

Eindverslag inspraak en vooroverleg IJzendoorn West



Impressie stedenbouwkundig ontwerp IJzendoorn West

Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan IJzendoorn West

1. Inleiding

IJzendoorn West is in de gemeentelijke structuurvisie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie, waarbij de voorkeur uit gaat naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving. Op basis van deze visie is gewerkt aan de ontwikkeling van het gebied. Sinds 2009 is de grond in eigendom van Stichting Woningbeheer Betuwe (SWB). SWB heeft, onder regie van de gemeente, deelgenomen aan een projectgroep waarin een stedenbouwkundig ontwerp en een beeldkwaliteitplan tot stand zijn gekomen. Deze plannen hebben ten grondslag gelegen aan onderhavig (voorontwerp)bestemmingsplan, welke de ontwikkeling van IJzendoorn West planologisch-juridisch mogelijk maakt.

2. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan IJzendoorn West heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de "Inspraakverordening gemeente Neder-Betuwe 2008". Hierbij is de openbare voorbereidingsprocedure gevolgd, als bedoeld in hoofdstuk 3, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het voorontwerp heeft van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012 (digitaal en analoog) ter inzage gelegen. De ter inzage legging is bekend gemaakt in de Rhenense Betuwse Courant, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie omtrent het voorontwerp binnen de termijn kenbaar te maken. Daarnaast zijn omwonenden per brief uitgenodigd voor een inloopavond, die heeft plaatsgevonden op 10 september 2012 in Dorpshuis Ons Tehuis te IJzendoorn. Tijdens deze inloopavond kon kennis worden genomen van het stedenbouwkundig plan en informatie worden verkregen over de toekomstige ontwikkeling en de publiekrechtelijke procedure van het project.

3. Inspraakreacties en ontvankelijkheid

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

- A. Inspreker 1;
- B. Inspreker 2;
- C. Inspreker 3;
- D. Inspreker 4;
- E. Inspreker 5.

De naam/adres/woonplaats-gegevens van de insprekers zijn in het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens geanonimiseerd.

Ontvankelijkheid

Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen van 30 augustus 2012 tot en met 10 oktober 2012. Bovenstaande inspraakreacties zijn binnen deze termijn binnengekomen, inhoudelijk gemotiveerd en derhalve ontvankelijk (inspraakreactie E is daags na afloop van de inzendtermijn ontvangen, uitgaande van de verzendtheorie is deze wel tijdig verzonden en derhalve ontvankelijk. De bezorging van het poststuk is voor het einde van de termijnstelling gedaan en niet later dan een week na afloop van de termijn bezorgd).

4. Behandeling inspraakreactie

De inspraakreacties worden hieronder behandeld. De desbetreffende brief is samengevat, wordt gevolgd door een bespreking van de reactie met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

A. INSPREKER 1

1. Het peil van de nieuwe woonwijk komt ongeveer een meter hoger te liggen dan het peil van de woning en tuin van reclamanten. Het hoogteverschil mag geen nadelige gevolgen hebben voor reclamanten. Er moeten voorzieningen worden getroffen om wateroverlast op het perceel van reclamanten te voorkomen, afwatering veilig te stellen en de kweldruk op te lossen. Deze voorzieningen moeten buiten het eigendom van reclamanten blijven. Er dient als reactie op de inspraak concreet aangegeven te worden welke voorzieningen getroffen worden, maar in elk geval moet duidelijk worden wat er gebeurt met de sloot tussen Dorpsstraat 6 en 12. Tevens wensen de bewoners een sloot achter hun perceel, als waterbergingsvoorziening en ter voorkoming van overlast door kwelwater. Reclamanten wensen volstrekte duidelijkheid over de aanpak van de waterproblematiek en een garantie dat zij na eventuele realisering van het plan geen enkele wateroverlast van het plan, op welke manier dan ook, ondervinden. Overigens wijzen reclamanten erop dat er naar hun mening te weinig ruimte is tussen hun eigendom en de nieuwe woning om genoemde voorzieningen te treffen, hetgeen een reden is de nieuwe woningen verder van hun eigendom te realiseren;
2. Het nieuwe plan leidt tot aantasting van het woongenot van reclamanten. Door de bouw van woningen met een bouwhoogte van 11 meter en met een peil dat 1 meter hoger ligt, kijkt men vanuit de nieuwe woningen op het perceel van reclamanten, zowel in de tuin als in de woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van reclamanten. Gevraagd wordt waarom de woningen met een bouwhoogte van 8 meter niet achter het perceel van reclamanten worden gebouwd;
3. Reclamanten verliezen door het bouwplan hun vrije uitzicht. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en een onaanvaardbare beperking;
4. De in het plan opgenomen doodlopende weg tot aan het perceel van reclamanten zal leiden tot overlast als gevolg van geluid en het draaien van motorvoertuigen alsmede het licht van de koplampen in de avonduren;
5. Reclamanten krijgen te maken met een zeer ernstige schaduwwerking in hun (moes)tuin, hetgeen versterkt wordt doordat het niveau van het nieuwe plan een meter hoger ligt dan het niveau van het perceel van reclamanten;
6. De afstand van de woningen en de weg tot de perceelgrens van reclamanten is te klein. Reclamanten stellen voor de woningen en de weg een aanzienlijk stuk op te schuiven in westelijke richting, door gedeeltelijke verplaatsing van het nu aldoor beoogde groen. De spuitzone kan verkleind worden naar 30 meter, de ruimte is bovendien noodzakelijk voor het oplossen van het hoogteverschil en de wateroverlast;
7. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Uit de stukken blijkt niet dat er rekening is gehouden met de crisis waarin Nederland verkeert. Uitgangspunt moet zijn dat het plan in ieder geval binnen 10 jaar gerealiseerd moet zijn;
8. Het is reclamanten niet duidelijk hoe met een anterieure overeenkomst over de ambtelijke kosten de economische uitvoerbaarheid is aangetoond en dus een exploitatieplan niet nodig is. Verzocht wordt een toelichting te geven;
9. Reclamanten vrezen een waardedaling van hun woning na realisering van het bouwplan en zijn voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

Reactie op de Inspraak

Ad 1

Vanaf de achtergrens van het perceel van reclamanten wordt met een flauw talud de grond verhoogd naar circa 1 meter. Deze verhoging is noodzakelijk voor het bergen van nutsvoorzieningen. Er kan binnen het nieuwe plangebied namelijk niet worden afgegraven, omdat hiermee de niet-waterdoorlatende kleilaag zou worden doorbroken, waardoor (kwel)water naar boven zou komen.

De nieuwe percelen wateren, via een flauw verloop, af naar het noordwesten. Op de grens van het begin van het talud en de achtergrens van de huidige woonpercelen wordt een drainagebuis aangebracht, die het water van aangrenzende kavels afvoert. Tevens wordt hier een haag danwel keermuur aangebracht. Voor deze voorzieningen is voldoende ruimte binnen (de tuinen en openbare ruimte van) het nieuwe plan. Indien het de wens is van reclamanten zal de drainage (noch de haag/keermuur) niet worden aangelegd binnen hun eigendom. Teneinde de waterhuishouding en de voorzieningen daartoe inzichtelijk te maken, zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld met een samenvatting van het nader hydrologisch onderzoek in relatie tot onder meer het drainagesysteem. Het betreffende rapport

Waterhuishouding bouwplan IJzendoorn, opgesteld door Roelofs d.d. april 2013, wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Uitgangspunt is de sloot gelegen tussen de percelen Dorpsstraat 6 en 12 in stand te houden. Deze verliest dan de status als A-watergang. De daartoe benodigde grondoverdracht en afwaardering is een zaak tussen het Waterschap, de SWB en betreffende bewoners. Wanneer deze overdracht rond is, kan de sloot als water, zonder beschermingszone, opgenomen worden binnen het plangebied van bestemmingsplan IJzendoorn West (bij vaststelling van het bestemmingsplan).

Ad 2

De nieuw beoogde woningen achter het perceel van reclamant staan haaks op het perceel gesitueerd. De afstand tussen de dichtstbijzijnde nieuwe woningen (hoofdgebouwen) en de achtergrens van het perceel Dorpsstraat 12 bedraagt 6 meter. De afstand tussen de nieuwe woningen en de woning op het perceel Dorpsstraat 12 bedraagt meer dan 30 meter. Hiertussen zijn diverse bijgebouwen behorende bij de woning van reclamant gesitueerd.

Nieuwe bewoners zullen vanaf de bovenverdieping enig zicht hebben op het perceel van reclamant. De afstand tot de woonbebouwing aan de Dorpsstraat is echter dusdanig groot waardoor er, in samenhang met de redelijk bemeten tuin/erf en bijgebouwen van de woning aan Dorpsstraat 12, geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. Kortom, er wordt niet in onevenredige mate afbreuk gedaan aan het woon- en gebruikscomfort van de woning en tuin.

De woningen met een bouwhoogte van maximaal 8 meter zijn gesitueerd direct in aansluiting op de voorzijden van de woningen aan de Dorpsstraat 17 -23. Deze voorkantbenadering heeft ertoe geleid hier de lagere woningen toe te staan.

Ad 3

Het plangebied is (sinds 2006) gelegen in de (provinciale) zoekzone verstedelijking. Het verdwijnen van het vrije uitzicht is voor reclamanten onaangenaam. Het uitzicht is zo veel als mogelijk gewaarborgd door de haakse situering van de nieuw woningen en openbare ruimte.

Ad 4

Gezien de afstand van de doodlopende weg tot de woning aan de Dorpsstraat 12 (circa 30 meter) en de nieuw beoogde haag welke hier is voorzien (1.50 m) is het inschijnen van koplampen vrijwel nihil. De doodlopende weg ontsluit 10 woningen en kent dus een geringe verkeersintensiteit met bovendien een lage snelheid gezien de aard van de weg. Wij kunnen dan ook niet de opvatting van reclamant tot de onze maken als zou het bouwplan ongewenste lichtinval en geluidsoverlast teweegbrengen.

Ad 5

De dichtstbijzijnde hoofdgebouwen worden op minimaal 6 meter afstand ten oosten van de tuin van reclamanten gesitueerd. Gezien deze ligging zal een eventuele vermindering van zonlicht zich beperken tot de achterzijde van de tuin, hoofdzakelijk in de avonduren buiten de zomerperiode. Er is echter geen sprake van een zeer ernstige schaduwwerking welke als onaanvaardbaar moet worden beoordeeld.

Ad 6.

Zoals hierboven betoogd, kan er niet gesproken worden van een situering van de nieuwbouw die als onevenredig schadelijk of hinderlijk moet worden aangemerkt. De door reclamanten geopperde verschuiving in westelijke richting is niet mogelijk, doordat vanuit vaste jurisprudentie nog altijd rekening moet worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. In de toelichting wordt nu ten onrechte gesproken over de mogelijkheid de spuitzone te verkleinen naar 30 meter. Echter, dit is een onjuiste aanname. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Ad 7

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet een bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar uitvoerbaar zijn.

Het woningbehoefteonderzoek (Woonvisie 2011-2016) heeft aangetoond dat er bij starters en (jonge) gezinnen veel belangstelling bestaat voor nieuwbouw koopwoningen in de prijs categorie €170.000 - €250.000. Ook bestaat in de breedte behoefte aan huurwoningen. Dit plan faciliteert een deel van deze vraag. Daarnaast ligt in IJzendoorn vooral een kwaliteitsvraag naar meer twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in de koop. Een andere bijzondere woonopgave ligt er als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Er is meer sprake van vergrijzing. Dit project draagt met de 0-tredenwoningen bij aan voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor ouderen. Dit leidt tot

doorstroming en daarmee ook kansen voor andere groepen op de woningmarkt. Uiteraard heeft ook de woningstichting zelf een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd middels enquêtes in de directe omgeving. Onder meer op basis van deze onderzoeken is voor de woningstichting de haalbaarheid positief gebleken. Het is aannemelijk dat de woningen die in het bestemmingsplan worden voorzien, in de komende 10 jaar zullen worden verkocht en realisatie/verkoop van de woningen levert een positief rendement op. Het plan sluit aan bij de huidige wensen en behoefte op de woningmarkt, er wordt niet gebouwd voor leegstand. Er kan dus niet worden geconcludeerd dat op voorhand in redelijkheid moet worden ingezien dat het plan niet binnen de planperiode zal worden uitgevoerd.

Ad 8

De gemeente heeft binnen het plangebied IJzendoorn West geen gronden in eigendom. Met de eigenaar van de gronden is overeengekomen dat hij alle kosten van de planontwikkeling, planvoorbereiding en uitvoering draagt (waaronder ook de ambtelijke kosten). De gemeentelijke grondexploitatie wordt niet belast door het bestemmingsplan, de eigenaar draagt alle kosten en risico's. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee onderbouwd.

Ad 9

Uit de in opdracht van Stichting Woningbeheer Betuwe uitgevoerd planschaderisicoanalyse is geen planschade naar voren gekomen. Hoe het ook zij, er kan hier geen oordeel gegeven worden over het feit of een planschadeclaim gehonoreerd zal worden. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan een (gemotiveerd/onderbouwd) verzoek om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wro) bij de gemeente worden ingediend. Het traject van planschade staat formeel los van de planologische procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie: de inspraakreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat de toelichting wordt aangevuld met een samenvatting van het nader hydrologisch onderzoek in relatie tot het drainagesysteem en een aanpassing van de tekst inzake de spuitzone, waarbij de tekst betreffende een mogelijke spuitzone van 30 meter wordt verwijderd. Tevens wordt het rapport Waterhuishouding bouwplan IJzendoorn West (Roelofs, d.d. april 2013) als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

B. INSPREKER 2

1. Er is geen sprake van een natuurlijke aansluiting nu de voorgenomen bouwhoogte tot 11 meter reikt en de grond waarop de nieuwbouw plaatsvindt met een meter wordt verhoogd. Zichtlijnen vanaf de dijk en naar het buitengebied worden niet behouden;
2. Er is gekozen om de nieuwbouw naadloos te laten aansluiten op de erfscheidingen van de bestaande huizen. In combinatie met de hoogte is er voor de huidige bewoners geen enkele vorm van privacy meer, zonlicht wordt ontnomen en koplampen zullen rechtstreeks in de huizen schijnen. De belemmering van het zicht is een regelrechte aantasting van het woongenot en zal leiden tot claims in verband met planschade. Een oplossing kan zijn het terugbrengen van de spuitzone van 50 naar 30 meter en het daarmee opschuiven van de nieuwbouw. Reclamanten eisen aansluiting van de nieuwbouw qua hoogte bij de rest van het dorp en herpositionering om het woongenot te waarborgen;
3. Gevraagd wordt, gezien ervaringen in het verleden, of de welstandscommissie nog iets van de plannen gaat vinden en wie daarin zitting hebben;
4. Het is opmerkelijk dat er reeds activiteiten zijn waar te nemen en dat er gekozen wordt om zo dicht mogelijk tegen bestaande bebouwing aan te gaan werken, in plaats van eerst gebruik te maken van de ruimte welke is ontstaan na de sloop van de oude loodsen;
5. Het is onduidelijk of het groen eerst wordt aangelegd, gefaseerd meeloopt of de sluitpost op de begroting wordt;
6. Water stroomt van hoog naar laag, reclamanten hebben het gevoel letterlijk 'in de put' te zitten omdat de nadelige gevolgen op de waterhuishouding niet inzichtelijk zijn. De reeds gestarte ophoging is daarom opmerkelijk;
7. De ophoging van de grond is eveneens opmerkelijk omdat het archeologisch onderzoek nog niet is afgerond;
8. De ophoging van de grond is opmerkelijk omdat er geen idee is over de wijze waarop en op welke locatie het hoogteverschil wordt overbrugd;
9. De toezegging van het Waterschap tot het behoud van de sloot tussen Dorpsstraat 6 en 12 dient op papier te worden gesteld en het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden;
10. Reclamanten wensen een sloot achter hun percelen als waterbergingsvoorziening. Er wordt zonder verder onderzoek gesuggereerd dat het waterprobleem met drainage kan worden opgelost;

11. Er dient duidelijkheid te komen over de invloed en de precieze werking van de wadi's, deze kunnen een broeinest worden van muggen en leiden tot stankoverlast;
12. Het is onduidelijk of er tijdens de nieuwbouw van hei- of boortechneik gebruikt wordt gemaakt. Reclamanten zien alleen de boortechneik als een wijze om zonder schade te bouwen en zien dit graag bevestigd in verdere plannen. Elke vorm van schade als gevolg van bouwwerkzaamheden zal verhaald worden op de gemeente;
13. Extra verkeersbewegingen kunnen niet opgevangen worden in het heersende verkeersbeeld, de Dorpsstraat is een kleine straat met een uitzonderlijk gevaarlijke bocht waar het nu al te druk is en waar te hard wordt gereden. Het is onwenselijk twee wegen vanuit het nieuwe deel aan te laten sluiten. Verkeer zou via de Waalbandijk en de Keizerstraat geleid moeten worden. Indien een aansluiting op de Dorpsstraat noodzakelijk is, dan geniet aansluiting op de Roskam de voorkeur;
14. De Dorpsstraat is niet geschikt voor bouwverkeer. Bouwverkeer zal via de Waalbandijk of via de Keizerstraat geleid moeten worden.

Reactie op de inspraak

Ad 1

Het dorp IJzendoorn kent een karakteristieke oost-west oriëntatie van bebouwing en infrastructuur. IJzendoorn West sluit hierop aan. Vanaf de Dorpsstraat lopen licht geknikte wegen parallel aan de Keizerstraat en de dijk, richting het agrarisch landschap. De nieuwe wijk vormt op deze wijze een natuurlijke beëindiging van het dorp. In het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan het gemeentelijk beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie Neder-Betuwe 2010. De zichtlijnen waarover wordt gesproken doelen op het zicht vanaf de dijk op de kern en het zicht vanaf de Keizerstraat naar het buitengebied. Het plan IJzendoorn West belemmert deze zichtlijnen niet.

Ad 2

Tussen de bestaande woningen aan de Dorpsstraat en de nieuw beoogde woningen bestaat een afstand van tenminste 25 meter. Tussen de nieuwe hoofdgebouwen en de achtergrens van de percelen van de huidige percelen aan de Dorpsstraat is een afstand van ongeveer 6 meter. Dit geldt niet voor het perceel aan de Dorpsstraat 18. Het bouwvlak van het hoofdgebouw ligt hier, ter hoogte van de zuidoostelijke punt, op een afstand van 2 meter tot de erfgrans. De hoogte van deze woning is gezien de kortere afstand beperkt naar maximaal 8 meter. Wij achten het overigens aanvaardbaar, gezien de groene ruimte aan de oostzijde, het bouwvlak gelegen achter Dorpsstraat 18 naar het oosten te verschuiven, zodat er op het kortste punt ten minste een afstand is van 3 meter tot de wederzijdse erfgrans.

De afstand tot de diverse woonbebouwing aan de Dorpsstraat is dusdanig groot waardoor er, in samenhang met de redelijk bemeten tuinen/erven van de woningen aan de Dorpsstraat, sprake is van voldoende licht, lucht en ruimte alsmede privacy. Het inschijnen van koplampen is door de grootte van de afstanden en de aanwezigheid van erfafscheidingen vrijwel nihil. Kortom, er wordt niet in onevenredige mate afbreuk gedaan aan het woon- en gebruikscomfort van de woningen en tuinen. Herpositionering is derhalve niet aan de orde. Bovendien dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afstand van 50 meter te worden gehanteerd tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Daarnaast speelt mee dat de groenzone tevens een verbindende functie naar de dijk vervult en dient als retentiecapaciteit en verblijfsgebied. Ook dit zijn redenen waarom geen herpositionering mogelijk is.

Voor wat betreft de door reclamanten genoemde waardedaling geldt dat nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen een (gemotiveerd/onderbouwd) verzoek om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wro) bij de gemeente kan worden ingediend. Het traject van planschade staat formeel los van de planologische procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

Ad 3

Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunningen worden de bouwplannen getoetst aan Welstand. Daarbij zijn de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwhoogten alsmede het beeldkwaliteitplan het toetsingskader voor de welstandcommissie. Bij de omgevingsvergunningsprocedure hebben belanghebbenden de gelegenheid in het kader van welstandeisen hun opvattingen ten aanzien van het uiterlijk van de gebouwen te doen blijken.

Ad 4

De bouwstroom is een aspect dat met de uitvoering te maken heeft. Het bestemmingsplan spreekt zich hier niet over uit en is ook niet het instrument om hierover uitspraken te doen.

Ad 5

De aanleg van het groen is een aspect dat met de uitvoering te maken heeft. Het bestemmingsplan spreekt zich hier niet over uit en is ook niet het instrument om hierover uitspraken te doen.

Ad 6

Er is nader hydrologisch onderzoek uitgevoerd. Er worden diverse ontwateringsmiddelen aangebracht zoals een infiltratie-transportriool en wadi's met drainageleidingen in een zandbed om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Op de kavelgrenzen tussen oude en nieuwe bebouwing wordt een aparte drainageleiding aangelegd in een zandkoffer met een goede doorlatendheid. De drainageleiding takt aan op de watergang die ten noorden van het plangebied langs de Keizerstraat stroomt. Ter hoogte van de nieuw aan te leggen middelste oost west gerichte rijbaan in IJzendoorn West wordt een doorspuitput voor de drainageleiding aangebracht die vanuit openbaar gebied ter bereiken is en welke de permanente doorgang van de drainage waarborgt. Een samenvatting van het onderzoek wordt in de toelichting opgenomen en het rapport (Waterhuishouding bouwplan IJzendoorn, Roelofs, d.d. april 2013) wordt als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Ad 7

Het archeologisch onderzoek was reeds voor terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan afgerond. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat binnen een deel van het plangebied archeologische begeleiding noodzakelijk is tijdens graafwerkzaamheden, indien dieper dan 50 tot 75 cm onder maaiveld wordt gegraven. Deze voorwaarden worden opgenomen binnen de omgevingsvergunning. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan een regeling te bevatten. Dit is nu niet het geval. In het bestemmingsplan wordt alsnog de noodzaak tot archeologische begeleiding opgenomen in de regels. Tevens zal de toelichting van het bestemmingsplan worden aangevuld met de wijze waarop met de archeologische waarden zal worden omgegaan (het selectiebesluit).

Ad 8

Het verschil in hoogte wordt opgevangen binnen het plangebied IJzendoorn West en verloopt met een schuin talud vanaf de grens van het plangebied (vanaf de achtergrenzen van de bestaande percelen aan de Dorpsstraat).

Ad 9

Uitgangspunt is de sloot gelegen tussen de percelen Dorpsstraat 6 en 12 in stand te houden. Deze verliest dan de status als A-watergang. De daartoe benodigde grondoverdracht en afwaardering is een zaak tussen het Waterschap, de SWB en betreffende bewoners. Wanneer deze overdracht rond is, kan de sloot als water, zonder beschermingszone, opgenomen worden binnen het plangebied van bestemmingsplan IJzendoorn West (bij vaststelling van het bestemmingsplan).

Ad 10

Uit het nader uitgevoerde onderzoek blijkt dat drainage een goed werkend systeem is. Dit rapport wordt als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan toegevoegd. Juist de aanleg van een sloot is niet wenselijk gezien het principe: maak water en je krijgt water. Water verzamelt zich op de meest diepgelegen plek, hetgeen dan de sloot zal zijn welke water aantrekt en steeds meer zal aantrekken maar niet voldoende zal afvoeren.

Ad 11

Muggenlarven gedijen in ondiep, stilstaand water dat kan opwarmen. Een wadi bevat na een hevige regenbui een laag water van circa 30 centimeter, dat binnen 24 (tot maximaal 48 uur) weer weg is gezakt. Binnen deze tijd kunnen de larven zich niet ontwikkelen. Er wordt dan ook geen muggenoverlast bij wadi's voorzien. Wadi's die permanent water bevatten, hebben een probleem met de doorlatendheid. Deze worden voorzien van een beter doorlatende bovenlaag en een goed drainerende onderlaag of drain.

Ad 12

De vrees voor scheurvorming en verzakking is geen aanleiding een bestemming niet aanvaardbaar te achten. Uiteraard is het wel een factor waarmee rekening gehouden moet worden. Alvorens aan te vangen met de bouw zal het gebied geïnventariseerd worden op de status van de grondslag. Afhankelijk van dit onderzoek met risico analyse zal gekeken worden of er geheid kan worden dan wel of er geboord moet worden. Aannemers en/of opdrachtgevers moeten zich verzekeren voor het optreden van eventuele bouwschade aan omliggende eigendommen. Deze verzekering schrijft voor dat voorafgaand aan de werkzaamheden de huidige situatie in kaart moet worden gebracht om latere schadeclaims juist te kunnen beoordelen. Daartoe worden alle woningen vooraf geschouwd.

Ad 13

Per dag worden maximaal 351 autoverkeersbewegingen van en naar het nieuwe woongebied verwacht. Niet al deze auto's zullen uitsluitend over de Dorpsstraat rijden. Naar verwachting zal zo'n 50% van het verkeer gebruik maken van de Dorpsstraat. Dit betekent dat er per dag (etmaal) maximaal 176 motorvoertuigen verwacht worden op de Dorpsstraat als gevolg van de geplande nieuwbouw in IJzendoorn West. De huidige intensiteit van de Dorpsstraat is 362 motorvoertuigen per etmaal. De toekomstige intensiteit zal met de uitbreiding van IJzendoorn West circa 538 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Dit is een acceptabele intensiteit voor deze weg. Het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) stelt dat in een erf een intensiteit van 1000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. De Dorpsstraat is geen erf maar een gewone erftoegangsweg. Een dergelijke weg kan een nog hogere intensiteit verwerken dan een erf. De geprognosticeerde intensiteit past bij dit type weg en de bijbehorende inrichting.

Er is voorzien in twee aansluitingen op de Dorpsstraat. Dit past binnen de structuur van deze wijk en het stedenbouwkundig plan. Het zorgt bovendien voor een goede verspreiding van het verkeer in de nieuwbouwwijk en het bestaande dorp. Het is niet wenselijk (meer) doodlopende wegen te creëren.

Ad 14

De route van het bouwverkeer is een aspect dat met de uitvoering te maken heeft. Het bestemmingsplan spreekt zich hier niet over uit en is ook niet het instrument om hierover uitspraken te doen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hij voornemens is het bouwverkeer via de Keizerstraat te laten rijden. In de betreffende omgevingsvergunning zal de gemeente nadere voorschriften opnemen over de route van het bouwverkeer (via de Keizerstraat) en de inrichting van de bouwplaats.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding het plan aan te passen in die zin dat het (volledige) bouwvlak achter Dorpsstraat 18 naar het oosten wordt verschoven, zodat er op het kortste punt ten minste een afstand is van 3 meter tot de wederzijdse erfgrens. De toelichting wordt aangevuld met een samenvatting van het nader hydrologisch onderzoek in relatie tot het drainagesysteem en de waterhuishouding. Tevens wordt het rapport Waterhuishouding bouwplan IJzendoorn West (Roelofs, d.d. april 2013) als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Er wordt een regeling opgenomen welke het mogelijk maakt de noodzaak tot archeologische begeleiding te toetsen en daartoe voorwaarden op te nemen in de omgevingsvergunning.

C. INSPREKER 3

1. De bouw van 45 woningen in de directe nabijheid vormt een ernstige inbreuk op het woon- en leefklimaat en privacy. Er ontstaat een verlies van een groot deel van het uitzicht en er is beduidend minder sprake van een landelijke omgeving;
2. Reclamant verwacht veel meer verkeersbewegingen en treft in het voorontwerp geen onderzoek naar de toekomstige verkeersbelasting. Te meer omdat de ontsluiting van de woonwijk op de Keizerstraat direct tegenover de voormalige inrit is gepland, is dit verontrustend;
3. Er bestaat twijfel over de noodzaak en de financiële haalbaarheid van de nieuwe woningen;
4. Er heeft geen planschaderisicoanalyse plaatsgevonden danwel de woning van reclamant was hiervan geen onderdeel. De waarde van de woning zal significant dalen als gevolg van de bouw van de nieuwe woonwijk. De gemeente dient zorg te dragen voor een deugdelijke risicoanalyse, uitgevoerd door een onafhankelijk bureau.

Reactie op de Inspraak

Ad 1

De afstand tussen de woning van de reclamant en de meest noordelijke woningen in IJzendoorn West bedraagt 100 meter. Deze afstand is dusdanig groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en gebruikscomfort en de privacy. Het uitzicht richting het zuiden zal veranderen en binnen het plangebied van IJzendoorn West minder landelijk ogen dan voorheen, echter gezien de afstand tot dit nieuwe plangebied en de redelijk bemeten tuin van reclamant welke is omgeven door een haag, wordt niet in onevenredige mate afbreuk gedaan aan het uitzicht en de landelijkheid.

Bovendien, er bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht en enige vermindering van de woonsituatie moet nu eenmaal getolereerd worden in een dichtbebouwd land.

Ad 2

Per dag worden maximaal 351 autoverkeersbewegingen van en naar het nieuwe woongebied verwacht. Er is geen telling beschikbaar van de Keizerstraat (tussen Molensteeg en Zondagsestraatje). Wel is er in het verlengde van de Keizerstraat geteld, op de Wijenburgsestraat, tussen de komgrens en de Spijkersestraat. Deze intensiteit zal redelijk vergelijkbaar zijn met die van de Keizerstraat. Er zijn geen drukke zijwegen tussen beide wegvakken. De weekdagintensiteit op de Keizerstraat bedraagt 676 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van maximaal 351 motorvoertuigen per etmaal is voor dit type weg acceptabel.

Ad 3

Het woningbehoefteonderzoek (Woonvisie 2011-2016) heeft aangetoond dat er bij starters en (jonge) gezinnen veel belangstelling bestaat voor nieuwbouw koopwoningen in de prijscategorie €170.000 - €250.000. Ook bestaat in de breedte behoefte aan huurwoningen. Dit plan faciliteert een deel van deze vraag. Daarnaast ligt in IJzendoorn vooral een kwaliteitsvraag naar meer twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in de koop. Een andere bijzondere woonopgave ligt er als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Er is meer sprake van vergrijzing. Dit project draagt met de 0-tredenwoningen bij aan voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor ouderen. Dit leidt tot doorstroming en daarmee ook kansen voor andere groepen op de woningmarkt. Uiteraard heeft ook de woningstichting zelf een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd middels enquêtes in de directe omgeving. Onder meer op basis van deze onderzoeken is voor de woningstichting de haalbaarheid positief gebleken. Het is aannemelijk dat de woningen die in het bestemmingsplan worden voorzien, in de komende jaren zullen worden verkocht en realisatie/verkoop van de woningen levert een positief rendement op.

Ad 4

Mogelijke planschade is door de gemeente via een overeenkomst afgewenteld op de grondexploitant (Stichting Woningbeheer Betuwe). De schade hoeft daarom niet door de gemeente te worden begroot en kan volledig worden afgewenteld. SWB heeft door deskundigen een planschaderisicoanalyse laten opstellen. De woning aan de Keizerstraat 15 is niet bij de analyse betrokken omdat er voor het object geen schade wordt verwacht. Hoe het ook zij, er kan hier geen oordeel gegeven worden over het feit of een planschadeclaim gehonoreerd zal worden. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan een (gemotiveerd/onderbouwd) verzoek om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wro) bij de gemeente worden ingediend. Het traject van planschade staat formeel los van de planologische procedure tot herziening van het bestemmingsplan

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

D. INSPREKER 4

1. Het plan doet sterk afbreuk aan het uitzicht van reclamant, in plaats van zicht op groen, landelijk gebied ontstaat zicht op een woonwijk. Tevens vreest reclamant voor aantasting van privacy, nu hij op korte afstand met 45 nieuwe gezinnen als burens wordt geconfronteerd;
2. De nieuwe woningen zullen meer autoverkeer opwekken. Ten onrechte wordt in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld dat de verkeersbewegingen opgevangen kunnen worden in het heersende verkeersbeeld en is niet onderzocht wat de toekomstige verkeersbelasting zal zijn en of er dan nog altijd een aanvaardbare situatie zal bestaan. De weg is om meerdere redenen niet geschikt voor grotere hoeveelheden verkeer (smal, slechts 2.70 m voor autoverkeer, bochtig). De verwachting bestaat dat ook verkeer uit het bestaande dorp via de nieuwbouwwijk voor de Keizerstraat zal kiezen. Daarbij is de kruising vanuit de ontsluitingsweg in westelijke richting slecht te overzien door windhagen in combinatie met de flauwe bocht;
3. De bestemming Wonen-1 ligt binnen een afstand van 50 meter van zijn boomgaard op de percelen 408, 895 en 1219. De vereiste spuitzone van 50 meter is ten onrechte niet in acht genomen. Dit klemmt temeer, omdat op basis van een wijzigingsbevoegdheid de situering van het bouwvlak nog kan worden gewijzigd;
4. De groenstrook met waterpartijen komt op een nog veel geringere afstand van boomgaarden. Deze projectie van waterpartijen is in verband met de in acht te nemen spuitzone niet verantwoord;
5. De wijzigingsbevoegdheden die in artikel 5.6.1 en 5.6.2 zijn opgenomen zijn onvoldoende begrensd met onvoldoende rechtszekere criteria. Het aspect externe veiligheid wordt afhankelijk gesteld van

nog te verrichten onderzoek. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dient de aanvaardbaarheid reeds onderzocht te zijn.

6. Het plan brengt grote nadelen met zich mee voor het woon- en leefklimaat. Ten onrechte ontbreekt een afweging van de voordelen van het plan tegen deze nadelen. Het blijkt bijvoorbeeld niet waarom het noodzakelijk zou zijn deze woningen op deze locatie te realiseren. Inzicht in woningbehoefte naar de beoogde woningtypes ontbreekt en er is ten onrechte niet bezien of het noodzakelijk is daar op deze plaats in te voorzien;
7. Het is in deze tijd van economische crisis zeer de vraag of er behoefte bestaat aan met name de middeldure en dure koopwoningen. De haalbaarheid van het plan staat daarmee onvoldoende vast. De gemeente heeft de plicht de uitvoerbaarheid te onderzoeken en de uitkomsten van het onderzoek in de plantoelichting op te nemen;
8. De twijfel over de financiële haalbaarheid wordt vergroot door het feit dat de ontwikkelaar en de gemeente ervan uit zijn gegaan dat reclamant geen recht zal hebben op vergoeding van planschade. Deze veronderstelling is niet realistisch.

Reactie op de Inspraak

Ad 1

De afstand tussen de woning van reclamant en de dichtstbijzijnde nieuw te realiseren woningen is 95 meter. Daartussen wordt de groenzone aangelegd. Er ontstaat voor reclamant derhalve nauwelijks uitzicht op de woningen. Wij kunnen dan ook niet de opvatting van reclamant tot de onze maken als zou er sprake zijn van een ernstige inbreuk op zijn woon- en leefklimaat inclusief zijn privacy.

Ad 2

Per dag worden maximaal 351 autoverkeersbewegingen van en naar het nieuwe woongebied verwacht. Er is geen telling beschikbaar van de Keizerstraat (tussen Molensteeg en Zondagestraatje). Wel is er in het verlengde van de Keizerstraat geteld, op de Wijenburgsestraat, tussen de komgrens en de Spijkersestraat. Deze intensiteit zal redelijk vergelijkbaar zijn met die van de Keizerstraat. Er zijn geen drukke zijwegen tussen beide wegvakken. De weekdagintensiteit op de Keizerstraat bedraagt 676 motorvoertuigen per etmaal. Een toename van maximaal 351 motorvoertuigen per etmaal is voor dit type weg acceptabel.

De flauwe bocht in de Keizerstraat ter hoogte van de Dorpsstraat is in het Neder-Betuws verkeer- en vervoerplan niet als gevaarlijk aangemerkt. De bocht is niet opgenomen als knelpunt. Mogelijk ervaart men de bocht wel als onveilig, omdat deze wat onoverzichtelijker is. Het is echter niet zo, dat door deze bocht een toename van het verkeer onacceptabel zou zijn.

De vormgeving van de ontsluiting is een aspect dat met de inrichting/uitvoering van de weg te maken heeft. Het bestemmingsplan spreekt zich hier niet over uit en is ook niet het instrument om hierover uitspraken te doen.

Ad 3

De percelen 408 en 895 liggen verder dan 50 meter ten opzichte van de bestemming Wonen-1. Enkel een klein deel van het perceel 1219 ligt op een afstand van minder dan 50 meter (circa 45 meter) van de bestemming Wonen-1. Het betreffende perceel behoort, evenals de andere percelen, bij het erf van een woonbestemming en is niet bedrijfsmatig in gebruik. Er is derhalve geen sprake van een spuitzone. Het perceel heeft weliswaar binnen het bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming maar kent daarbij tevens een verbod op het in gebruik nemen van de gronden als productieboomgaard. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen sprake is van bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is geen productieboomgaard toegestaan. De afstand van 45 meter kan derhalve niet als onredelijk kan worden gezien, temeer omdat er reeds binnen deze afstand nu al bestaande woningen dichterbij zijn gesitueerd.

De mogelijkheid tot wijziging van de situering van het bouwvlak (voor de hoofdgebouwen (woningen)) is hier niet relevant. De afstand van een gevoelige functie tot een eventuele spuitzone wordt gemeten aan de hand van de bestemmingsgrens en deze ligt vast in het bestemmingsplan.

Ad 4

Binnen de bestemming Groen worden waterhoudende voorzieningen toegestaan. Er dient een teeltvrije zone van 9 meter vanaf de insteek van water te worden aangehouden. Deze 9 meter geldt in het geval er geen maatregelen zijn genomen om drift van de bestrijdingsmiddelen tegen te gaan. Op de gronden van

reclamant vindt geen agrarische bedrijvigheid in de fruitsector plaats en bovendien liggen de genoemde gronden van reclamant op een afstand groter dan 9 meter ten opzichte van de waterhoudende voorzieningen. De projectie van de waterpartijen is derhalve niet onredelijk.

Ad 5

De wijzigingsbevoegdheden zoals opgenomen in de artikelen 5.6.1 en 5.6.2 zien op de wijziging van de bouwwijze en de wijziging van de situering van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen-1. Beide bevoegdheden betreffen dus relatief kleine aanpassingen zoals het omzetten van een vrijstaande woning naar een twee-onder-één kap woning of het verplaatsen van een bouwplan op basis van een specifiek bouwplan. De wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk andere indeling van de beoogde woonwijk. De gemeente en burgers kunnen de reikwijdte van de bevoegdheden en van de mogelijke gevolgen van toepassing overzien.

In het kader van onderhavig plan is reeds een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De conclusie is dat ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid. Hiermee is ook de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden reeds voldoende aangetoond, aangezien de wijzigingsbevoegdheden slechts kleine aanpassingen van het verkavelingsplan mogelijk maken. Dat in artikel 5.6.1. sub g en 5.6.2. sub g een bepaling staat dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd moet zijn, dient als extra zekerheid.

Ad 6

Het woningbehoefteonderzoek (Woonvisie 2011-2016) heeft aangetoond dat er bij starters en (jonge) gezinnen veel belangstelling bestaat voor nieuwbouw koopwoningen in de prijs categorie €170.000 - €250.000. Ook bestaat in de breedte behoefte aan huurwoningen. Dit plan faciliteert een deel van deze vraag. Daarnaast ligt in IJendoorn vooral een kwaliteitsvraag naar meer twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in de koop. Een andere bijzondere woonopgave ligt er als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Er is meer sprake van vergrijzing. Dit project draagt met de 0-tredenwoningen bij aan voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor ouderen. Dit leidt tot doorstroming en daarmee ook kansen voor andere groepen op de woningmarkt.

Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte van IJendoorn op langere termijn, is reeds in de structuurvisie Kernen (2003) de locatie IJendoorn West als potentiële woningbouwlocatie vastgelegd. Ook in de huidige structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 is de locatie als ontwikkelingslocatie opgenomen. De keuze voor deze locatie is gebaseerd op 2 uitgangspunten:

1. Oplossen knelpunt bedrijvigheid Dorpsstraat. De locatie IJendoorn West is deels een inbreidingslocatie. De voormalige gronden van een aannemersbedrijf zijn inmiddels gesaneerd voor woningbouw. Hiermee is de verstorende werking van de bedrijvigheid teniet gedaan en een inbreidingslocatie benut.
2. Afronding dorpsrand. Met het benutten van deze locatie kan de dorpsrand van de kern zorgvuldig worden afgerond.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voorziet in de woningbehoefte, dat een inbreidingslocatie wordt benut en dat de dorpsrand met deze ontwikkeling kan worden afgerond. Ons is niet gebleken dat voor reclamant sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het is derhalve evident dat de voordelen opwegen tegen de vermeende nadelen voor reclamant en hierin geen aanleiding is om het plan niet vast te stellen.

Ad 7

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet een bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar uitvoerbaar zijn.

Het woningbehoefteonderzoek (Woonvisie 2011-2016) heeft aangetoond dat er bij starters en (jonge) gezinnen veel belangstelling bestaat voor nieuwbouw koopwoningen in de prijs categorie €170.000 - €250.000. Ook bestaat in de breedte behoefte aan huurwoningen. Dit plan faciliteert een deel van deze vraag. Daarnaast ligt in IJendoorn vooral een kwaliteitsvraag naar meer twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen in de koop. Een andere bijzondere woonopgave ligt er als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling. Er is meer sprake van vergrijzing. Dit project draagt met de 0-tredenwoningen bij aan voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor ouderen. Dit leidt tot doorstroming en daarmee ook kansen voor andere groepen op de woningmarkt. Uiteraard heeft ook de woningstichting zelf een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd middels enquêtes in de directe omgeving. Onder meer op basis van deze onderzoeken is voor de woningstichting de haalbaarheid positief gebleken. Het is aannemelijk dat de woningen die in het bestemmingsplan worden voorzien, in de komende 10 jaar

zullen worden verkocht en realisatie/verkoop van de woningen levert een positief rendement op. Het plan sluit aan bij de huidige wensen en behoefte op de woningmarkt, er wordt niet gebouwd voor leegstand. Er kan dus niet worden geconcludeerd dat op voorhand in redelijkheid moet worden ingezien dat het plan niet binnen de planperiode zal worden uitgevoerd.

Ad 8

Mogelijke planschade is door de gemeente via een overeenkomst afgewenteld op de grondexploitant (Stichting Woningbeheer Betuwe). De schade hoeft daarom niet door de gemeente te worden begroot en kan volledig worden afgewenteld. SWB heeft door deskundigen een planschaderisicoanalyse laten opstellen. De woning aan de Keizerstraat 15 is niet bij de analyse betrokken omdat er voor het object geen schade wordt verwacht. Hoe het ook zij, er kan hier geen oordeel gegeven worden over het feit of een planschadeclaim gehonoreerd zal worden. Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan een (gemotiveerd/onderbouwd) verzoek om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wro) bij de gemeente worden ingediend. Het traject van planschade staat formeel los van de planologische procedure tot herziening van het bestemmingsplan

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

E. INSPREKER 5

1. De bestemmingsomschrijving van de nieuwe bestemming Groen is dusdanig ruim dat bij reclamanten de vrees bestaat dat de toepassing daarvan onveilige althans strijdige situaties kan opleveren. De bestemming Groen dient beperkt te worden tot een inrichting/activiteit waarbij geen mensen betrokken (kunnen) zijn dan wel de spuitzone dient expliciet benoemd te worden als beperkende factor;
2. Indien binnen de bestemming Groen waterhoudende voorzieningen worden toegestaan dan dient ook hiervoor de spuitzone voldoende in acht te worden genomen vanwege onontkoombare emissies;
3. Reclamant vraagt zich af of het, gezien artikel 9.1 sub c, mogelijk is een omgevingsvergunning te krijgen voor het organiseren van een evenement en geven in overweging de mogelijkheid van evenementen te verwijderen;
4. Nu bewoning dichterbij komt, meent reclamant dat het risico op diefstal en vernieling bestaat en achten het wenselijk dat de ontwikkelaar ter zake maatregelen neemt ter preventie en de gemeente daarop toeziet;
5. Deels op beide percelen (571 en 1245) is een pad van 3 meter gesitueerd, ten gevolge waarvan percelen bezwaard is met een erfdiensbaarheid ten gunste van reclamant. In dit kader doet reclamant een beroep op artikel 10.2.1 en bevestigen het gebruik voor agrarische doeleinden en wensen dit zo te behouden. Indien reclamant vanwege de nieuwe bestemming wordt beperkt, dient een nieuw pad aangelegd te worden en zal er, vanwege noodzakelijk rooien van bomen sprake zijn van schade;
6. Reclamant vraagt zich af in hoeverre er rekening is gehouden met de mogelijke vervuiling van oppervlaktewater en sloten vanwege de emissies van het fruitbedrijf, in het bijzonder binnen de gronden die bestemd zijn als Groen. Zij achten het wenselijk dat daartoe voldoende maatregelen worden getroffen.

Reactie op de Inspraak

Ad 1

Binnen de bestemming Groen kan worden gewandeld, gefietst, gespeeld (extensief recreatief medegebruik) en ligt de ontsluitingsweg. Er zijn binnen de bestemming Groen echter geen gevoelige functies mogelijk waar mensen langdurig kunnen verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvang. Binnen de bestemming Groen kunnen zich wel mensen bevinden maar het is een bestemming waar de verblijftijd, vergeleken met wonen, als kort kan worden bestempeld. De locatie kan dus niet worden aangemerkt als een gevoelige functie en er is derhalve geen sprake van onveilige of strijdige situaties in relatie tot de spuitzone.

Ad 2

Binnen de bestemming Groen worden waterhoudende voorzieningen toegestaan. Er dient een teeltvrije zone van 9 meter vanaf de insteek van water te worden aangehouden. Deze 9 meter geldt in het geval er

geen maatregelen zijn genomen om drift van de bestrijdingsmiddelen tegen te gaan. Binnen het inrichtingsplan is als scheiding tussen de boomgaard en het groen een haag opgenomen van 2.40 m breed en een hoogte gelijk aan de fruitbomen. Dit is mede afgestemd met het Waterschap Rivierenland. Zonder de aanwezigheid van de haag is een keurvergunning van het Waterschap niet mogelijk. De plaatsing van deze haag wordt als voorwaarde binnen de nog te verlenen keurvergunning opgenomen. Door deze voorziening wordt de aanleg van de waterhoudende voorzieningen binnen een afstand van 9 meter mogelijk.

Ad 3

In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Groen een regeling opgenomen om evenementen toe te staan. Dit is een reguliere regeling die binnen alle kernen van Neder-Betuwe geldt. De regeling beoogt uitsluitend om ervoor te zorgen dat evenementen kunnen worden toegestaan, als deze gewenst zijn en als deze voldoen aan de evenementenverordening. Het bestemmingsplan hoeft dan geen onnodige belemmering te vormen. Er vindt dus altijd een toetsing naast het bestemmingsplan plaats. Echter, het groen binnen IJzendoorn West heeft, naast een extensieve recreatieve en ontsluitingsfunctie, ook een duidelijke waterbergende functie. De inrichting van het groen is hierop aangepast (met wadi's) en leent zich derhalve minder goed voor het houden van evenementen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt gekozen om binnen deze bestemming de mogelijkheid tot het houden van evenementen te laten vervallen. De regeling wordt hierop aangepast.

Ad 4

Gevreesd wordt dat de toekomstige bewoners veelvuldig de boomgaard zullen betreden, met alle gevolgen voor de boomgaard van dien. De woningen liggen op een aanzienlijke afstand van de boomgaard en zijn bovendien gescheiden door groen en een afschermende haag. Deze haag wordt door de ontwikkelaar aangeplant. Men loopt dus niet zomaar de boomgaard in. Door de ontwikkeling van woningen neemt tevens de (sociale en opvoedkundige) controle toe en is er naar onze mening juist meer toezicht op eventuele diefstal en vernielingen.

Ad 5

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens is uit het kadaster niet gebleken dat er sprake is van een erfdiensbaarheid van uitweg ten nutte van het perceel van reclamant en ten laste van kavel Echteld K. 1245.

Ad 6

Binnen het inrichtingsplan is als scheiding tussen de boomgaard en het groen een windhaag (vanggewas) opgenomen van 2.40 m breed en een hoogte gelijk aan de fruitbomen. Dit is mede afgestemd met het Waterschap Rivierenland. Zonder de aanwezigheid van de haag is een keurvergunning van het Waterschap niet mogelijk. De plaatsing van deze haag wordt als voorwaarde binnen de nog te verlenen keurvergunning opgenomen. De windhaag beperkt de verwaaiing van gewasbeschermingsmiddelen. Tevens zijn alle wadi's binnen de bestemming Groen aangesloten op een infiltratie-transportriool. Eventueel vervuild oppervlaktewater wordt geïnfilteerd en afgevoerd. Overigens is het uiteraard ook aan de fruitteiler zelf om verwaaiing van gewasbeschermingsmiddelen en vervuiling van oppervlaktewater zoveel als mogelijk te beperken door extra technieken toe te passen en aan het Lozingenbesluit te voldoen. Te denken valt dat aan landinwaarts spuiten, het naleven van wettelijke gebruiksvoorschriften van middelen, het gebruik van een dwarsstroomspuit met een reflectiescherm en emissiescherm of tunnelspuit en het niet rechtsreeks lozen van het afvalwater dat van fruittransport en/of sorteerinstallaties komt.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het plan in die zin dat binnen de bestemming Groen de regeling tot het houden van evenementen vervalt.

5. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Ter uitvoering van die verplichting is het voorontwerp ter beoordeling aangeboden aan:

- Provincie Gelderland
- het waterschap Rivierenland

met het verzoek om eventuele op- of aanmerkingen binnen 6 weken kenbaar te maken.

6. Behandeling vooroverlegreacties

De provincie Gelderland heeft in haar brief d.d. 15 oktober 2012 (kenmerk 2012-016251) laten weten dat het voorontwerpbestemmingsplan past binnen het Kwalitatief Woonprogramma 3 (2010-2019) en adviseert het bestemmingsplan verder in procedure te brengen, waarbij (de terinzagelegging van) het ontwerp opnieuw aan de provincie kenbaar gemaakt moet worden.

Van het waterschap Rivierenland is een reactie ontvangen (d.d. 23 oktober 2012), met de volgende opmerkingen:

1. Binnen de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering zijn tevens bouwvlakken met de bestemming Wonen-1 opgenomen. Dit is strijdig met elkaar;
2. Verzocht wordt binnen de bestemming Groen de waterberging te koppelen aan inhoud en oppervlakte of met een functieaanduiding te regelen;
3. Verzocht wordt de bestemmingsomschrijving Waterstaat- waterkering aan te vullen met 'beheer', conform de modelregels van het Waterschap;
4. Verzocht wordt de nog te zetten haag, noodzakelijk in verband met drift van bestrijdingsmiddelen, vast te leggen in het bestemmingsplan, indien mogelijk;
5. Op pagina 50 van de toelichting dient verwezen te worden naar de versie van het stedenbouwkundig plan van april 2010;
6. Verzocht wordt pagina 51 van de toelichting aan te vullen met een nadere omschrijving van de noodzaak van keurvergunningen;
7. Het aanvullende hydrologische rapport dient nog goedkeuring te krijgen en te leiden tot een matenplan inzake waterberging.

Reactie op vooroverlegreactie van het waterschap

Ad 1.

Het betreft hier een dubbelbestemming: de betreffende gronden zijn bestemd voor wonen en mede bestemd voor voorzieningen en functie van de waterkering. Bouwwerken ten behoeve van het wonen mogen alleen worden gebouwd in afwijking van het bestemmingsplan en na instemming van het Waterschap (keurvergunning).

Ad. 2.

Binnen de bestemming Groen wordt onder de bestemmingsomschrijving het volgende opgenomen conform de modelregels van het Waterschap:

m. voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden, met een inhoud van ten minste 436 m3.

Tevens wordt in artikel 1 bij begripsbepalingen het volgende opgenomen: infiltratie = een fijnmazige structuur voor waterinfiltratie met een zuiverende werking

Ad 3.

De bestemming Waterstaat-waterkering wordt aangevuld met beheer, conform de modelregels van het waterschap.

Ad 4.

Het bestemmingsplan maakt de plaatsing van de haag mogelijk, maar kan deze niet afdwingen.

Ad 5

De toelichting wordt aangepast door het opnemen van de verwijzing naar het stedenbouwkundige plan van april 2010.

Ad 6

De toelichting wordt aangevuld met een nadere omschrijving van de noodzaak van keurvergunningen.

Ad 7

Het betreffende rapport is reeds ter goedkeuring voorgelegd. De resultaten van dit rapport worden verwerkt in de toelichting en het rapport wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

7. Conclusie

Gelet op de ingekomen reacties komen wij tot de conclusie, dat daarin aanleiding bestaat om het voorontwerp van bestemmingsplan "IJzendoorn West" aan te passen, en wel door het aanpassen van de verbeelding, regels en de toelichting in vorenstaande zin. Voor het overige zijn vanuit de inspraak geen aanpassingen nodig en kan de procedure ex artikel 3.8 e.v. van de Wro vervolgd worden.