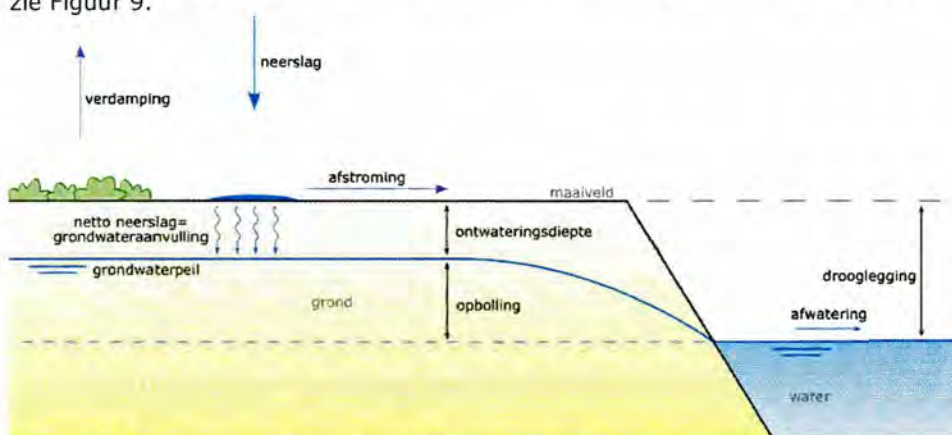


Figuur 8: Waalstanden in vergelijking met de grondwaterstand in peilbuis 39G

Uit Figuur 8 blijkt tevens dat de grondwaterstanden gemeten in peilbuis 39G-2551001 een vergelijkbaar patroon volgen als de rivier. Wanneer de rivier hoog staat is ook de grondwaterstand hoog. Hoewel de hoge rivierstanden fluctueren tussen de NAP +8,5 en +10 m, komt de grondwaterstand niet boven de NAP +6,2 m uit (de hulplijn in de figuur). Daarnaast worden de grondwaterstand en rivierstand (deels) beïnvloed door de weersomstandigheden. De grondwaterstand reageert sneller op neerslag dan de rivier. Er is derhalve geen één op één relatie tussen de rivierstand en de gemeten grondwaterstand.

3.5. Ontwatering

De ontwatering is de afstand tussen het maaiveldniveau en het peil van het grondwater, zie Figuur 9.



Figuur 9: Schematisatie van enkele hydrologische begrippen

Op basis van de korte meetreeksen in de peilbuizen rondom de woning kunnen geen uitspraken gedaan worden over de representatieve hoge (RHG) en lage grondwaterstanden (RLG) rondom de woning. Met behulp van de langjarige reeks is bepaald dat de gemeten grondwaterstand op 6 juli 2016 het best overeenkomt met de RHG-situatie. Op basis van de hoogst gemeten grondwaterstand kan de ontwatering rondom de woning bepaald worden. In Tabel 1 zijn de ontwateringsdiepten in de peilbuizen weergegeven.

Tabel 1: ontwateringsdiepte

Peilbuis	Maaiveld (m t.o.v. NAP)	Waterstand op 6-7-2016 (m t.o.v. NAP)	Ontwateringsdiepte (m-mv)
Pb1.01	6,85	6,06	0,79
Pb1.02	6,12	5,65	0,47
Pb1.03	6,95	6,00	0,95
Pb1.04	6,40	5,96	0,45
39G	6,95	5,99	0,96

Uit de tabel blijkt dat in de peilbuizen op openbaar terrein (peilbuizen pb 1.01, 1.03 en 39G) de ontwatering op 6 juli 2016 minimaal 0,79 m -mv is. De gemeente Neder-Betuwe heeft geen minimale ontwatering opgenomen. De landelijk gebruikelijke streefwaarde voor ontwatering is 0,7 m -mv.

De ontwatering bij peilbuizen pb1.02 en pb1.04 is minder dan de landelijk gebruikelijke streefwaarde. Deze peilbuizen staan op particulier terrein (zie ook [bijlage 1](#)). Het maaiveld op particulier terrein is circa 0,5 m lager dan op het openbare terrein. Dit verklaart het verschil in ontwatering.

3.6. Conclusie grondwaterstanden

Op basis van de meetgegevens wordt geconcludeerd dat de grondwaterstand in de Bagijnestraat in juni niet hoger geweest is dan andere jaren. De langjarige reeks van peilbuis 39G laat zien dat de grondwaterstand in de wintermaanden veelal gelijk of hoger is dan de gemeten waarde in juni 2016. Dit geldt voor de grondwaterstand op openbaar terrein. Door de droge herfst in 2016 hebben de peilbuizen op particulier terrein geen hoge grondwaterstanden gemeten. De meetreeksen van de peilbuizen op particulier terrein tonen eenzelfde grondwaterstand als de peilbuizen op gemeenteground.

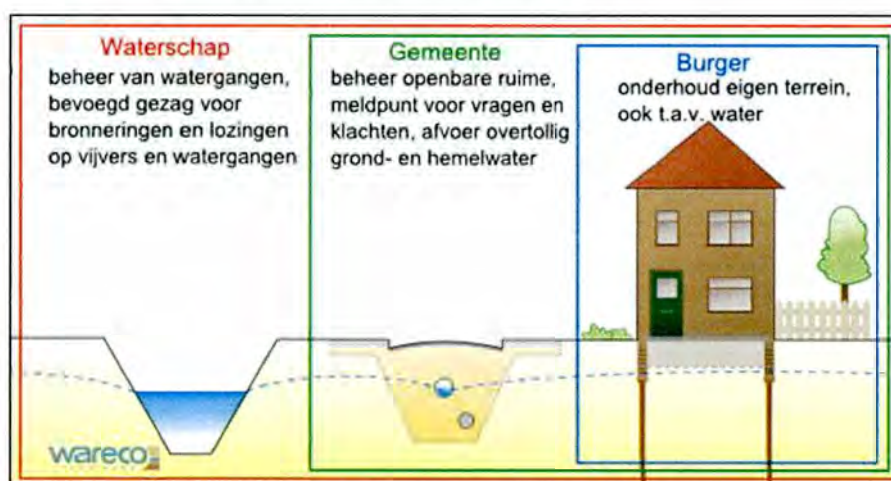
Op basis van deze gegevens wordt verwacht dat de grondwaterstand in juni 2016 niet meer dan enkele centimeters hoger is geweest dan in de wintermaanden.

De ontwatering bij een hoge grondwaterstand op gemeenteground komt overeen met de landelijk gebruikelijke streefwaarde.

Mogelijk dat een externe oorzaak de grondwaterstand heeft beïnvloed. Mogelijk heeft dit geresulteerd in enkele centimeters grondwaterstijging, waardoor de overlast nu zichtbaar is bij de woningen 4 en 6. De (externe) oorzaak is niet vast te stellen op basis van de huidige meetgegevens.

4. Verantwoordelijkheden

Meerdere partijen hebben een gedeelde verantwoordelijkheid en taken voor het grondwater: de perceeleigenaar, de gemeente en het waterschap. Deze taken zijn vastgelegd in de Waterwet. In Figuur 10 is schematisch weergegeven welke partij welke rol heeft. In dit hoofdstuk zijn de verantwoordelijkheden toegelicht.



Figuur 10: Verantwoordelijkheden binnen het waterbeheer

4.1. Perceeleigenaar/burger

De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor het droog houden van de grond waarop zijn huis staat. De eigenaar is verantwoordelijk voor de bouwkundige staat en het onderhoud van het huis. Volgens bouwvoorschriften dienen kelders en de onderkant van het huis waterdicht te zijn. De eigenaar is ook verantwoordelijk voor het op hoogte houden van tuinen en de kruipruimtebodempl. Hij is verantwoordelijk voor het oplossen van grondwateroverlast op eigen terrein, tenzij de overlast aantoonbaar wordt veroorzaakt door een ander.

4.2. Gemeente

De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht voor grondwater binnen het bebouwde gebied. Particulieren en bedrijven kunnen bij de gemeente terecht voor vragen, meldingen en klachten over grondwater. Zo nodig stelt de gemeente een onderzoek in. De gemeente is waar doelmatig verantwoordelijk voor de ontwatering op openbaar terrein en biedt particulieren en bedrijven de mogelijkheid om overtollig regen- en grondwater af te voeren (dit volgens het gemeentelijke grondwaterbeleid).

De gemeentelijke zorgplicht treedt in werking als er sprake is van structurele grondwateroverlast op openbaar terrein. Dan worden er maatregelen getroffen, alleen openbaar gebied, zoals de aanleg van drainage. De maatregelen moeten daarbij wel doelmatig zijn. Maatregelen zijn doelmatig als:

- De maatregel effectief is. Met de maatregelen worden de problemen voorkomen of beperkt.
- De kosten van de maatregelen in verhouding staan tot de nadelige gevolgen.
- De maatregelen, indien mogelijk, in samenloop met andere werken worden uitgevoerd.

In het gemeentelijke rioleringsplan dient de gemeente hieraan invulling te geven voor de lokale situatie.

4.3. Waterschap

Het waterschap heeft de rol van waterbeheerder van watergangen. Buiten de kernen heeft het waterschap ook invloed op het grondwater. Naast de beherende rol is het waterschap ook het bevoegd gezag voor bronneringen en lozingen.

5. Oplossingsrichtingen

Voor het tegengaan van wateroverlast zijn meerdere oplossingen mogelijk. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen waterhuishoudkundige en bouwkundige oplossingen.

Bij bouwtechnische oplossingen wordt ervoor gezorgd dat hoge grondwaterstanden binnen de woning niet tot overlast leiden, de woning wordt hierbij aangepast. Bij bouwtechnische oplossingen kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het dampdicht maken van een begane grondvloer, of het behandelen van funderingsmuren tegen optrekkend vocht. Voordeel hiervan is dat ook bij extreme grondwaterstanden geen overlast in de woning optreedt.

Bij waterhuishoudkundige oplossingen wordt de waterstand onder en rondom de woning aangepast. Hierdoor wordt voorkomen dat de grondwaterstand hoog staat en voor overlast zorgt. Bij waterhuishoudkundige oplossingen valt te denken aan het aanbrengen van een pomp in de kruipruimte, de aanleg van drainage rondom de woning of het doorsteken van de kleilagen. Nadeel van deze oplossingen is dat het grondwater afgevoerd dient te worden, de gemeente zal dit water moeten ontvangen. Ook kan het voorkomen dat in extreme situaties toch wateroverlast in de woning optreedt.

Om een onderbouwd advies te kunnen geven over welke oplossingsrichting bij de woningen Bagijnestraat 4 en 6 het best toepasbaar is, is meer informatie nodig over de bouwkundige staat van de woningen. Tijdens dit vervolgonderzoek zal gekeken worden naar de vorm van wateroverlast. Hierbij wordt onder andere gekeken of de woningen enkel last hebben van de hoge grondwaterstand, of dat optrekkend vocht door de muren ook een rol speelt.

Aanvulling

Op 16 december 2016 is een overleg geweest tussen de bewoners en de gemeente over de oplossingsrichtingen. Tijdens dit overleg is onder andere gesproken over de aanleg van drainage waarbij het water afgevoerd wordt naar openbaar gebied.

In januari 2017 vindt een vervolggesprek plaats tussen de bewoners en de gemeente om te bepalen welke oplossing het meest geschikt is voor de woningen aan de Bagijnestraat 4 en 6.

6. Conclusies en aanbevelingen

6.1. Conclusie

Op basis van dit onderzoek concluderen wij het volgende:

- Het maaiveld rondom de woningen nr. 4 en 6 is circa 0,5 m lager dan het openbare terrein.
- Op basis van de langjarige meetreeks van de gemeentelijke peilbuis is geconcludeerd dat de grondwaterstand in juni 2016 op openbaar terrein niet hoger heeft gestaan dan tijdens andere perioden. Ook de Waalstand was niet uitzonderlijk hoog.
- De ontwateringsdiepte is tijdens de meetperiode op openbaar terrein niet geringer geweest dan de landelijke streefwaarde van 0,7 m beneden maaiveld. Door de lage ligging van de woningen nr. 4 en 6 is de ontwatering hier wel geringer.
- Volgens de huidige wetgeving zijn eigenaren van een woning zelf verantwoordelijk voor de ontwatering op eigen terrein.

6.2. Aanbevelingen

Wij adviseren om de grondwaterstand tijdens de komende winter in enkele peilbuizen te blijven monitoren. De grondwaterstand staat over het algemeen het hoogst in de winter. Door de komende maanden de waterstand te blijven monitoren kan beter bepaald worden of het grondwater in natte perioden hoger staat dan voor het slopen van de parkeerkelder.

Daarnaast adviseren wij om een bouwtechnisch adviseur de woningen te laten inspecteren om te bepalen welke gevolgen de hoge grondwaterstanden voor de woningen hebben. Op basis van dit onderzoek kan beter bepaald worden welke oplossingsrichtingen het meest geschikt zijn voor beide woningen. Tevens stelt de gemeente op deze manier de bewoners in staat om de verantwoordelijkheid, die de woningeigenaar heeft, te nemen.

BIJLAGEN



BIJLAGE 2

Boorbeschrijvingen

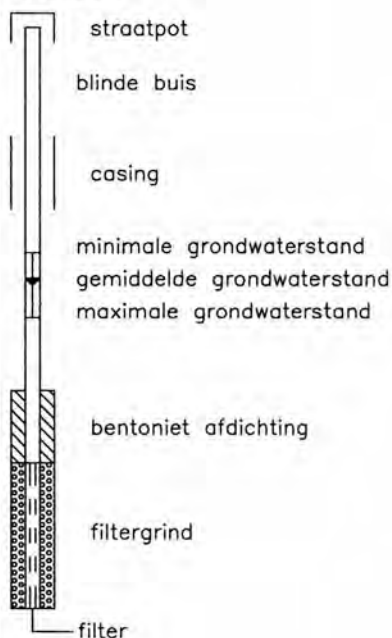
grind

	grind, siltig
	grind, zwak zandig
	grind, matig zandig
	grind, sterk zandig
	grind, uiterst zandig

zand

	zand, kleiig
	zand, zwak siltig
	zand, matig siltig
	zand, sterk siltig
	zand, uiterst siltig

peilbuis



veen

	veen, mineraalarm
	veen, zwak kleiig
	veen, sterk kleiig
	veen, zwak zandig
	veen, sterk zandig

klei

	klei, zwak siltig
	klei, matig siltig
	klei, sterk siltig
	klei, uiterst siltig
	klei, zwak zandig
	klei, matig zandig
	klei, sterk zandig

notificaties

	bijzonder bestandsdeel
	asbest
	grondwaterstand tijdens boren

monstertraject

	geroerd monster
	ongeroid monster

leem

	leem, zwak zandig
	leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

overige

	textuur afwezig
	slib

geur indicatie

	zwakke geur
	sterke geur
	uiterste geur

olie-water reactie

	geen olie-water reactie
	zwakke olie-water reactie
	sterke olie-water reactie

maten in centimeters

Boorbeschrijving

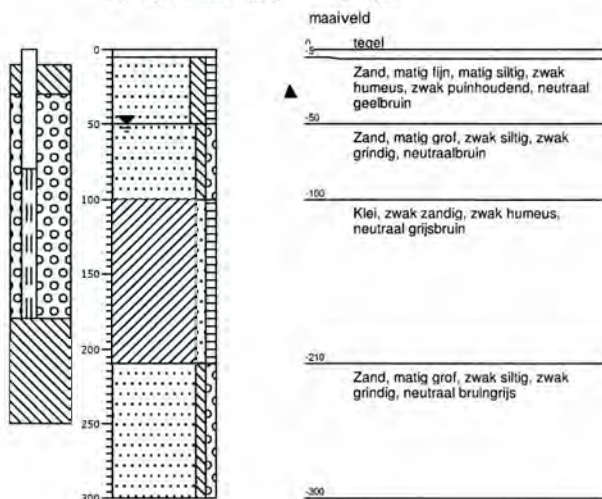
getekend volgens NEN 5104

Boring: PB1.01

datum: 28-06-2016

opmerking: 5 foto's

X/Y-coördinaat: 0,00 / 0,00

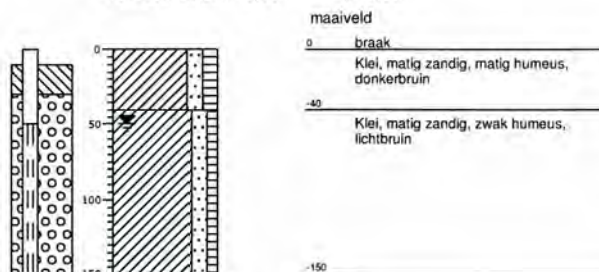


Boring: PB1.02

datum: 28-06-2016

opmerking: 4 foto's

X/Y-coördinaat: 0,00 / 0,00

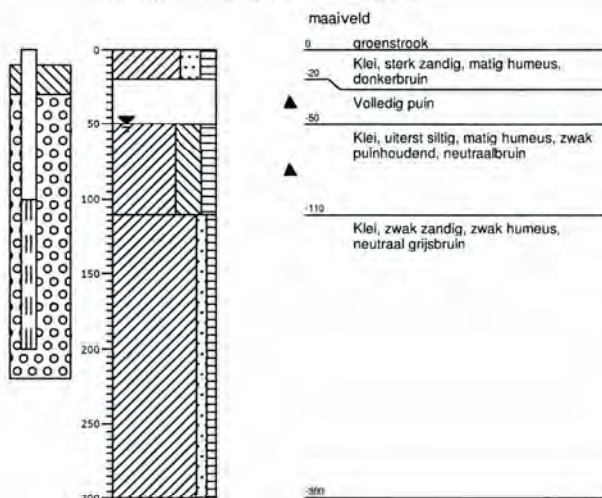


Boring: PB1.03

datum: 28-06-2016

opmerking: 5 foto's

X/Y-coördinaat: 0,00 / 0,00

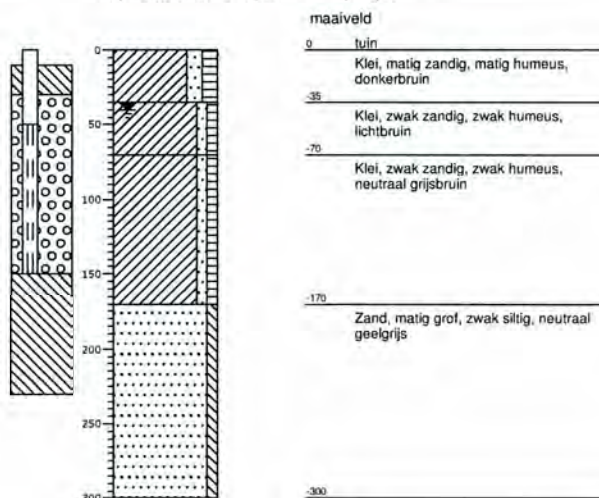


Boring: PB1.04

datum: 28-06-2016

opmerking: 5 foto's

X/Y-coördinaat: 0,00 / 0,00



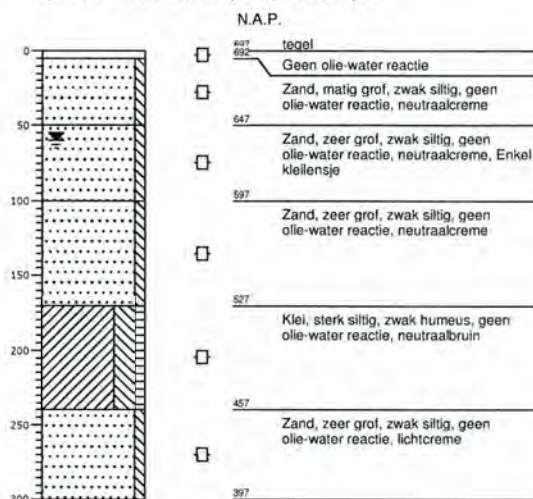
Boorbeschrijving

getekend volgens NEN 5104

Boring: B1

datum: 30-06-2016

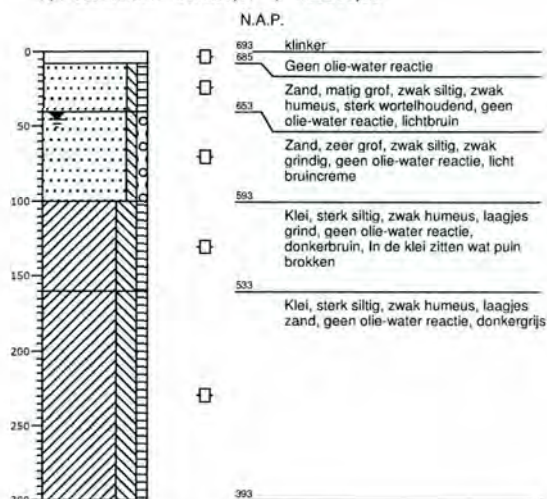
X/Y-coördinaat: 167227,64 / 435374,22



Boring: B2

datum: 30-06-2016

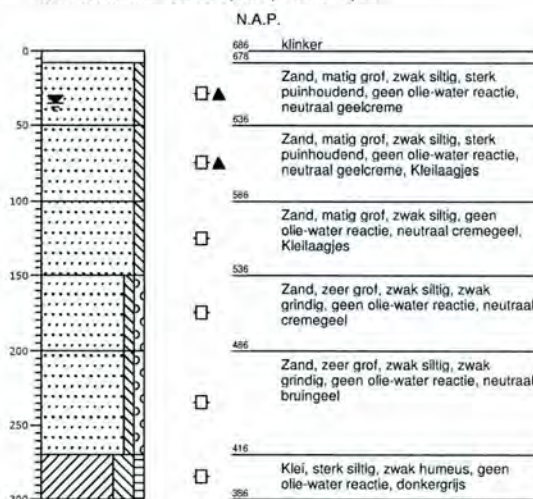
X/Y-coördinaat: 167250,97 / 435360,53



Boring: B3

datum: 30-06-2016

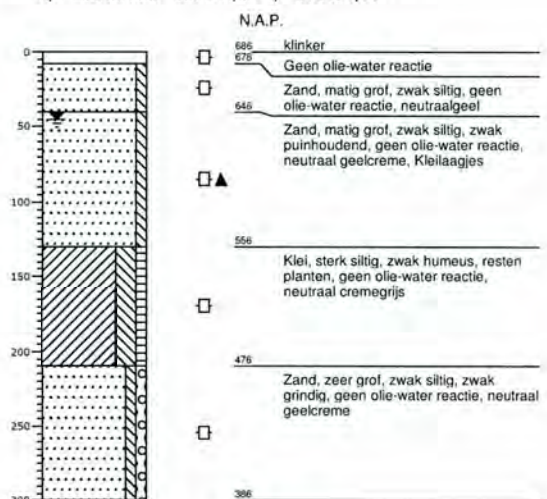
X/Y-coördinaat: 167288,22 / 435365,62



Boring: B4

datum: 30-06-2016

X/Y-coördinaat: 167253,62 / 435373,00



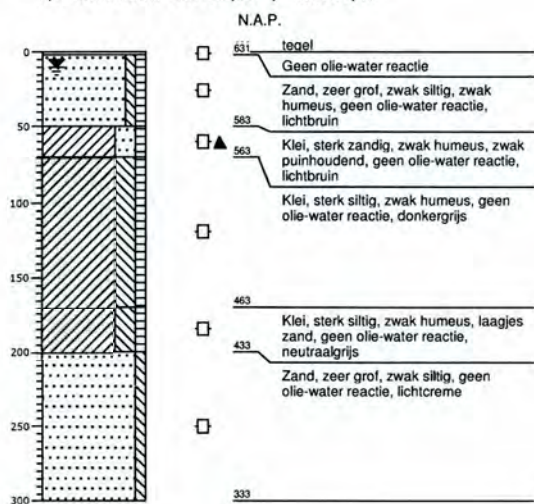
Boorbeschrijving

getekend volgens NEN 5104

Boring: B5

datum: 30-06-2016

X/Y-coördinaat: 167229,33 / 435398,47



AANTEKENEN

Het college van burgemeester en wethouders
& de gemeenteraad van de gemeente Neder-Betuwe
Postbus 20
4043 ZG OPHEUSDEN

Tevens per e-mail: info@nederbetuwe.nl

Datum	31 januari 2024
Van	mr. J.P.H. de Bruijn, advocaat
Inzake	[REDACTED] / herontwikkeling Dokter M. van Drielplein Ochten
Dossiernummer	5077063
Uw referentie	NL.IMRO.1740.bpOCdrielplein-ont1
Telefoonnummer	(026) 365 55 06
E-mailadres	debruijn@dirkzwager.nl

- ZIENSWIJZE -

Geacht college, geachte leden van de gemeenteraad,

Namens cliënten:

1. [REDACTED], [REDACTED]
2. [REDACTED] [REDACTED]

voor wie ik in deze als advocaat en gemachtigde optreed, dien ik bij deze – derhalve tijdig – een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan “Dokter M. van Drielplein Ochten” en de ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van een supermarkt en de bouw van een dorps huis.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunningen

Het ontwerpbestemmingsplan “Dokter M. van Drielplein Ochten” beoogt de ontwikkeling van een supermarkt en een dorps huis mogelijk te maken, alsmede de herinrichting van het openbaar gebied (waaronder ook de realisatie van parkeergelegenheid). Tezamen met het ontwerpbestemmingsplan zijn de ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van de supermarkt en het dorps huis ter inzage gelegd.

Zienswijze

Op 20 december 2023 heeft uw college bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan “Dokter M. van Drielplein Ochten” met de daarop betrekking hebbende stukken en de ontwerp omgevingsvergunningen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage liggen (**bijlage 1**). Cliënten (hierna: ‘[REDACTED]’) kunnen zich niet verenigen met dit ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen, reden waarom zij een zienswijze indienen.

Inleiding

■■■■■ zijn woonachtig aan de Bagijnestraat 8 resp. 10 in Ochten. De beoogde ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met het ontwerpplan en de ontwerp omgevingsvergunningen bevindt zich direct tegenover hun woningen:



■■■■■ is niet zozeer tegen deze ontwikkeling, maar vreest wel dat de beoogde ontwikkeling onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. In de visie van ■■■■■ zijn in het ontwerpplan niet alle ruimtelijke aspecten deugdelijk onderzocht en ontbreken er de nodige waarborgen om te verzekeren dat de beoogde activiteiten in overeenstemming zijn met het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

Deze zienswijze is als volgt opgebouwd:

	Blz.
1. Evenementen	3-7
2. Jongerenontmoetingsplaats	7-9
3. Parkeren	10-12
4. Verkeer	12-14
5. Geluid	14-21
6. Privacy	21-22
7. Gebiedsbescherming	23
8. Ontwerp omgevingsvergunningen	23-27
9. Maatwerkvoorschrift en exploitatievergunning	27-29
10. Conclusie en verzoek	29

Bovenstaande onderdelen van deze zienswijze zullen hierna worden toegelicht.

1. Evenementen

- 1.1 Op grond van de artikelen 4.1.1 aanhef en onder h en 5.1.1 aanhef en onder f zijn de voor "Maatschappelijk" en de voor "Verkeer – Verblijfsgebied" aangewezen gronden bestemd voor evenementen conform het bepaalde in artikel 9.4:

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

h. evenementen conform het bepaalde in 9.4;

(...)

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

f. evenementen conform het bepaalde in artikel 9.4;

(...)

- 1.2 In artikel 9.4 van de planregels zijn er aan dit gebruik een aantal regels gesteld onder welke voorwaarden evenementen zijn toegestaan:

9.4 Evenementen

Voor het gebruik van gronden binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken zoals bepaald in 11.1.

- 1.3 Evenementen op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak zijn in de vorm van medegebruik toegestaan. Er is geen beperking gesteld aan het aantal evenementen, slechts aan de duur van elk evenement. Elk evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, maar het is mogelijk om met een binnenplanse omgevingsvergunning een langere duur van het evenement toe te staan. Dit is bepaald in artikel 11.1 van de planregels:

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijking evenementen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4 om het tijdelijk gebruik van gronden voor langduriger evenementen toe te kunnen staan. Hierbij dient te worden voldaan aan het volgende voorwaarden:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;*
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn. Dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;*
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.*

- 1.4 Het ontwerpbestemmingsplan staat het planologisch dus rechtstreeks toe om de gronden met de bestemmingen "Maatschappelijk" en "Verkeer – Verblijfsgebied" gedurende het jaar voor meerdere evenementen van ieder maximaal 7 dagen te gebruiken. Het is dus mogelijk dat er het gehele jaar door evenementen plaatsvinden, zij het dat er nog wel sprake moet zijn van "medegebruik". Aan die voorwaarde kan echter gemakkelijk worden voldaan. [REDACTED] constateert dat er in ieder geval sprake is van medegebruik indien de gronden 50% voor evenementen worden gebruikt en 50% voor de overige bestemmingsdoeleinden. Dat kan niet meer als korte en incidentele evenementen worden beschouwd.

- 1.5 Er wordt dus een onbepaald aantal evenementen van onbepaalde omvang rechtstreeks toegelaten op grond van het bestemmingsplan, zonder dat nog een afweging hoeft plaats te vinden of deze evenementen in overeenstemming zijn met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dat is in strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb.

Evenementenregeling ten onrechte niet onderzocht en afgewogen

- 1.6 Het is vaste rechtspraak dat het op de weg van de planwetgever ligt om een beoordeling en afweging te maken of een bestemming die een evenement op een bepaalde locatie toestaat vanuit ruimtelijke oogpunt is aangewezen. Daarbij is een beoordeling nodig op basis van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Dit heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ('ABRvS') onder andere overwogen in een uitspraak van 14 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1593,

"Voorts overweegt de Afdeling, met verwijzing naar de uitspraak van 20 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:2644, dat het op de weg van de planwetgever ligt om een beoordeling en afweging te maken of een bestemming die een evenement op een bepaalde locatie toestaat vanuit ruimtelijk oogpunt is aangewezen. Daarbij is een beoordeling nodig op basis van de maximale mogelijkheden die het plan biedt."

- 1.7 Uw raad heeft géén beoordeling en afweging gemaakt of het zonder enige beperking in aantal en omvang toestaan van evenementen op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. In een uitspraak van 26 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4244, heeft de ABRvS geoordeeld dat voor de beoordeling of evenementen vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn onder meer het aantal, de aard en de omvang van de voorziene evenementen en de in dat kader te verwachten parkeer- en verkeersdruk van belang is.

“Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is een beoordeling nodig op basis van de maximale mogelijkheden die het plan biedt. In dit geval zijn voor die beoordeling onder meer het aantal, de aard en de omvang van de voorziene evenementen en de in dat kader te verwachten parkeer- en verkeersdruk van belang. De raad heeft naar het oordeel van de voorzitter evenwel niet inzichtelijk gemaakt dat een beoordeling heeft plaatsgevonden van de te verwachten geluidbelasting en de te verwachten parkeer- en verkeersdruk ten gevolge van de toegestane evenementen ter plaatse van het Kerkplein op basis van de maximale mogelijkheden van het plan. De stelling van de raad dat dit onderzoek achterwege kan blijven, gelet op het in beperkte mate toestaan van extra evenementen met een incidenteel karakter op de bestaande locaties, kan niet worden gevolgd. Nu dit plan voor het eerst 153 dagen per jaar evenementen ter plaatse van het Kerkplein toestaat, doet zich niet de situatie voor van het in beperkte mate toestaan van extra evenementen met een incidenteel karakter. (...)”

- 1.8 Uw raad dient dus inzichtelijk te maken dat omwonenden geen onevenredige hinder in de vorm van parkeeroverlast of verminderde bereikbaarheid (ook voor hulpdiensten) zullen ondervinden van de te houden evenementen (vgl. ABRvS 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2478, r.o. 14.3). Nu het in dit geval gaat om evenementen die worden toegestaan in een woonomgeving is geluid ook een aspect dat zal moeten worden beoordeeld en afgewogen. In een akoestisch onderzoek zal dus onder andere het geluid van het evenement, de geluiden van (het komen en gaan van) bezoekers en geluiden die verband houden met opbouwen en afbreken moeten worden betrokken (vgl. ABRvS 14 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1593, r.o. 14.3). Uw raad heeft geen enkel onderzoek verricht naar de ruimtelijke gevolgen van deze (niet kortdurende en niet incidentele) evenementen op deze locatie. Zonder deugdelijk onderzoek kan uw raad niet in redelijkheid dit bestemmingsplan vaststellen.
- 1.9 Dat er in de APV van de gemeente Neder-Betuwe voorschriften worden gesteld aan de duur, aard en omvang van evenementen doet aan het voorgaande niets af. De beoordeling en afweging of een bestemming die evenementen op een bepaalde locatie toestaat vanuit ruimtelijk oogpunt is aangewezen, is een andere dan die op grond waarvan, in een concreet geval, voor een evenement al dan niet vergunning op grond van de APV wordt verleend. De beoordeling op grond van de APV geschiedt immers met name vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde en waarborgt niet de vereiste planologische zekerheid. [REDACTED] wijst in dit kader op een uitspraak van de ABRvS van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1440:

“6.2. Zoals de Afdeling onder meer heeft overwogen in haar uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7286 ligt het op de weg van de planwetgever om over, onder meer, het toegestane aantal evenementen per jaar, de soorten en de maximale bezoekersaantallen voorschriften te stellen, indien dat uit een oogpunt van ruimtelijke aanvaardbaarheid van een evenemententerrein op een bepaalde locatie van belang is. Het gaat hier om de beoordeling en de afweging of een bestemming die gedurende de planperiode evenementen op een bepaalde locatie toestaat vanuit ruimtelijk oogpunt is aangewezen. Deze beoordeling en afweging is een andere dan die op grond waarvan, in een concreet geval, voor een evenement al dan niet vergunning op grond van de APV wordt verleend. Regulering van evenementen door middel van een vergunningstelsel in de APV geschiedt immers met name vanuit het oogpunt van handhaving van de openbare orde en waarborgt niet de vereiste planologische rechtszekerheid. Uit het voorgaande volgt dat de omstandigheid dat de APV van de gemeente Barneveld

mogelijkheden biedt om het houden van evenementen te reguleren, geen reden kan zijn een planologische regeling van evenementen in het bestemmingsplan achterwege te laten.”

- 1.10 De omstandigheid dat de APV van de gemeente Neder-Betuwe mogelijkheden biedt om het houden van evenementen te reguleren, kan dan ook geen reden zijn om een beoordeling en afweging van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de planologische regeling van evenementen in het bestemmingsplan achterwege te laten. Voor een beoordeling of gebruik voor evenementen ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar is, is het bestemmingsplan het aangewezen kader (vgl. ABRvS 1 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:945, r.o. 3.2).

- 1.11 Conclusie: zonder deugdelijke beoordeling en afweging van de planologische aanvaardbaarheid van evenementen op deze locatie kan uw raad dit bestemmingsplan niet in redelijkheid vaststellen. Het bestemmingsplan is niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid niet onderzocht en afgewogen

- 1.12 In artikel 11.1 van de planregels is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om in afwijking van artikel 9.4 van de planregels evenementen voor een langere duur toe te staan. Het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid houdt in dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Dit brengt met zich dat uw raad al bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet hebben afgewogen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid planologisch aanvaardbaar is. Dit heeft de ABRvS onder meer overwogen in een uitspraak van 11 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2338:

“13.3. Met het opnemen van de afwijkingsbevoegdheden in artikel 6, lid 6.1, van de planregels moet het oprichten van zonneparken in de daar genoemde gebieden in beginsel planologisch aanvaardbaar worden geacht. Dit brengt met zich dat de raad al bij de vaststelling van het plan moet hebben afgewogen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing van deze bevoegdheid planologisch aanvaardbaar is. De raad moet bij de vaststelling van het plan dus ook al onderzoek hebben verricht naar de planologische aanvaardbaarheid van die situatie. Artikel 7j van het Besluit uitvoering Chw bevat op dit punt geen afwijkende regeling.”

- 1.13 Uw raad had dus ook al moeten beoordelen en afwegen of langdurige evenementen op deze locatie planologisch aanvaardbaar zijn. Ook dat heeft uw raad nagelaten. In zoverre is het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Ten onrechte geen voorschriften

- 1.14 Het is ook vaste rechtspraak van de ABRvS dat het op de weg van de planwetgever ligt om over, onder meer, het toegestane aantal evenementen per jaar, de soorten en de maximale bezoekersaantallen voorschriften te stellen (vgl. ABRvS 8 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1440, r.o. 6.2). Uw raad heeft nagelaten om hierover voorschriften te stellen. Weliswaar zijn in de

planregels wel de soorten evenementen vastgelegd, maar er gelden geen beperkingen ten aanzien van het toegestane aantal evenementen per jaar en de maximale bezoekersaantallen. Voorschriften met betrekking tot de geluidbelasting van evenementen en de muziek ontbreken evenwel. Dit zijn echter wel ruimtelijk relevante aspecten die bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van evenementen op deze locatie moeten worden meegenomen. Uw raad heeft dat ten onrechte niet gedaan. Het bestemmingsplan is in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid en uw raad kan het bestemmingsplan om die reden niet in redelijkheid vaststellen.

Het verzoek

- 1.15 [REDACTED] verzoekt uw raad *primair* om evenementen op deze locatie niet toe te staan en dus uit te sluiten in het bestemmingsplan.
- 1.16 *Subsidiair* verzoekt [REDACTED] uw raad om deugdelijk te onderzoeken en af te wegen of evenementen op deze locatie wel planologisch aanvaardbaar zijn. In het geval uw raad op basis van dit onderzoek zou oordelen dat evenementen op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn, dan verzoekt [REDACTED] uw raad om in het nog vast te stellen bestemmingsplan voorschriften te verbinden aan de evenementenregeling. In ieder geval dienen voorschriften te worden opgenomen ten aanzien van het toegestane aantal evenementen per jaar, de maximale bezoekersaantallen en de geluidbelasting van de evenementen en de muziek.
- 1.17 [REDACTED] zou in dat geval graag de gelegenheid krijgen om vooruitlopend op het vaststellen van het bestemmingsplan dit onderzoek en de eventueel vast te stellen voorschriften te bestuderen en daar een aanvullende zienswijze op te geven. [REDACTED] heeft op voorhand bezwaren tegen een evenementenregeling in het bestemmingsplan waarbij evenementen voor een onbeperkt aantal, zonder maximale bezoekersaantallen en zonder geluidsbeperkingen worden toegestaan.

2. Jongerenontmoetingsplaats

- 2.1 In artikel 11.3 van de planregels is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om binnen de bestemmingen “Maatschappelijk” en “Verkeer – Verblijfsgebied” de bouw van een bouwwerk ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats (JOP) toe te staan. Een voorbeeld van een JOP is een kjoep.

Ten onrechte niet onderzocht en afgewogen

- 2.2 Ook hier geldt dat het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid inhoudt dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Dit brengt met zich dat uw raad al bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet hebben afgewogen of de situatie die kan ontstaan door de toepassing

van deze bevoegdheid planologisch aanvaardbaar is. Dit heeft uw raad ten onrechte niet gedaan. Er is geen onderzoek gedaan en afweging gemaakt of een JOP op deze locatie in overeenstemming is met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Zonder deugdelijk onderzoek kan uw raad dit bestemmingsplan niet in redelijkheid vaststellen.

Niet ruimtelijk aanvaardbaar

- 2.3 [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat een JOP op deze locatie niet ruimtelijk aanvaardbaar is. [REDACTED] vreest dat de JOP op deze locatie onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. De JOP is speciaal als een hangplek voor jongeren bedoeld. Het staat vast dat een JOP in meer of mindere mate hinder veroorzaakt voor de omgeving. Dat is dus een gegeven waar uw raad rekening mee dient te houden bij het beoordelen en afwegen van de planologische aanvaardbaarheid. Dit heeft de rechtbank Midden-Nederland overwogen in een uitspraak van 17 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:4146:

“18. De rechtbank vindt bovendien dat de overlast die de kjoep veroorzaakt, betrokken kan worden in de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, omdat de kjoep als jongerenontmoetingsplaats naar zijn aard gepaard zal gaan met overlast in meer of mindere mate. Enige vorm van overlast hoort nu eenmaal bij een dergelijke ontmoetingsplaats en moet daarom door de bestuursrechter beoordeeld kunnen worden bij de toetsing van een omgevingsvergunning. Het gaat hier dan ook niet om de vrees voor overlast, maar om de overlast die bij een kjoep hoort. Het ruimtelijk toestaan van een kjoep verschilt in zoverre van toestemmingen voor andere ruimtelijke activiteiten waarbij overlast niet zonder meer een gegeven is. Voor die gevallen geldt de vaste lijn in de rechtspraak waar het college op heeft gewezen, die erop neerkomt dat overlast een kwestie van handhaving is. Die lijn volgt de rechtbank dus niet voor de kjoep.”

- 2.4 In een uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1475, overwoog de ABRvS dat de geluidhinder verbonden aan een JOP vergelijkbaar is met die van een veldsportcomplex met verlichting. Op grond van de VNG-brochure wordt voor een sportveld met verlichting een richtafstand van 50 meter tot de gevel van een woning aanvaardbaar geacht. De afstand tussen de locaties waar de JOP planologisch mogelijk wordt gemaakt en een gevoelige functie (woningen) bedraagt circa 10 meter (zie paragraaf 4.4.2 van de toelichting). Deze afstand is onvoldoende om te voorkomen dat de JOP onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter plaatse.
- 2.5 Daarbij komt dat – omdat een JOP niet wordt genoemd als functie in de VNG-brochure – een nadere motivering vereist is (vgl. Rechtbank Midden-Nederland 17 oktober 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:4146, r.o. 14). Uw raad moet dus echt beoordelen en onderzoeken of een JOP op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Bij deze overlast gaat het niet alleen om geluidshinder, maar ook om feitelijke overlast zoals het intimideren van omstanders en het dealen van drugs. [REDACTED] stelt zich op voorhand op het standpunt dat een JOP op deze locatie niet ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ten onrechte geen beperkingen

- 2.6 Daarnaast staat vast dat het bestemmingsplan geen beperkingen stelt aan het aantal JOPS dat kan worden gerealiseerd. Evenmin is in het bestemmingsplan vastgelegd op welke locatie JOPS precies kunnen worden opgericht. Binnen de gehele bestemming "Maatschappelijk" en "Verkeer- Verblijfsgebied" kunnen namelijk JOPS worden opgericht. Uw raad heeft niet onderkend dat dit uit ruimtelijk oogpunt wel noodzakelijk is gelet op de aard van een JOP en de gevolgen die een JOP kan hebben. Dit heeft de ABRvS overwogen in een uitspraak van 8 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV3248:

"2.20.3. Het oprichten van jongerenontmoetingsplaatsen binnen de bestemming "Groen" acht de Afdeling op zichzelf niet onaanvaardbaar. Vaststaat echter dat het plan geen beperkingen stelt aan het aantal van deze voorzieningen dat kan worden gerealiseerd. Evenmin is in het plan vastgelegd op welke locaties jongerenontmoetingsplaatsen kunnen worden opgericht. Gezien de aard van deze voorzieningen, eventuele gevolgen die het gebruik van gronden als jongerenontmoetingsplaats kan hebben, de geringe afstand van woningen tot gronden waar deze kunnen worden gerealiseerd en de ruimtelijke relevantie van genoemde aspecten - aantal en locatie -, is de Afdeling van oordeel dat de raad niet heeft kunnen nalaten in het plan vast te leggen op welke locaties jongerenontmoetingsplaatsen kunnen worden gerealiseerd dan wel op welke gronden deze voorziening juist niet kan worden gerealiseerd. Het plan verdraagt zich wat betreft het gebruik van gronden met de bestemming "Groen" als jongerenontmoetingsplaats niet met het beginsel der rechtszekerheid. Gelet op het voorgaande heeft de raad de belangen van [appellant sub 1] bij het stellen van beperkingen aan het aantal en het vastleggen van de locaties onvoldoende onderkend, zodat het plan in zoverre is vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid."

- 2.7 Door het geen beperkingen stellen aan JOPS in het bestemmingsplan heeft uw raad het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Het verzoek

- 2.8 Verwoert e.a. verzoekt uw raad *primair* om JOPS op deze locatie niet toe te staan en dus uit te sluiten in het bestemmingsplan.
- 2.9 *Subsidiair* verzoekt Verwoert e.a. uw raad om deugdelijk te onderzoeken en af te wegen of JOPS op deze locatie wel planologisch aanvaardbaar zijn. In het geval uw raad op basis van dit onderzoek zou oordelen dat JOPS op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn, dan verzoekt Verwoert e.a. uw raad om in het nog vast te stellen bestemmingsplan beperkingen te verbinden aan het aantal en de precieze locatie van de JOPS.
- 2.10 Verwoert e.a. zou in dat geval graag de gelegenheid krijgen om vooruitlopend op het vaststellen van het bestemmingsplan dit onderzoek en de eventuele vast te stellen beperkingen te bestuderen en daar een aanvullende zienswijze op te geven.

3. Parkeren

- 3.1 Ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de parkeersituatie is er door Goudappel een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd (bijlage 2). [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat dit parkeeronderzoek gebrekkig is omdat niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en een worst-case scenario. Ook ontbreekt er in de planregels een verplichting om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij een functiewijziging.

Niet uitgegaan van worst-case scenario

- 3.2 In het onderzoek is ten onrechte niet uitgegaan van een worst-case scenario. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling van de supermarkt en het dorps huis is uitgegaan van 915 m² bvo voor het dorps huis en 1.524 m² bvo voor de supermarkt. [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat daarmee niet uit is gegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (het worst-case scenario).
- 3.3 De bouwregels bij het bestemmingsplan stellen namelijk geen beperkingen aan het aantal m² bvo dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden. De bouwregels maken binnen het bouwvlak een groter gebouw mogelijk dan slechts 915 m² bvo respectievelijk 1.524 m² bvo. Dat blijkt ook wel uit de aangevraagde omgevingsvergunningen voor de supermarkt en het dorps huis. Aangevraagd is namelijk 1.675 m² bvo voor de supermarkt en 932 m² bvo voor het dorps huis:

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1675

Aanvraag supermarkt

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m² na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

932

Aanvraag dorps huis

Geen aanvaardbare parkeersituatie

- 3.4 Deze cijfers brengen [REDACTED] tot de conclusie dat er géén aanvaardbare situatie kan worden gegarandeerd bij de beoogde ontwikkeling. De volgende rekensom toont dat aan.

Supermarkt: 6,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 113,9 parkeerplaatsen.

Dorps huis: 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 32,6 parkeerplaatsen.

Detailhandel: 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 36,4 parkeerplaatsen.

Totale parkeerbehoefte: 182,9 parkeerplaatsen.

- 3.5 Als rekening wordt gehouden met de aanwezigheidspercentages op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) dan komt men uit op een parkeervraag van 176,4 parkeerplaatsen. In de

huidige situatie (supermarkt + dorps huis) bedraagt de parkeervraag 110,2 parkeerplaatsen. De toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de beoogde ontwikkeling die met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt, bedraagt aldus 66,2 parkeerplaatsen. In de beoogde situatie worden er slechts 18 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor er een tekort is van 48,2 parkeerplaatsen.

- 3.6 De restcapaciteit in de omgeving bedraagt 42 parkeerplaatsen (p. 14 van het onderzoek). Dit betekent dat er een tekort bestaat van 6,2 parkeerplaatsen. Dit is in het onderzoek van Goudappel niet onderkend. Sterker nog, in dat onderzoek wordt ervan uitgegaan dat er in de beoogde situatie juist een overschot is aan parkeerplaatsen. Die conclusie is evident onjuist.
- 3.7 In de visie van [REDACTED] heeft uw raad geen deugdelijk onderzoek verricht naar het aspect parkeren. Er is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en van een worst-case scenario. Uw raad kan het bestemmingsplan daarom niet in redelijkheid vaststellen.

Geen rekening gehouden met evenementen

- 3.8 Daarnaast stelt Verwoert e.a. zich op het standpunt dat bij het bepalen van de parkeerbehoefte ten onrechte geen rekening is gehouden met de evenementen die planologisch worden toegestaan in het bestemmingsplan. Voor een toelichting op dit standpunt wordt verwezen naar hetgeen hierover in §1 van deze zienswijze is opgemerkt. In zoverre is het bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Ontbreken planregel bij functiewijziging

- 3.9 Op grond van artikel 9.5 van de planregels wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en veilig gesteld is dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden:

9.5 Parkeren

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen binnen de bestemming wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en veilig gesteld is dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.

b. Van voldoende parkeergelegenheid is sprake, indien wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2017 of de nadien gewijzigde beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals die gelden ten tijde van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

- 3.10 Er is echter in de planregels niet geborgd dat bij het wijzigen van een functie van een bestaand bouwwerk, zowel bij een functiewijziging die passend is binnen de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, als bij een functiewijziging waarvoor een omgevingsvergunning nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan, óók moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dat is vanuit ruimtelijk oogpunt wel noodzakelijk om te borgen dat bij een

eventueel ander toekomstig gebruik van de panden er wel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- 3.11 [REDACTED] verzoekt uw raad dan ook om in het nog vast te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting of specifieke gebruiksregel op te nemen waarmee is verzekerd dat bij een wijziging van het gebruik ook moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, welke parkeergelegenheid vervolgens ook in stand moet worden gehouden.

4. Verkeer

- 4.1 Ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de verkeerseffecten is door Goudappel een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd (bijlage 2). [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat dit verkeersonderzoek gebrekkig is, omdat niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en een worst-case scenario. Ook is het aspect verkeersveiligheid niet deugdelijk onderzocht.

Verkeersgeneratie

- 4.2 In het onderzoek is de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling gebaseerd op het uitgangspunt dat de oppervlakte van het dorpshuis 915 m² bvo en de oppervlakte van de supermarkt 1.524 m² bvo bedraagt. Dat is een onjuist uitgangspunt. De bouwregels bij het bestemmingsplan stellen namelijk geen beperkingen aan het aantal m² bvo dat binnen het bouwvlak gerealiseerd mag worden. De bouwregels maken binnen het bouwvlak een groter gebouw mogelijk dan slechts 915 m² bvo respectievelijk 1.524 m² bvo. Dat blijkt ook wel uit de aangevraagde omgevingsvergunningen voor de supermarkt en het dorpshuis. Aangevraagd is namelijk 1.675 m² bvo voor de supermarkt en 932 m² bvo voor het dorpshuis.
- 4.3 Omdat bij het bepalen van de verkeersgeneratie niet is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en een worst-case scenario, is het onderzoek zodanig gebrekkig dat uw raad zich hierop niet heeft mogen baseren. Het bestemmingsplan is daarom niet met vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

Verkeersveiligheid

- 4.4 [REDACTED] vreest dat de beoogde ontwikkeling tot een verkeersonveilige situatie leidt. Een verkeerskundig onderzoek ontbreekt echter. Dit terwijl daar bij het realiseren van een supermarkt vanwege de bevoorrading door vrachtwagens wel aanleiding toe bestaat. Uw raad heeft in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel géén deugdelijk onderzoek laten verrichten naar de verkeersveiligheid van het door zware vrachtwagens laten bevoorraden van de supermarkt.

- 4.5 Uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.5.2) volgt dat de supermarkt ieder dag wordt bevoorraad door een klein busje en vier keer per week door een vrachtwagen. De bevoorrading vindt inpandig plaats, via de bevoorradingssluis gesitueerd tussen het dorpshuis en de supermarkt (weergegeven met rode punt):



- 4.6 [REDACTED] hebben begrepen dat de vrachtwagens de sluis inrijden via de Bagijnestraat en de Lindenhoflaan en uitrijden via de Bagijnestraat richting Molendam. Uw raad heeft echter geen onderzoek gedaan naar de draaicirkels die gemaakt moeten worden om deze bevoorradingssluis in- en uit te rijden (rijcurvesimulaties). Er is geen onderzoek gedaan of het indraaien van de vrachtwagens vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid op een verantwoorde wijze mogelijk is. [REDACTED] wijst in dit kader op een uitspraak van de ABRvS van 2 maart 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP6377:

“(...) De raad heeft ter zitting aangegeven dat het voor de inpandige bevoorrading van de supermarkt noodzakelijk is dat de vrachtwagens achteruit de inpandige laad- en loslocatie indraaien. Volgens de raad volgt uit onderzoek dat, gelet op de breedte van de weg en de voorziene naar achter verspringende gevel van de bebouwing ter plaatse, vrachtwagens deze draaicirkel kunnen maken. Gelet op de stukken en het verhandelde ter zitting is echter niet gebleken dat bij dit onderzoek rekening is gehouden met medeweggebruikers en in het bijzonder met fietsers. De Afdeling is dan ook van oordeel dat onvoldoende onderzoek is gedaan of het indraaien van vrachtwagens in de laad- en loslocatie vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid op een verantwoorde wijze mogelijk is. Voorts acht de Afdeling de enkele stelling ter zitting van de raad dat er evenmin geluidoverlast zal zijn door het indraaien van deze vrachtwagens in de laad- en loslocatie omdat, gelet op de bestaande verkeersdruk, deze geluiden zullen opgaan in het omgevingsgeluid, onvoldoende onderbouwd.”

- 4.7 Gelet op het ontbreken van deugdelijk onderzoek kan uw raad niet in redelijkheid het bestemmingsplan vaststellen.

- 4.8 Tot slot verzoekt [REDACTED] uw raad en uw college in overweging te nemen eenrichtingsverkeer in de Bagijnestraat in te voeren (vanaf de Cuneraweg), zodat men vanaf het parkeerterrein bij de supermarkt niet meer linksaf kan slaan naar de Bagijnestraat (west), met een gedeeltelijke ontheffing voor vrachtverkeer voor het bevoorraden van de supermarkt. Dit deel van de Bagijnestraat is namelijk zeer smal: 5,3 meter (zie p. 19 van het onderzoek van Goudappel). Door een toename van het aantal verkeersbewegingen kunnen er gevaarlijke situaties ontstaan. Er zal dan tot aan de Lindenhoflaan een ontheffing van dit eenrichtingsverkeer moeten komen voor de bevoorrading van de supermarkt.
- 4.9 Overigens is dit deel van de Bagijnestraat op dit moment verboden voor vrachtwagens om in te rijden. Dat heeft te maken met de trillingen die dit vrachtverkeer veroorzaakt en de gevolgen daarvan voor de straat en omliggende bebouwing. [REDACTED] vraagt zich af hoe de bevoorrading van de supermarkt zich verhoudt tot dit verbod. [REDACTED] constateert in ieder geval dat uw raad géén onderzoek heeft verricht naar de eventuele gevolgen van het gebruik van de Bagijnestraat door zware vrachtwagens.
- 4.10 Met het oog op een verkeersveilig gebruik van de Bagijnestraat verzoekt [REDACTED] uw raad en uw college daarnaast in overweging te nemen om een parkeerverbod in te voeren voor beide zijden aan de Bagijnestraat. Daarmee wordt voorkomen dat er op de toch al krappe straat wordt geparkeerd. Dit is in de visie van [REDACTED] uit oogpunt van verkeersveiligheid gewenst.

5. Geluid

- 5.1 In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van het aspect geluid de volgende conclusie getrokken (paragraaf 4.3.3):

“Uit het onderzoek blijkt dat de supermarkt aan de standaardgrenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit voldoet. In de nachtperiode is er vanwege een vrachtwagen een geluidspiek geconstateerd waardoor de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt overschreden. Dit betreft één vrachtwagen die in de ochtend (06.30-07.00) naar de supermarkt rijdt. In de toekomst zal de bevoorrading later dan 07.00 uur plaatsvinden, waardoor er geen overschrijding van de grenswaarden meer zal optreden. Ook het dorpshuis voldoet aan de standaard grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat in de nieuwe situatie met realisatie van een nieuw dorpshuis geen sprake is van een slecht of verminderd woon- en leefklimaat.”

- 5.2 Deze conclusie is gebaseerd op een onderzoek dat is uitgevoerd naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor het aspect geluid (bijlage 4). Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het dorpshuis en de supermarkt (afzonderlijk van elkaar) tot een hoge geluidsbelasting leiden. Hoewel in het onderzoek aanbevelingen worden gedaan om overschrijdingen van de maximale grenswaarden te voorkomen, heeft uw raad nagelaten deze aanbevelingen in acht te nemen. Dat is in de visie van [REDACTED] onzorgvuldig.

- 5.3 [REDACTED] stelt zich daarnaast op het standpunt dat het onderzoek gebrekkig is. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt en een worst-case scenario. Uw raad kan zich daarom niet in redelijkheid bij het vaststellen van het bestemmingsplan baseren op de uitkomsten van dit onderzoek.

a. Supermarkt

Laden en lossen

- 5.4 In het akoestisch onderzoek is de representatieve bedrijfssituatie van de supermarkt beschreven. Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op deze representatieve bedrijfssituatie. Een van de uitgangspunten waar vanuit wordt gegaan is dat er inpandig en met gesloten deuren wordt geladen en gelost, zodat de geluiden die gepaard gaan met laden en lossen akoestisch niet relevant zijn. Deze akoestische uitgangspunten zijn echter niet in het bestemmingsplan vastgelegd. Zonder planologische borging in de planregels kan niet worden verzekerd dat het laden en lossen ook daadwerkelijk inpandig en zonder (voor de omgeving relevante) geluidseffecten plaatsvindt.

- 5.5 In artikel 3.3.2 van de planregels lijkt uw raad te hebben beoogd om de locatie van het laden en lossen vast te leggen. Dit artikel luidt:

3.3.2 Laad- en losplaats

Voor zover binnen het bestemmingsvlak de aanduiding 'laad- en losplaats' is opgenomen, is laden en lossen uitsluitend toegestaan ter plaatse van deze aanduiding.

- 5.6 De aanduiding 'laad- en losplaats' ontbreekt echter op de verbeelding. [REDACTED] verzoekt uw raad daarom om de beoogde bevoorradingssluis gesitueerd tussen het dorps huis en de supermarkt (zie de afbeelding bij randnummer 4.5 van deze zienswijze) op de verbeelding aan te wijzen met de aanduiding 'laad- en losplaats'.

- 5.7 [REDACTED] verzoekt uw raad daarnaast om in de planregels op te nemen dat het laden en lossen inpandig dient te geschieden met gesloten deuren. Dat is ook gebruikelijk om in een bestemmingsplan te regelen, omdat het een ruimtelijk relevant aspect is (geluid). [REDACTED] doet daarvoor het volgende voorstel:

"Het gebruik van de gronden en/of opstellen voor een supermarkt is uitsluitend toegestaan indien het laden en lossen ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats' inpandig en met gesloten deuren plaatsvindt."

- 5.8 Tot slot wordt in het akoestisch onderzoek geadviseerd om het laden en lossen uitsluitend in de dagperiode (tussen 07:00 en 19:00 uur) te laten plaatsvinden. [REDACTED] verzoekt uw raad om in de planregels de laad- en lostijden op te nemen. Dat is ook zeer gebruikelijk. [REDACTED]

wijst daarbij op een uitspraak van de ABRvS van 26 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3103, waarin de ABRvS zelf in de zaak voorzien een planregel heeft vastgesteld waarin de laad- en lostijden van de supermarkt zijn vastgelegd:

"5.6. Gelet op het overwogene onder 5.5 ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het herstelbesluit is vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb, voor zover in artikel 3, lid 3.4, onder c, van de planregels niet is opgenomen dat het laden en lossen tussen 07:00 en 19:00 uur en achter gesloten deuren dient te geschieden. Het beroep tegen het herstelbesluit is gegrond, zodat het herstelbesluit in zoverre dient te worden vernietigd.

6. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien door artikel 3, lid 3.4, van de planregels aan te vullen met de voorwaarden dat het laden en lossen in pandig en achter gesloten deuren en tussen 07:00 en 19:00 uur dient te geschieden. Voorts zal de Afdeling bepalen dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het herstelbesluit."

Rubber wielen en kunststof winkelwagens

5.9 In het akoestisch onderzoek wordt tevens geadviseerd om gebruik te maken van stille(re) winkelwagens, waarbij de wielen van rubber zijn in plaats van staal en de wagen van kunststof is in plaats van staal. Daarmee zouden volgens dit onderzoek overschrijdingen van de geluidsgrenswaarden kunnen worden voorkomen.

5.10 Uw raad heeft echter nagelaten om planologisch te waarborgen dat de winkelwagens ook daadwerkelijk op deze wijze worden uitgevoerd. Dat is onzorgvuldig, zeker nu op een aantal woningen de wettelijke geluidsniveaus worden overschreden. Voor de woningen van [REDACTED] geldt dat de geluidsbelasting dusdanig hoog is dat de maximale geluidsniveaus nét niet worden overschreden. Het ligt daarom op de weg van uw raad om ter bescherming van het woon- en leefklimaat ter plaatse zoveel mogelijk waarborgen te bieden. Uw raad kan zich niet in redelijkheid op het standpunt stellen dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening indien en voor zover dit niet is geborgd in de planregels. [REDACTED] e.a. verzoekt uw raad daarom om dit in het bestemmingsplan op te nemen en doet daarbij het volgende voorstel:

"Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' mogen de gronden uitsluitend ten behoeve van een supermarkt worden gebruikt, indien gebruik wordt gemaakt van kunststof winkelwagens met rubber wielen."

Winkelwagenopstelplaats, dichtslaande portieren en stemgeluid

5.11 [REDACTED] constateert dat in het akoestisch onderzoek de geluiden die gepaard gaan met het stallen van winkelwagens in een winkelwagenopstelplaats niet zijn beschouwd. Dit terwijl direct voor de voorgevel van de supermarkt wel een opstelplaats voor winkelwagentjes is beoogd (zie

paragraaf 2.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan). Nu het een feit van algemene bekendheid is dat het stallen van deze winkelwagens relevante geluidseffecten met zich meebrengt, is het onderzoek in zoverre gebrekkig.

- 5.12 Datzelfde geldt voor de geluidbelasting vanwege het parkeerterrein als gevolg van geluidpieken door dichtslaande portieren en stemgeluid. Ook deze geluidsbronnen zijn ten onrechte niet meegenomen in het akoestisch onderzoek, terwijl zij weldegelijk behoren tot de representatieve bedrijfssituatie en akoestisch relevant zijn. Uw raad kan zich daarom niet in redelijkheid baseren op de uitkomsten van dit onderzoek bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het stallen van winkelwagens in de winkelwagenopstelplaats, het dichtslaan van autoportieren en het stemgeluid op het parkeerterrein dienen akoestisch onderzocht te worden.

b. Dorpshuis

- 5.13 Het beoogde dorpshuis bevindt zich op zeer korte afstand van de woningen van [REDACTED]. De richtafstand uit de VNG-brochure, welke 30 meter bedraagt, wordt niet gehaald (p. 6 van het akoestisch onderzoek):

Stap 1

Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: buitenplanse inpassing is mogelijk. De richtafstand voor geluid bedraagt voor supermarkten 10 meter. Voor een dorpshuis is de richtafstand vergelijkbaar met een buurthuis of theater (cat.2) met een richtafstand voor geluid van 30 meter. De meest nabijgelegen woningen bevinden zich op:

- 20 meter afstand tot het dorpshuis
- 16 meter afstand tot de supermarkt

Gezien de afstanden is getoetst aan stap 2.

- 5.14 Het akoestisch onderzoek voor wat betreft het dorpshuis is gebaseerd op het uitgangspunt dat er minder dan 4 uur per week sprake is van onversterkte muziek en er slechts in incidentele gevallen (4 à 5 keer per jaar) sprake is van versterkte muziek. Zowel de geluidbelasting die uitgaat van onversterkte muziek als versterkte muziek is om die reden niet meegenomen in het akoestisch onderzoek bij de representatieve bedrijfssituatie. Ook is in de representatieve bedrijfssituatie geen rekening gehouden met stemgeluid van arriverende en vertrekkende bezoekers. Uitsluitend warmtepompen worden beschouwd als akoestisch relevante geluidsbron bij het gebruik van het dorpshuis. [REDACTED] stelt zich op het standpunt dat het akoestisch onderzoek in zoverre gebrekkig is.

Onversterkte muziek

- 5.15 In het akoestisch onderzoek wordt ervan uitgegaan dat er minder dan 4 uur per week sprake is van onversterkte muziek, namelijk op dinsdagavond door de harmonie. [REDACTED] kunnen niet verifiëren of dit klopt. Vaststaat dat er 35 tot 40 verenigingen gebruik willen maken van het

dorpshuis. Het is daarom niet ondenkbaar dat er meer dan 4 uur per week sprake is van onversterkte muziek. [REDACTED] verzoekt uw raad daarom om (de exploitant van het dorpshuis) hier inzicht over te (laten) verschaffen.

Evenementen

- 5.16 Ten aanzien van versterkt muziekgeluid wordt in het akoestisch onderzoek geoordeeld dat dit slechts in incidentele gevallen, circa 4 à 5 keer per jaar, plaatsvindt. Ook dat is evident onjuist. Het bestemmingsplan staat een onbeperkt aantal evenementen met een maximale duur van 7 dagen – welke duur overigens verlengd kan worden – toe. Dat kan niet meer worden beschouwd als “incidenteel”. Voor een nadere onderbouwing verwijst [REDACTED] naar hetgeen hierover in §1 is opgenomen. Omdat deze evenementen niet incidenteel, maar op regelmatige basis kunnen plaatsvinden, dienen deze evenementen tot de representatieve bedrijfssituatie te worden gerekend. In het onderzoek is daar ten onrechte niet vanuit gegaan.
- 5.17 Indien en voor zover uw raad zich op het standpunt stelt dat evenementen tot de incidentele bedrijfssituatie zouden behoren – hetgeen [REDACTED] uitdrukkelijk betwist –, dan geldt dat er in het akoestisch onderzoek ten onrechte slechts is uitgegaan van de geluidsbelasting van een muzikavond van 19:00 tot 01:00 uur. Dat is niet op één lijn te stellen met een evenement in de zin van de planregels. Het is aannemelijk dat van een evenement een aanzienlijk grotere en langdurigere geluidsbelasting gepaard gaat dan van een muzikavond. Het akoestisch onderzoek is in zoverre gebrekkig.

Stemgeluid

- 5.18 In het akoestisch onderzoek zijn ten aanzien van de representatieve bedrijfssituatie van het dorpshuis berekeningen gemaakt met enkel de warmtepompen als relevante geluidsbron. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het stemgeluid echter ook een aspect dat moet worden beoordeeld. Dit heeft de ABRvS overwogen in een uitspraak van 24 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2534:

“Hoewel geluidhinder die wordt veroorzaakt door stemgeluid niet wettelijk is genormeerd, moet dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan wel in de beoordeling worden betrokken, nu in het kader van een goede ruimtelijke ordening een bredere beoordeling nodig is dan op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer dient te worden verricht. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat gezien de in het plan toegelaten bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3.1, die hoofdzakelijk in pandig plaatsvindt en waarbij bedrijven met een grote verkeers- en publieksaantrekkende werking zijn uitgesloten, er uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen aanleiding bestaat om het stemgeluid nader te onderzoeken.”

- 5.19 Het akoestisch onderzoek lijkt wel bedoeld te hebben om rekening te houden met het stemgeluid van arriverende en vertrekkende bezoekers (p. 10 van het onderzoek), maar berekeningen

waarbij deze geluidsbron is meegenomen in de representatieve bedrijfssituatie ontbreken echter. Uw raad kan zich daarom niet in redelijkheid op het standpunt stellen dat het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect geluid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

5.20 Ten aanzien van het stemgeluid geldt het volgende. [REDACTED] heeft begrepen dat er 35 tot wel 40 verenigingen gebruik willen maken van het dorps huis. De omgevingsvergunning voor het dorps huis is aangevraagd voor het (gelijktijdig) gebruik door 385 personen. Het is daarom aannemelijk dat er gedurende de openingstijden van het dorps huis veel bezoekers arriveren en vertrekken. [REDACTED] vraagt zich gelet op deze aantallen af of het juist is dat er bij het stemgeluid slechts rekening worden gehouden met gemiddeld 5 personen die voor de deur staan die de helft van de tijd spreken (p. 10 van het onderzoek).

5.21 Bovendien is aan de westzijde van het dorps huis een buitenterras (horeca) beoogd. Dit is door de heer Bos en Van Deursen bevestigd in een informeel overleg (**bijlage 2**). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden wat de geluidseffecten zijn van het gebruik van dit buitenterras. Daarbij gaat het niet alleen om stemgeluid van bezoekers die langdurig praten en/of roepen, maar ook om (on)versterkte muziek die zal worden afgespeeld op het terras. Het ten gehore brengen of laten brengen van versterkte en onversterkte muziek is immers niet uitgesloten in het bestemmingsplan. [REDACTED] wijst in dit kader op een uitspraak van de ABRvS van 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2847:

"De Afdeling overweegt echter dat het plan, naar de raad ter zitting ook niet heeft weersproken, ook het gebruik van het deel van de tuin waaraan in het plan de functieaanduiding "centrum" is toegekend geheel als terras toestaat. De gevolgen daarvan voor de geluidniveaus voor de omgeving zijn in het geluidrapport niet onderzocht. Niet is uitgesloten dat daarvan een grotere geluid- en andere belasting voor de omgeving zal uitgaan. De raad heeft ten onrechte nagelaten dit te onderzoeken."

5.22 Uw raad kan zich gelet op het voorgaande niet in redelijkheid baseren op de uitkomsten van dit onderzoek bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is in zoverre niet zorgvuldig voorbereid. Het akoestisch onderzoek dient in de visie van [REDACTED] opnieuw te worden verricht, waarbij bovenstaande uitgangspunten worden meegenomen in de representatieve bedrijfssituatie.

5.23 [REDACTED] verzoekt uw raad tot om de geluidsnormen in het bestemmingsplan op te nemen. Als die geluidsnormen worden overschreden, dan kan uw college daartegen handhavend optreden. Zo kan de vrees van [REDACTED] voor onaanvaardbare geluidsoverlast deels worden weggenomen. [REDACTED] verwijst ter illustratie naar artikel 11.3 van het bestemmingsplan "Bierbrouwerij Oijen – 2020" van de raad van de gemeente Oss. De ABRvS heeft in een uitspraak van 13 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3462, over dit bestemmingsplan overwogen:

“De Afdeling begrijpt dat [appellant sub 1A] en anderen geluidsoverlast vrezen van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte uitbreiding van de inrichting. In het bestemmingsplan zijn echter, anders dan in het vorige bestemmingsplan, in artikel 11.3 geluidsnormen opgenomen en die zijn gebaseerd op de door Ulehake op basis van de maximale representatieve bedrijfssituatie berekende geluidsbelasting. Op grond van deze bepaling mag de geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer bedragen dan 45 dB(A) etmaalwaarde (inclusief stemgeluid). Ook is bepaald dat het maximale geluidniveau op de gevel van gevoelige gebouwen niet meer mag bedragen dan 65 dB(A) (inclusief stemgeluid) in de dagperiode en 60 dB(A) (inclusief stemgeluid) in de avondperiode. In de nachtperiode mag het maximale geluidniveau niet hoger zijn dan 58 dB(A) (inclusief stemgeluid) op de gevel van de woning gelegen aan de Oijense Bovendijk 59 en 59 dB(A) (inclusief stemgeluid) op de gevel van de Kasteelstraat 4 en 55 dB(A) (inclusief stemgeluid) op de gevel van andere geluidgevoelige gebouwen. De raad heeft toegelicht dat uit de VNG-brochure volgt dat bij deze geluidniveaus in het omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied” sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook indien er meer dan 275 bezoekers op het terras zijn wegens een grootschalige activiteit of er meer bezoekers elders op het terrein aanwezig zijn dan waarmee in het akoestisch onderzoek rekening is gehouden, moet de totale geluidsbelasting van de inrichting, inclusief stemgeluid, voldoen aan voornoemde geluidsnormen. Als die normen worden overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders daartegen handhavend optreden.”

c. Indirecte hinder (verkeer)

- 5.24 In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting gerekend ten gevolge van het verkeer van en naar de supermarkt en het dorps huis. De indirecte hinder is echter gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Het aantal verkeersbewegingen is veel te laag ingeschat. Goudappel heeft een verkeersonderzoek verricht en komt daarbij uit op andere aantallen:

functie	omvang	verkeersgeneratie	
		weekdag	werkdag
dorps huis	915m ²	190	130
detailhandel	1.039,3m ²	830	990
supermarkt	1.524m ²	2.370	2.840
totaal		3.390	3.960

Tabel 4.2: Verkeersgeneratie toekomstige functies in motorvoertuigbewegingen per etmaal

- 5.25 Ten aanzien van de supermarkt geldt dat er volgens het akoestisch onderzoek in totaal 550 klanten op een drukke weekenddag worden verwacht die met de auto komen. Dat komt neer op 1100 verkeersbewegingen. Dat is onjuist. Goudappel heeft een verkeersonderzoek verricht en komt daarbij uit op 2.370 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag en 2.840 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag (wat overigens ook te laag is ingeschat, zie §4 van deze zienswijze).

- 5.26 Datzelfde geldt voor het dorps huis. In het akoestisch onderzoek is opgenomen dat er in de dagperiode niet meer dan 40 bezoekers worden verwacht en in de avondperiode niet meer dan 20. Omdat slechts maximaal 20% van de bezoekers met de auto naar het dorps huis zal komen, wordt er rekening gehouden met 24 verkeersbewegingen per dag. Het is voor [REDACTED] onbegrijpelijk dat wordt gesteld dat maximaal 60 bezoekers per dag worden verwacht. De verwachting is dat er 35 tot wel 40 verenigingen gebruik willen maken van het dorps huis. De omgevingsvergunning is aangevraagd voor een gebruik door 385 personen. Ook het verkeersonderzoek van Goudappel gaat uit van 190 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag en 130 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag (wat overigens ook te laag is ingeschat, zie §4 van deze zienswijze). Niet valt in te zien op basis waarvan in het akoestisch onderzoek tot de conclusie wordt gekomen dat dit slechts 60 personen per dag betreft. Het akoestisch onderzoek is in zoverre gebrekkig. Uw raad kan zich daarom niet in redelijkheid op het standpunt stellen dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

d. Cumulatie

- 5.27 Bij de beoordeling of een bestemmingsplan voor wat het aspect geluid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient ook rekening te worden gehouden met de cumulatie van geluid afkomstig van de relevante geluidsbronnen. Dit heeft de ABRvS overwogen in een uitspraak van 26 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1146:

“17.2. Zoals in 6.3 is overwogen is niet uitgesloten dat het plan leidt tot overschrijdingen van een geluidswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het plan laat verschillende functies toe en leidt tot een toename van verkeer. Bij de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met cumulatie van geluid. Die cumulatie is ten onrechte niet onderzocht en afgewogen. Het besluit is in zoverre onzorgvuldig vastgesteld. Het betoog slaagt.”

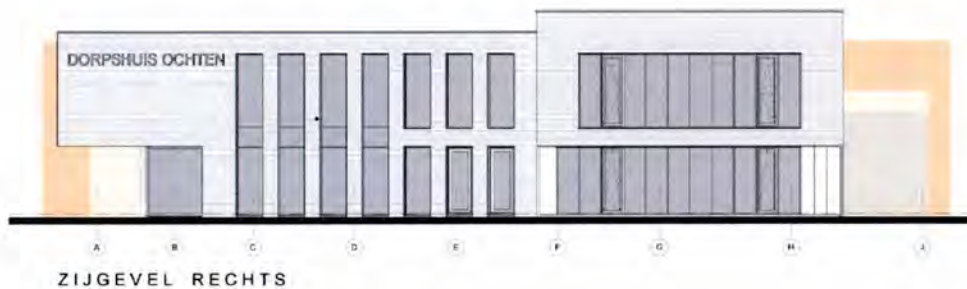
- 5.28 Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de cumulatie van het geluid van het dorps huis en de supermarkt. Dit terwijl het bestemmingsplan gewoon toelaat dat deze twee functies gelijktijdig worden gebruikt. Uw raad heeft niet onderzocht en afgewogen of er gelet op deze cumulatie van geluid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan is in zoverre onzorgvuldig voorbereid.

6. **Privacy**

- 6.1 Het huidige dorps huis is door de groenvoorzieningen rondom het pand goed ingepast in de omgeving. De gevel aan de Bagijnestraat bevat geen ramen vanuit waar direct zicht is op de woningen van [REDACTED]. Dat zicht wordt onttrokken door het bestaande groen. [REDACTED] zouden graag zien dat dit groen behouden blijft. Gelet op de situering van het bouwvlak is er rondom het beoogde gebouw ook voldoende ruimte aanwezig om de bestaande bomen en struiken aan de zijde van de Bagijnestraat te behouden:



- 6.2 [REDACTED] hechten veel waarde aan behoud van deze groenvoorzieningen om inbreuk op hun privacy te voorkomen. Dat geldt temeer nu uit de tekeningen behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning voor het dorpshuis blijkt dat er een zeer grote raampartij in de gevel aan de zijde van de Bagijnestraat is voorzien:



- 6.3 De privacy van [REDACTED] wordt hierdoor in onevenredige mate aangetast. Uiteraard is aan het wonen in een stedelijke omgeving inherent dat er enige inkijk is, maar ten opzichte van de huidige situatie (zonder inkijk) betreft dit in de visie van [REDACTED] een onevenredige aantasting van hun privacy. Uw raad heeft de belangen van [REDACTED] bij behoud van hun woon- en leefklimaat niet meegewogen.
- 6.4 [REDACTED] verzoekt uw raad dan ook om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die ertoe strekt dat het realiseren van gebouwen binnen de bestemming "Maatschappelijk" alleen is toegestaan, indien deze gebouwen landschappelijk worden ingepast en deze landschappelijke inpassing in stand gehouden wordt. [REDACTED] is graag bereid om mee te denken over deze landschappelijke inpassing. [REDACTED] vindt het daarbij wenselijk dat de ruimte om het beoogde pand bestaat uit struiken en bomen en uitdrukkelijk geen gras en bestrating, zodat deze ruimte niet kan worden gebruikt om te verblijven.

7. Gebiedsbescherming

7.1 Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming (stikstof) is een ecologische quickscan (bijlage 8) en een onderzoek stikstofdepositie (bijlage 10) uitgevoerd. In de eerste plaats wordt in dit onderzoek voortgeborduurd op de verkeerscijfers uit het Onderzoek parkeren en verkeer van Goudappel. Zoals gezegd bevat dit onderzoek gebreken en is er niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en een worst-case scenario. Het stikstofonderzoek is reeds daarom op verkeerde uitgangspunten gebaseerd.

7.2 In de tweede plaats zijn de rekenresultaten van de AERIUS berekening niet weergegeven.

Totale emissie	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
Referentiesituatie - Referentie	2024	0,6 kg/j	29,4 kg/j
Bouwfase + gebruik supermarkt - Beoogd	2024	2,4 kg/j	113,3 kg/j

Resultaten	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentiesituatie - Referentie	-		
Bouwfase + gebruik supermarkt - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

Totale emissie	Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
Referentiesituatie - Referentie	2025	0,6 kg/j	28,4 kg/j
Beoogde situatie - Beoogd	2025	1,0 kg/j	33,4 kg/j

Resultaten	Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
Referentiesituatie - Referentie	-		
Beoogde situatie - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	-		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	-		
Grootste toename	-		
Grootste afname	-		

7.3 De conclusie dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt kan dan ook niet worden getrokken. In zoverre is dit onderzoek gebrekkig. [REDACTED] stelt zich op basis van dit onderzoek in samenhang met het feit dat het Natura 2000-gebied "Rijntakken" zich op slechts 200 meter afstand bevindt op het standpunt dat significant negatieve gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Uw raad kan zich bij het vaststellen van het bestemmingsplan derhalve niet baseren op de uitkomsten van dit onderzoek.

8. Ontwerp omgevingsvergunningen

Gebiedsbescherming

8.1 In de ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van het dorpshuis en de bouw van de supermarkt is terzake van gebiedsbescherming in de aanleg- en gebruiksfase het volgende opgenomen:

Stikstofdepositie tijdens de aanlegfase

Sinds 2 november 2022 is de stikstofvrijstelling voor de aanlegfase vervallen. Dit betekent dat bij aanlegwerkzaamheden getoetst moet worden of de stikstofemissie die hierbij plaatsvindt, kan leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. De berekening van 1 december 2023 laat zien dat op de afstand tot Natura 2000-gebieden waarbij hier sprake van is, significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Stikstofdepositie tijdens het gebruik

Ook bij het gebruik van de nieuwe bebouwing of aangelegde bouwwerk kan er sprake zijn van extra stikstofdepositie vanwege extra verkeersgeneratie, de extra uitstoot door stookinstallaties en de activiteiten die met het gebruik gemoeid zijn. Deze omgevingsvergunning ziet niet toe op het gebruik. De gebruiksfase is daarom, in het kader van de Wet natuurbescherming, uitsluitend ter beoordeling van de provincie. U kunt hierover contact opnemen met de provincie.

- 8.2 In de eerste plaats wordt voor de beoordeling van de vraag of significant negatieve gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten, gebruik gemaakt van de AERIUS berekeningen die ook in de bestemmingsplanprocedure zijn betrokken. Zoals in §7 van deze zienswijze is toegelicht, gaan die berekeningen niet uit van de maximale planologische mogelijkheden en een worst-case scenario. Ook kan uit die berekeningen, vanwege het ontbreken van rekenresultaten, niet de conclusie worden getrokken dat significant negatieve gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten.
- 8.3 In de tweede plaats zijn deze berekeningen uitgevoerd voor de herontwikkeling van de supermarkt en het dorps huis in het kader van het vaststellen van een “plan”. Deze berekeningen kunnen daarom niet één op één worden gebruikt voor het beoordelen van de stikstofdepositie in de projectfase (de omgevingsvergunningverlening). In de projectfase moeten de gevolgen van de bouw en het gebruik van supermarkt en het dorps huis afzonderlijk van elkaar worden berekend, omdat zij niet als één project kunnen worden beschouwd. De bouw van de supermarkt en de bouw van het dorps huis zijn niet zodanig met elkaar verbonden dat deze één project vormen. Er bestaat geen onlosmakelijke samenhang tussen de activiteiten van de supermarkt en die van het dorps huis. Er hadden daarom vier berekeningen moeten worden gemaakt: de bouw- en gebruiksfase van de supermarkt en de bouw- en gebruiksfase van het dorps huis.
- 8.4 In de derde plaats dient uw college weldegelijk de gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase te beoordelen. Het realiseren van een “project” in de zin van artikel 2.2aa aanhef en onder a van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming omvat namelijk zowel uit de bouw- als de gebruiksfase. Aangezien de aanvrager voor zover bekend géén natuurvergunning heeft aangevraagd bij de provincie, dient uw college een beoordeling te maken of voor de bouw en het gebruik van de supermarkt respectievelijk het dorps huis significant negatieve gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Parkeren

- 8.5 In de ontwerp omgevingsvergunningen is in de overwegingen of de bouw van de supermarkt respectievelijk het dorps huis voldoet aan de parkeernorm het volgende opgenomen:

"Daarnaast is voldoende aangetoond dat er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid en voldaan wordt aan de regels met betrekking tot parkeren zoals aangegeven in de Nota Parkeernormen 2017."

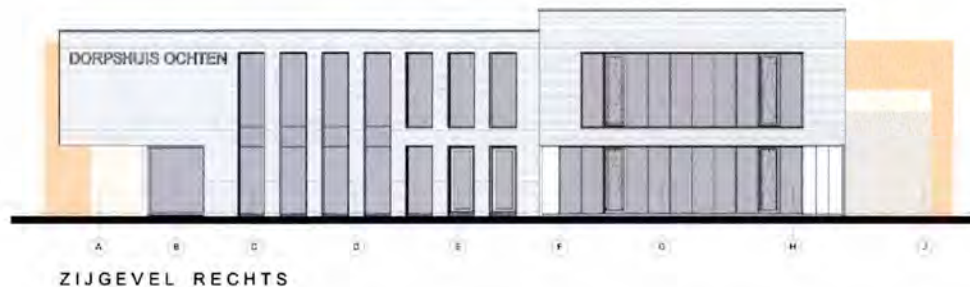
- 8.6 [REDACTED] kan deze redenering niet volgen. Uit de Nota Parkeernormen 2017 volgt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de beoogde ontwikkelingen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Wanneer niet aan het vereiste kan worden voldaan dat alle parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, dan dient er te worden afgeweken van de parkeernormen. Uit het Onderzoek parkeren en verkeer van Goudappel volgt dat niet aan het vereiste van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden voldaan en er maatwerk wordt toegepast. Dat is niet in overeenstemming met de Nota Parkeernormen 2017.
- 8.7 Aangezien er niet wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2017, is er geen sprake van voldoende parkeergelegenheid in de zin van artikel 9.5 van de planregels. De aangevraagde omgevingsvergunningen voor de bouw van de supermarkt en de bouw van het dorps huis zijn derhalve in strijd met artikel 9.5 van de planregels. Deze afwijking is ten onrechte niet vergund.
- 8.8 Daarnaast is niet veilig gesteld dat deze parkeergelegenheid in stand moet worden gehouden. Een voorschrift daartoe ontbreekt in de ontwerp omgevingsvergunningen. Ook dat is in strijd met artikel 9.5 onder a van de planregels. Dit artikel bepaalt namelijk dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend, indien (...) is veilig gesteld dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden.

Kwelwater

- 8.9 [REDACTED] maakt zich bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden zorgen om het kwelwater in de grond. [REDACTED] vreest dat tijdens de bouwwerkzaamheden van de supermarkt en het dorps huis maar ook na die periode als gevolg van deze werkzaamheden dit kwelwater omhoog komt in, bij of onder hun woningen. Niet is gebleken dat uw college daar onderzoek naar heeft gedaan. [REDACTED] verzoekt uw college hier nader onderzoek naar te doen om deze vrees weg te kunnen nemen en hier indien nodig een voorschrift over op te nemen in de vergunning.

Privacy

- 8.10 In de gevel van het dorps huis aan de zijde van de Bagijnestraat lijkt een zeer grote raampartij te voorzien:



- 8.11 In §6 van deze zienswijze hebben Verwoert e.a. zich reeds op het standpunt gesteld dat de privacy hierdoor in onevenredige mate wordt aangetast. [REDACTED] verzoekt uw college om aan de omgevingsvergunning het voorschrift te verbinden dat het bestaande groen rondom het pand (buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan) gehandhaafd moet blijven en dat het pand verder landschappelijk moet worden ingepast.
- 8.12 Ook vreest [REDACTED] dat het licht in het dorps huis door deze grote raampartij rechtstreeks in de woningen schijnt en dit (met name in de avond) lichthinder tot gevolg heeft. Ook om die reden zou het behoud van het bestaande groen en het verder landschappelijk inpassen van het pand gewenst zijn. Het aanbrengen van raambekleding zou daarnaast ook kunnen helpen. In stedelijke omgeving is het overigens ook gebruikelijk om ervoor te zorgen dat burens zo min mogelijk (licht)hinder van elkaar ondervinden. [REDACTED] kan zich niet voorstellen dat uw college en/of vergunninghouder hiertegen onoverkomelijke bezwaren heeft.
- 8.13 Overigens heeft [REDACTED] begrepen dat deze raampartij geen beglazing betreft, maar steen met het uiterlijk van ramen. Dat zou de bezwaren van [REDACTED] met betrekking tot privacy grotendeels wegnemen. Uit de tekeningen bij de ontwerpvergunning blijkt niet dat dat er in deze gevel géén ramen zullen worden geplaatst, maar dat dit steen betreft. [REDACTED] verzoekt uw college om dit duidelijk in de tekeningen vast te leggen en als zodanig te vergunnen.

Terreininrichting

- 8.14 In de situatietekening bij de ontwerp omgevingsvergunning voor het dorps huis is rondom het dorps huis groen opgenomen:



8.15 [REDACTED] hecht veel waarde aan het aanzicht van het pand vanuit de woningen. Zij stelt een groene terreininrichting zoals opgenomen in deze situatietekening dan ook zeer op prijs. Het is echter niet duidelijk hoe deze terreininrichting er precies uit komt te zien. [REDACTED] maakt zich zorgen over de mogelijke overlast op het moment dat het terrein wordt ingericht als een parkje met bankjes. Het gebruik door hangeugd ligt dan op de loer, hetgeen niet gewenst is. [REDACTED] verzoekt uw college dan ook om duidelijkheid te geven over de beoogde terreininrichting en aan de omgevingsvergunning een voorschrift te verbinden waarmee wordt gewaarborgd dat deze terreininrichting wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

8.16 Tot slot heeft [REDACTED] uit een informeel overleg met ambtenaren werkzaam bij uw gemeente vernomen dat er aan de westzijde van het dorps huis zeer waarschijnlijk een terras wordt gerealiseerd (bijlage 2 bij deze zienswijze). [REDACTED] verzoekt uw college om hiervan af te zien en een groene terreininrichting zoals weergegeven op de situatietekening behorende bij de omgevingsvergunning te verlangen. Dat kan middels het opnemen van een vergunningvoorschrift.

9. Maatwerkvoorschrift en exploitatievergunning

Maatwerkvoorschrift supermarkt

9.1 Uw college heeft de mogelijkheid om een maatwerkvoorschrift te nemen om voorzieningen en/of gedragsregels voor de exploitatie van de supermarkt voor te schrijven om geluidhinder te voorkomen.

9.2 De ABRvS heeft geaccepteerd dat maatregelen worden geborgd middels vastlegging in een maatwerkvoorschrift. [REDACTED] verwijst daarbij naar een uitspraak van de ABRvS van 1 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:407), waarbij in een maatwerkvoorschrift onder meer was

bepaald dat het laden en lossen in pandig moet plaatsvinden, dat de bevoorrading alleen mag plaatsvinden van 07:00 tot 19:00 uur en dat de condensors op het dak van de inrichting geluidsarm moeten zijn met daarbij een normering voor het bronvermogen.

9.3 Artikel 22.45 lid 1 jo. artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Neder-Betuwe (voorheen artikel 2.20 lid 5 Activiteitenbesluit milieubeheer) biedt de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te nemen. [REDACTED] verzoekt uw college om van deze bevoegdheid gebruik te maken. Gelet op de aanbevelingen die zijn gedaan in het akoestisch onderzoek en het feit dat de geluidbelasting op de woningen van [REDACTED] de maximale geluidniveaus bijna overschrijdt – en op andere woningen zelfs overschrijdt –, is uw college eigenlijk ook gehouden van deze bevoegdheid gebruik te maken.

9.4 [REDACTED] verzoekt uw college om in ieder geval de volgende voorwaarden op te nemen in een maatwerkvoorschrift:

- Het laden en lossen moet in pandig en met gesloten deuren plaatsvinden.
- Bij het laden en lossen moet de motor van de vrachtwagen, inclusief de eventuele transportkoeling, zijn uitgeschakeld.
- De bevoorrading van de inrichting moet tussen 07:00 uur en 23:00 uur plaatsvinden.
- De inrichting moet naast bovengenoemde voorschriften ook overeenkomstig de overige opgenomen uitgangspunten in het akoestisch onderzoek d.d. 15 december 2023, M+P.MEES.22.21.0 in werking zijn.

Exploitatievergunning dorpshuis

9.5 Voor de exploitatie van het dorpshuis dient op grond van de Algemene plaatselijke verordening Neder-Betuwe 2024 nog een exploitatievergunning te worden aangevraagd en verleend. Om te voorkomen dat het dorpshuis te intensief en in afwijking van de uitgangspunten uit het akoestisch onderzoek wordt gebruikt, ligt het op de weg van uw college om in de nog te verlenen exploitatievergunning voorschriften op te nemen.

9.6 Het akoestisch onderzoek gaat namelijk uit van 4 à 5 keer per jaar muziekavonden, vanaf 19:00 uur tot uiterlijk 01:00 uur. Ook zou er slechts voor de duur van minder dan 4 uur per week onversterkte muziek worden gespeeld en zou het laden en lossen via de bevoorradingssluis (waar ook de supermarkt gebruik van maakt) in pandig en met gesloten deuren plaatsvinden. [REDACTED] verzoekt uw college om dit vast te leggen in de exploitatievergunning, zodat de exploitant van het dorpshuis ook gehouden is om zich hieraan te houden. Op het niet naleven van deze voorschriften kan dan handhavend worden opgetreden. Dat biedt voor omwonenden zoals [REDACTED] de meeste rechtszekerheid.

9.7 [REDACTED] verzoekt uw college om tevens de sluitingstijden in de exploitatievergunning op te nemen alsmede het voorschrift dat de ruimte rondom het dorpshuis niet in gebruik mag worden

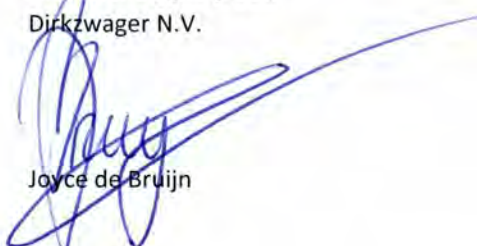
genomen ten behoeve van een terras. Indien en voor zover uit het nog uit te voeren nieuwe akoestische onderzoek (zie randnummer 5.13 e.v.) zou blijken dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om aan de westzijde van het dorpshuis een buitenterras te realiseren, dan verzoekt Verwoert e.a. uw college om in de exploitatievergunning andere, beperktere sluitingstijden vast te stellen voor het gebruik van dit terras. Verwoert e.a. denkt hierbij aan opening uitsluitend in de dagperiode (van 07:00 tot 19:00 uur).

10. Conclusie en verzoek

- 10.1 Zonder deugdelijk onderzoek kan niet worden gesteld dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Verwoert e.a. verzoekt uw college en uw raad daarom om nader onderzoek te doen naar in ieder geval de onderdelen die Verwoert e.a. in deze zienswijze aan de orde heeft gesteld.
- 10.2 Daarnaast zijn er in de visie van Verwoert e.a. ten onrechte geen regels en voorwaarden in het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen opgenomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. [REDACTED] verzoekt uw raad en uw college om deze overeenkomstig de door haar gedane voorstellen over te nemen.
- 10.3 Tot slot verzoekt [REDACTED] uw college om ten aanzien van de supermarkt een maatwerkvoorschrift te nemen om de geluidsmaatregelen te borgen. Datzelfde geldt voor de nog te verlenen exploitatievergunning voor het dorpshuis.

De reactie van uw gemeente, bij voorkeur informeel vooruitlopend op de vaststelling van het plan, de nota van wijzigingen en de verlening van de omgevingsvergunningen, zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.



Joyce de Bruijn

Bijlagen:

1. Publicatie Gemeenteblad 2023, 539213;
2. Gesprekverslag informeel overleg.

BIJLAGE 1



Ontwerpbestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. van Drielplein' en ontwerp omgevingsvergunningen voor de bouw van een supermarkt en de bouw van een dorpshuis aan het Dokter M. van Drielplein in Ochten

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe maken op grond van de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ochten, Dokter M. Van Drielplein' ter inzage ligt. Het bestemmingsplan is voorbereid om de nieuwbouw van een supermarkt en een dorpshuis mogelijk te maken aan het Dokter M. van Drielplein in Ochten, tussen de Lambartus van Ingenstraat, de Bagijnestraat en de Lindenhoflaan. Tevens maakt het bestemmingsplan de herinrichting mogelijk van het omliggende openbaar gebied (waaronder ook de realisatie van parkeergelegenheid aan de Lambartus van Ingenstraat). Ten slotte zal de bestemming van de bestaande supermarkt (MCD) aan het Dokter M. van Drielplein 1, verdwijnen. Hier wordt uitsluitend reguliere detailhandel (geen supermarkt) mogelijk gemaakt.

Gelet op het coördinatiebesluit van de gemeenteraad d.d. 7-12-2023 en art. 3.30-3.32 van de Wet ruimtelijke ordening, liggen tezamen met het ontwerpbestemmingsplan de volgende ontwerp omgevingsvergunningen ter inzage:

1. Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een supermarkt aan het Dokter M. van Drielplein
2. Ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van een dorpshuis aan het Dokter M. van Drielplein

Inzageperiode:

21 december 2023 t/m 31 januari 2024

Inzageplaatsen:

1. Analoog: tijdens de openingstijden bij de receptie van het gemeentehuis, Burgemeester Lodderstraat 20, 4043KM Opheusden.
2. Digitaal op www.ruimtelijkeplannen.nl (zoeken op Dokter M. van Drielplein) of via deze link: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planid=NL.IMRO.1740.bpOCdrielplein-ont1>

Reacties

Schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan, kunnen door een ieder gedurende bovengenoemde termijn worden kenbaar gemaakt bij de gemeenteraad, t.a.v. de raadsgriffier. Schriftelijke of mondelinge zienswijzen over de ontwerp omgevingsvergunningen kunnen door een ieder gedurende bovengenoemde termijn worden kenbaar gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Het adres voor beide zienswijzen is postbus 20, 4043 ZG Opheusden. Indien u uw zienswijze mondeling naar voren wilt brengen, dient u hiervoor vooraf telefonisch een afspraak te maken.

Opheusden, 20 december 2023

Burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe

BIJLAGE 2

Overleg ontwikkeling Dorpshuis en supermarkt Dokter M. van Drielplein

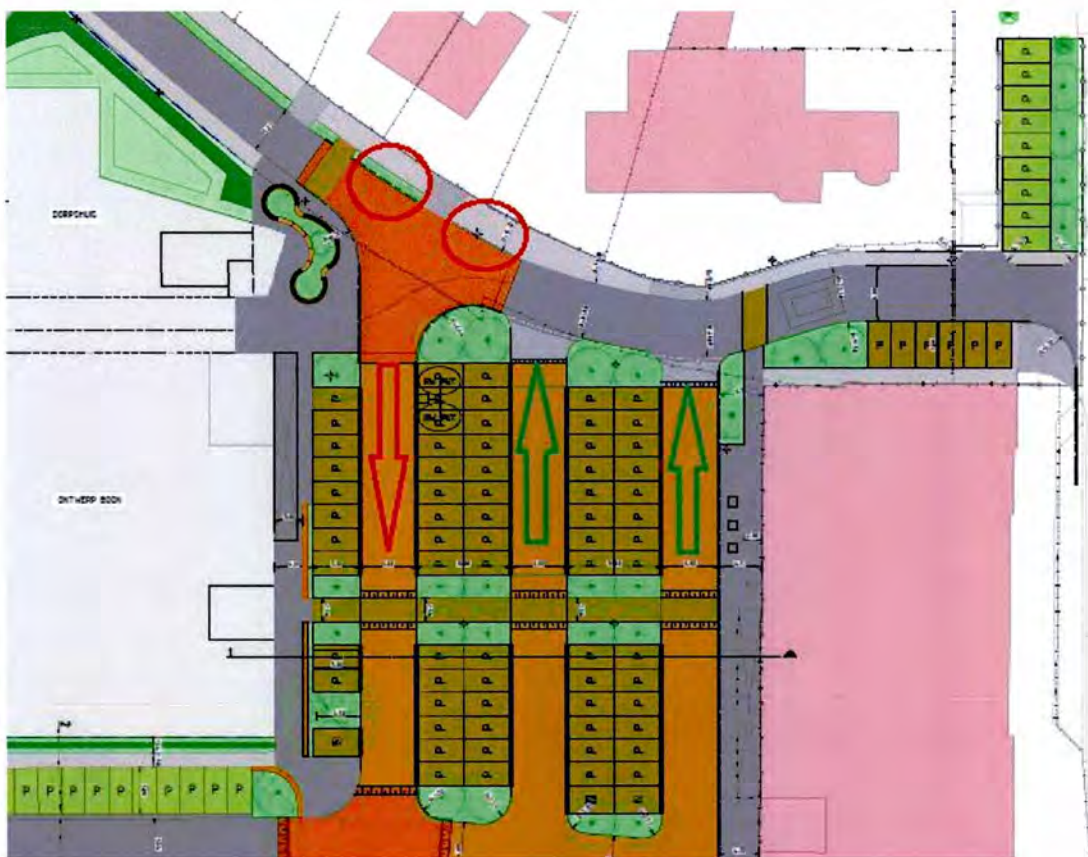
Datum: 10-1-2024

Locatie: Bagijnestraat 4 Ochten

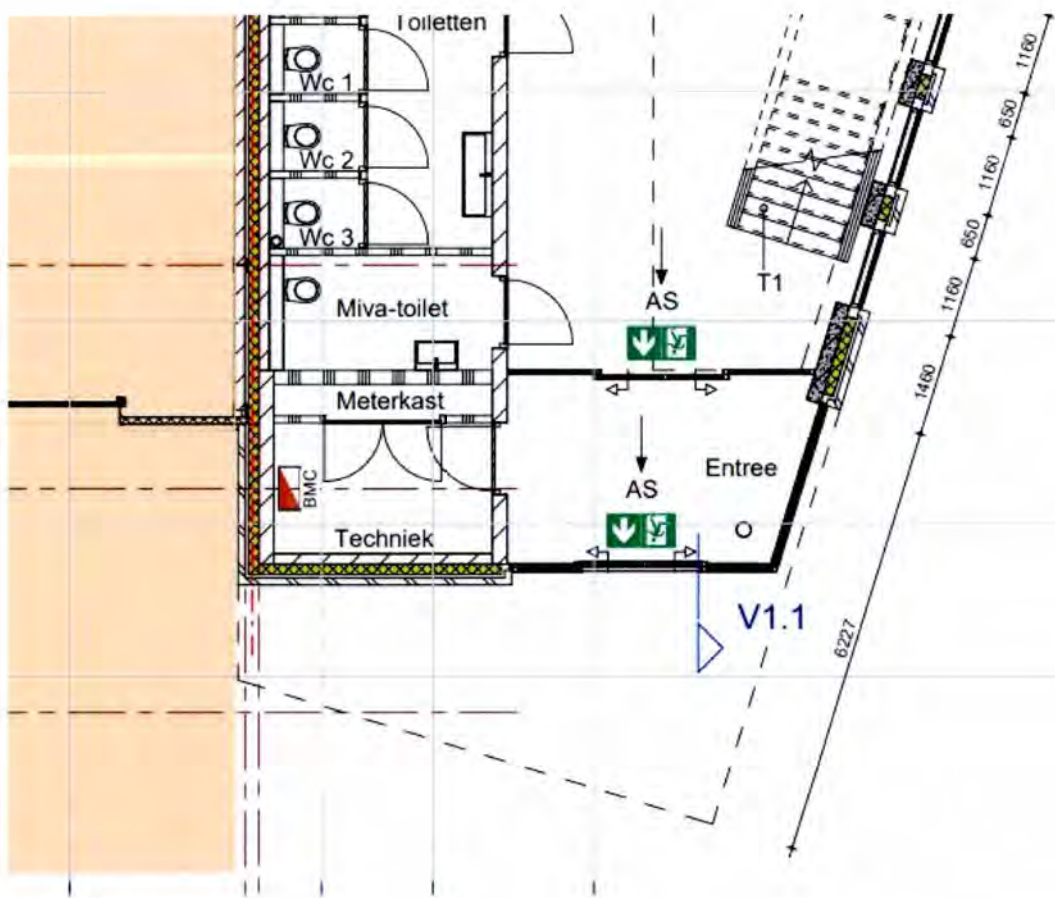
Aanwezig: [REDACTED] R. Bos en D. van Deursen

Tijdens dit informeel overleg zijn de volgende onderwerpen besproken.

1. *Er zijn zorgen over inschijnend licht vanwege het gebruik van het nieuwe parkeerterrein*
Door de herinrichting van het Van Drielplein, zullen er drie aansluitingen komen vanaf de Bagijnestraat op het parkeerplein. Er zijn zorgen dat de autolichten in de woonkamer van fam. [REDACTED] schijnen, indien de auto's vanuit het zuiden richting de Bagijnestraat rijden (aan de kant van de nieuwe Boon Supermarkt).
Dit is mogelijk deels op te lossen door het instellen van een éénrichtingssituatie, bijvoorbeeld op de wijze zoals aangeduid op onderstaande afbeelding (rood erin, groen eruit). Dit zal nog verder moeten worden uitgewerkt. Daarnaast kan bij de herinrichting van het openbaar gebied, opgaand groen worden aangebracht (binnen de rode omlijning).



2. *Overdracht van geluid tegengaan door "sluis bij de entree"*
Dit is in het plan opgenomen. Zie onderstaande afbeelding.



3. *Bankje bij de entree nodigt uit tot ongewenst gebruik*

De gemeente wil dat er een aantrekkelijker verblijfsklimaat ontstaat na de herinrichting van het plein. Voor het plaatsen van een zit-element is echter weinig ruimte. Eigenlijk is dit de enige locatie nabij het plein. Hierdoor oogt het wat frisser en groener. Graag zouden we hier dan ook een bijzonder element willen toevoegen. Over de exacte invulling kan nog worden afgestemd met de omgeving en initiatiefnemers.

4. *Komt er een buitenterras aan de zijde van de woningen?*

Er komt geen terras aan de noordzijde van het plan, dus niet aan de zijde van de woningen van [REDACTED]. Er komt naar verwachting wel een terras aan de westzijde van het dorps huis. Het gebruik hiervan wijkt niet af van het huidige gebruik van het "binnenterras" van het dorps huis.

5. *Zorgen over gebruik van het dorps huis.*

Het huidige gebruik van het dorps huis zal worden voortgezet in het nieuwe dorps huis. Het gaat om ondersteunende horeca-activiteiten bij de hoofdbestemming Maatschappelijk. Het gaat dus expliciet niet om een commercieel geëxploiteerde horeca-activiteit.

6. *Waar wordt de markt tijdelijk gerealiseerd?*

We zullen de herinrichting van het plein gefaseerd uitvoeren, waardoor er ook ruimte blijft om de markt tijdelijk op een alternatieve locatie te huisvesten. De tijdelijk markt is niet voorzien op het perceel van Den Hartog.

7. *Aantal personen in dorpshuis?*

Op basis van de tekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning kunnen er in totaal maximaal 385 personen in het gebouw aanwezig zijn. Dit is als volgt onderverdeeld.

VG2.01 (zalen begane grond):160

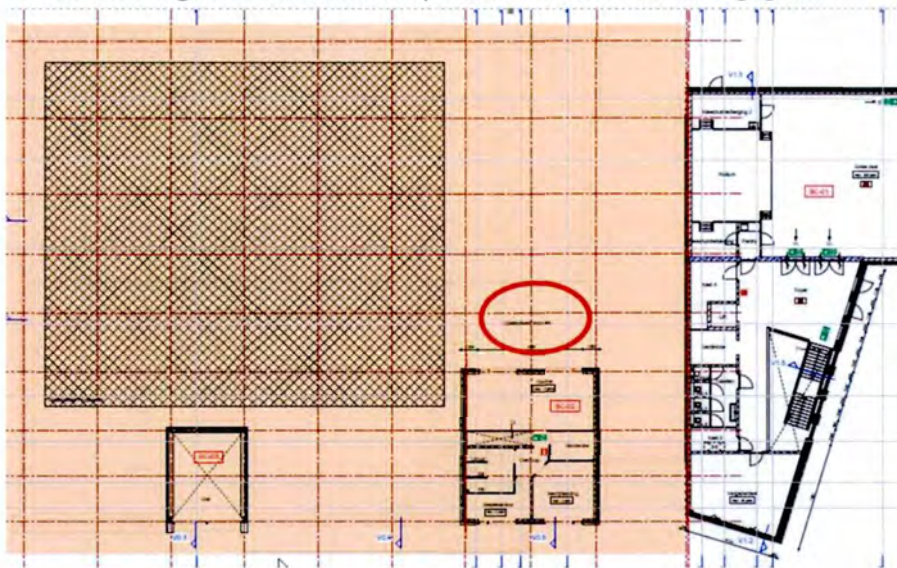
VG2.02 (grote zaal verdieping):200

VG2.12:(kleine zaal aan entreezijde)25

Mogelijk dat er in het kader van de horecaverunning nog nadere voorschriften opgenomen kunnen worden.

8. *Installaties op het dak?*

De situering van de installaties op het dak is hieronder weergegeven.



9. *APV-voorwaarden Laden en lossen per kern?*

Het bevoorraden van de supermarkt zal na 7.00 uur plaatsvinden (derhalve in de dagperiode). In de APV Neder-Betuwe zijn geen specifieke voorwaarden over laden en lossen per kern opgenomen.

10. *Geluid in het dorpshuis*

Dit onderdeel is uitgewerkt in het akoestisch onderzoek (bijlage 4 bij het bestemmingsplan). In het kort is de conclusie dat de geluiduitstraling vanwege zowel de supermarkt als het dorpshuis voldoet aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Dat is ook het geval voor het maximale geluidniveau, mits bevoorrading na 7.00 uur plaatsvindt en de winkelwagens in kunststof worden uitgevoerd en voorzien worden van rubberen wielen. De maximale geluidniveaus worden wel overschreden ten tijde van muziekavonden die incidenteel (4 a 5 keer per jaar) plaatsvinden. Hiervoor kan een melding incidentele festiviteiten worden gedaan op grond van de APV. Ten slotte is het zo dat voor de duur van 4 uur in de week onversterkte muziek, vanwege het oefenen door muziekgezelschappen zoals orkesten, harmonie- en fanfaregezelschappen, in een inrichting gedurende de dag- en avondperiode uitgezonderd is van de genoemde geluidsniveaus.

11. *Lichtinval vanaf de voorzijde/entree*

Er zal enige uitstraling van licht zijn vanuit het gebouw, maar dat is niet wezenlijk anders dan van andere bebouwing in de omgeving.

Postbus 111, 6800 AC Arnhem

5077063, van Cranenbroek

Dirkzwager advocaten en notarissen
Velperweg 1 6824BZ ARNHEM The Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald

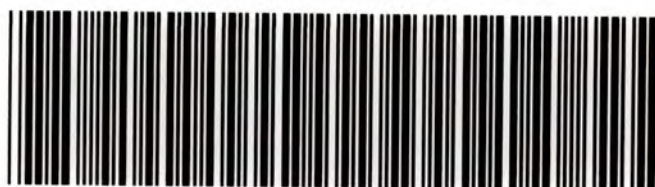


Recommandé

NL

3SIRAZ8114637

De gemeente Neder-Betuwe
Het college
Postbus 20
4043ZG OPHEUSDEN

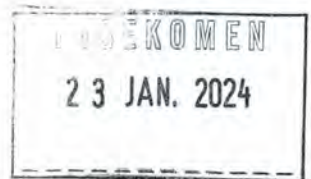


3SIRAZ8114637

P2202

	DMS	NWGG 1024
--	------------	-----------

Postbus 20 4043ZG
Naam: Gemeente Neder-Betuwe
Adres: Burgemeester Lodderstr 20, 4043KM



Gemeente Neder-Betuwe
T.a.v. de raadsgriffier/gemeenteraad.
Postbus 20
4043 ZG Opheusden

Ochten 19 januari 2024

Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Dokter M van Drielplein.

Geachte gemeenteraad,

Bij deze wilde ik een zienswijze indienen op bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

Waar wij ons met name zorgen over maken is de achterzijde van het dorpshuis.

Op de informatieavond bleek dat de horeca van het dorpshuis aan de achterzijde van het pand aan de Lindenhoflaan openslaande deuren krijgt, en de gelegenheid krijgt om een terras in te richten.

Dit lijkt mij geen wijs besluit, dit terras komt praktisch in de voortuinen van de woonhuizen aan dit gedeelte van de Lindenhoflaan te liggen, u kunt zich waarschijnlijk wel voorstellen wat dit gaat betekenen..

Tevens zijn openslaande deuren in een horecavoorziening en dan met name bij feesten en partijen en dat ook weer praktisch in de voortuinen niet de beste oplossing.

Wij willen u daarom ook verzoeken om het bestemmingsplan zo te wijzigen dat de horeca zich concentreert aan de voorzijde van het pand en niet aan de achterzijde en zijkant.

Met vriendelijke groet

4051 BM Ochten

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Goedemorgen,

Kunnen jullie deze mail met bijlagen inboeken t.a.v. Fysieke Pijler en de afzender een ontvangstbevestiging sturen?
Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: Oranjevereniging Ochten-Eldik <oranjeverenigingochten.eldik@LIVE.NL>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 06:25

Aan: Griffie <griffie@nederbetuwe.nl>

Onderwerp: Zienswijze NL.IMRO.1740.bpOCdrielplein-ont1 / Dr. M. van Drielplein Ochten

Aan burgemeester en wethouders
Gemeente Neder-Betuwe

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Wij hebben de plannen gezien van de nieuwe dorpskern van Ochten. Dank voor het werk. Het ziet er prachtig uit! We zijn erg blij dat de dorpskern van Ochten wordt aangepakt.

Graag geven wij onze zienswijze over de parkeerplaats / het plein. Bij een eerdere bijeenkomst is er aangegeven dat het plein een evenementenplein zou worden. Zonder "obstakels" zodat (ook) wij als Oranjevereniging Koningsdag in het dorpshart kunnen vieren. Deze mogelijkheid zien we nu helaas niet terug in de voorgelegde plannen. Het wordt lastig om Koningsdag op het voorgestelde plein te vieren. Buiten het feit dat het plein een ongezellige indeling heeft, is het plaatsen van attracties vrijwel onmogelijk.

Onze zienswijze is dat de voorgenomen herindeling van het plein belemmerend is voor de festiviteiten die we op Koningsdag willen organiseren. Dit wordt veroorzaakt door de groenstroken op de parkeerplaats en met name in het middenstuk. Er is behoefte aan groen en dat is terecht, maar het zou ons helpen als de groenstroken anders zou worden ingericht.

Wellicht is het mogelijk dat er een groenstrook komt in een verplaatsbare vorm? Net zoals de grote plantenbakken op de Molendam bijvoorbeeld. We hadden begrepen dat het plein (de parkeerplaatsen) zo ingericht wordt, dat het mogelijk wordt gemaakt dat er evenementen georganiseerd kunnen worden. Een vaste plaats aan de rand van het plein, is wellicht ook een optie? De groenstrook in het midden -en vooral als dat bomen zijn-, bemoeilijkt voor ons als vereniging het kunnen organiseren van Koningsdag. Dat is jammer en niet nodig, dus we hopen op een oplossing.

We denken uiteraard graag mee en zijn bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Voor de volledigheid ontvangt u in de bijlage onze statuten en KvK gegevens. Mochten wij niet de juiste gegevens hebben aangeleverd en/of op een niet juiste manier onze zienswijze hebben ingediend, wilt u ons hier dan over berichten?

Kunt u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houden?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Namens Oranjevereniging Ochten-Eldik

[Redacted signature]

secretariaat

<http://www.oranjeverenigingochteneldik.nl>

secretariaat:

[Redacted name]

[Redacted name]

[Redacted name]

Afbeelding: Rijcurve vrachtwagen laden lossen supermarket



Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Dokter M. van Drielplein, Ochten'

A. Toelichting

1. In de toelichting worden de onderstaande wijzigingen benoemd/verwerkt.

B. Regels¹

1. In artikel 1.14 wordt na bedrijven, toegevoegd "of bebouwing voor maatschappelijke doeleinden"
2. In artikel 1.46 wordt na verenigingsleven het volgende toegevoegd: "(waaronder maximaal 5 muziekavonden per jaar, tussen 19.00 uur en 01.00 uur, waarbij versterkte muziek wordt gebruikt)".
3. In artikel 1.46 wordt verwijderd "onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen".
4. Aan artikel 3.2.2 wordt een sublid (e) toegevoegd: "e. De bedrijfsvloeroppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak met de aanduiding 'supermarkt' mag niet groter zijn dan 1.524m²".
5. Artikel 4.2.1 sub a onder 3 wordt gewijzigd in de volgende regeling: "3. De bedrijfsvloeroppervlakte van het gebouw mag niet groter zijn 932 m²."
6. Artikel 3.3.2 wordt als volgt gewijzigd: '3.3.2. a Laad- en Losplaats. Het bevoorraden van de supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats'. Het laden en lossen is uitsluitend toegestaan met gesloten deuren van de laad- en losplaats en uitsluitend tussen 7.00 uur en 19.00 uur';
7. Aan artikel 3.3.2 wordt een gebruiksregel toegevoegd "3.3.2 b. Gebruik kunststof winkelwagens. Ter plaatse van de aanduiding supermarkt mogen de gronden uitsluitend ten behoeve van een supermarkt worden gebruikt indien gebruik wordt gemaakt van kunststof winkelwagens met rubber wielen waarvan het bronvermogen L_{waeg} niet hoger is dan 82 dB(A)."
8. Artikel 4.2.1 sub b wordt verwijderd.
9. Artikel 4.1.1, onder h, artikel 5.1.1 onder f, artikel 9.4 en artikel 11.1 (evenementen) worden verwijderd.
10. Artikel 1.42, en artikel 11.3 (JOP) worden verwijderd.
11. Aan artikel 4.4.1 wordt een sub c toegevoegd: "c. een buitenterras, met uitzondering van het gebruik van een buitenterras ter plaatse van de aanduiding "terras"."
12. Na artikel 4.4.1 wordt een nieuw artikel 4.4.2 toegevoegd met de volgende inhoud: "het gebruik van ruimten voor het ten gehore brengen van onversterkte muziek is uitsluitend toegestaan op de 1^e verdieping van het hoofdgebouw."
13. In Artikel 8.5 onder a, wordt het (1^e) woord "toegestaan" verwijderd.
14. Artikel 9.1 wordt verwijderd.
15. Aan artikel 9 wordt een nieuw artikel toegevoegd:
9.X Voorwaardelijke verplichting afschermend groen
Het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemmingen uit hoofdstuk 2, is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van het plantvak ter hoogte Van Bagijnestraat 4, zoals aangegeven in bijlage Y, een bladhoudende beplanting met een hoogte van 1,00 meter wordt aangeplant en vervolgens in stand wordt gehouden.
15. Na artikel 9.7 worden de volgende bepalingen toegevoegd
9.X Voorwaardelijke verplichting voor het voorkomen of beperken van geluidhinder.
 - a. Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid vanwege activiteiten binnen het plangebied, voor zover gelegen ten noorden van de Lambartus van Ingenstraat, op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan:
L_{Ar,LT}-dagperiode (07:00-19:00 uur): 50 dB(A);
L_{Ar,LT}-avondperiode (19:00-23:00 uur): 45 dB(A);
L_{Ar,LT}-nachtperiode (23:00-7:00 uur): 40 dB(A).
 - b. In afwijking van sub a is het geluid (L_{Ar,LT}) door de activiteiten binnen de bestemming detailhandel met de aanduiding supermarkt en verkeer/verblijfsgebied op de gevel van de woning Lambartus van Ingenstraat 1, niet hoger dan 49 dB(A) in de avondperiode (19:00-23:00 uur).

¹ Indien een artikel vervalt of wordt toegevoegd, worden de overige artikelnummers aangepast. Deze nota gaat uit van de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan.

- c. In afwijking van sub a is het geluid (L_{Ar},L_T) vanwege het voortbrengen van onversterkte muziek binnen de bestemming Maatschappelijk op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan 50 dB(A) in de avondperiode (19:00-23:00 uur).
- d. Bij het ten gehore brengen van muziekgeluid binnen de bestemming Maatschappelijk, zijn ramen en deuren gesloten, met uitzondering van de situatie voor het onmiddellijk doorlaten van personen;
- e. De entree van het hoofdgebouw binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt voorzien van een 'geluidsluis' waarbij, tijdens het ten gehore brengen van muziek, altijd één van de deuren (binnen- of buitendeur) gesloten is.
- f. De geluidemissie van de onderstaande voorzieningen mag niet meer bedragen dan;
 - 1. Luchtbehandelingskast (LBK) binnen bestemming Detailhandel: L_{WAeq} = 75 dB(A)
 - 2. Condensor koeling binnen de bestemming Detailhandel: L_{WAeq} = 66 dB(A)
 - 3. Luchtbehandelingskast (LBK) binnen de bestemming Maatschappelijk L_{WAeq} = 83 dB(A)
 - 4. Warmtepomp binnen de bestemmingen Detailhandel en Maatschappelijk L_{WAeq} = 80 dB(A)

C. Planverbeelding

- 1. Aanduiding 'laad- en losplaats' opnemen op verbeelding overeenkomstig bijlage X.
- 2. De functieaanduiding 'Supermarkt' wordt daarmee (overeenkomstig onderdeel C1) verkleind.
- 3. Aanduiding 'terras' opnemen overeenkomstig bijlage X.
- 4. Aanduiding plantvak opnemen ter hoogte van Bagijnestraat 4, overeenkomstig bijlage Y

D. Bijlagen

- 5. Akoestisch onderzoek, M+P, wordt vervangen
- 6. Actualisatie Onderzoek verkeer en parkeren supermarkt Ochten, Goudappel, wordt vervangen
- 7. Onderzoeken stikstof worden vervangen.

Bijlage

X; planverbeelding met aanpassingen aanduidingen supermarkt, laad- en losplaats en terras.

Y; aanduiding plantvak ter hoogte van Bagijnestraat 4

Bijlage X Nota van wijziging Ontwerpbestemmingsplan 'Dokter M. van Drielplein, Ochten'

- Toevoeging aanduiding 'laad- en losplaats' (ter plaatse van rode markering). De aanduiding 'supermarkt' wordt ter plaatse van de rode markering verwijderd.
- Toevoeging aanduiding 'terras' (ter plaatse van groene markering)



Bijlage Y Nota van wijziging Ontwerpbestemmingsplan 'Dokter M. van Drielplein, Ochten'
Afbeelding: beplantingsvlak ter hoogte van Bagijnestraat 4, Ochten (rood gemarkeerd)

