

ZIENSWIJZENNOTA
Bestemmingsplan
“Ijzendoorn West”
(definitief)



Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

1. Aanleiding

Stichting Woningbeheer Betuwe is voornemens op de locatie IJzendoorn-West in de gemeente Neder-Betuwe een woningontwikkeling te realiseren met circa 45 woningen. Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De ontwikkeling past binnen het beleid van de gemeente Neder-Betuwe. In de structuurvisie Neder-Betuwe 2010-2020 is de locatie aangewezen als potentiële bouwlocatie.

Het plan gaat uit naar een mix van woningtypen in een landelijke omgeving. Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geschapen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van het beoogde woongebied mogelijk.

2. Procedure

Het ontwerp van bestemmingsplan “IJzendoorn West” heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) van 20 juni 2013 t/m 31 juli 2013 (digitaal en analoog) ter inzage gelegen.

3. Schriftelijke zienswijzen en ontvankelijkheid

Op vernoemd bestemmingsplan zijn vijf (5) zienswijzen binnengekomen:

- Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer en mevrouw van de Scheur-Verwoert, Dorpsstraat 12 IJzendoorn
- ARAG, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer M. Quaedvlieg, Keizerstraat 13 IJzendoorn
- De heer en mevrouw Hommersom, Dorpsstraat 18, IJzendoorn de heer en mevrouw Paans, Dorpsstraat 16, IJzendoorn de heer en mevrouw Van de Scheur, Dorpsstraat 12, IJzendoorn de heer Elting, Dorpsstraat 6, IJzendoorn de heer en mevrouw de Jong-Gulickx, Dorpsstraat 4 IJzendoorn
- Aspremont Advocaten, Koningin Beatrixplein 22, 4033 GX Lienden, namens Fruitbedrijf Rensen & Marijt, keizerstraat 1, 4033 HH IJzendoorn
- Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van bestemmingsplan IJzendoorn West heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro van 20 juni 2013 t/m 31 juli 2013 ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn binnen de hierboven gestelde termijn ingediend en dientengevolge ontvankelijk.

4. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder behandeld. De brieven zijn samengevat en worden gevolgd door een bespreking van de reactie (beoordeling) met aan het slot een conclusie ten aanzien van de gegrondheid.

Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijze

- A. **Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer en mevrouw van de Scheur-Verwoert, Dorpsstraat 12 IJzendoorn)**
1. Reclamanten vrezen problemen op waterhuishoudkundig gebied. Zij benadrukken in ieder geval een sloot te willen, tevens willen zij de drain niet in hun tuin hebben. Onduidelijk is waarom er een voorkeur is de drain op hun grond aan te brengen. Tevens is reclamanten onduidelijk wat een flauw talud inhoud, en zij willen geen gedeelte van hun tuin inleveren ten behoeve van de voorzieningen in het nieuwe plan. De sloot maakt geen onderdeel uit van het plan. Zij stellen dat er onvoldoende aandacht is voor de waterhuishoudkundige situatie was en is, en dat het huidige onderzoek ontoereikend is
 2. Het woongenot en de privacy worden aangetast omdat de afstand van de nieuwe woningen tot de perceelsgrens slechts 6 meter bedraagt. Gepleit wordt voor het terugbrengen van de bouwhoogte van 11 naar 8 meter, tevens blijven zij van mening dat de woningen moeten opschuiven danwel dat er woningen vervallen. Bestreden wordt dat de haakse situering van de woningen het uitzicht waarborgt. Betwijfeld wordt of de haag iets toevoegt aan de privacy. Tevens stelt men dat een schaduwberekening noodzakelijk is om te kunnen beoordelen of sprake is van onaanvaardbare schaduwhinder
 3. Gesteld wordt dat de Woonvisie 2011-2016 achterhaald is voor wat betreft de woningbehoefte. Volgens reclamanten moet de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond met een exploitatieplan, dit tevens in het kader van planschade en waardevermindering van de woning.

Standpunt gemeente op ingediende zienswijze:

- Ad 1. Op basis van uw eerder ingediende zienswijze is het waterhuishoudingsplan van mei 2013 als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Zoals eerder al aangegeven wordt geen drainage en/of keermuur op de kavel van reclamant aangebracht indien niet gewenst. De drain heeft echter een positief effect op het risico van vernatting van de zone tussen beide woningen, daarom en om aan de wens van de bewoners tegemoet te komen is de drain in het plan opgenomen. Uitgangspunt is de bestaande sloot te behouden, deze is noodzakelijk voor een goede waterhuishouding. De sloot wordt te zijner tijd overgedragen van WSRL naar SWB en aanliggende eigenaren, de gesprekken hierover lopen momenteel en naar verwachting in de komende periode afgerond, de actie daarvoor ligt bij WSRL. De grondoverdracht en afwaardering zijn dan ook een zaak tussen het Waterschap, de SWB en betreffende bewoners. Wanneer de overdracht rond is, wordt de sloot als water, zonder beschermingszone, opgenomen binnen het plangebied van bestemmingsplan IJzendoorn West (bij vaststelling van het bestemmingsplan).
- Ad 2. De afstand van 6 meter tot de perceelsgrens en 30 meter tot de woning van reclamant en de aanwezigheid van de bijgebouwen maakt, zoals in de inspraakreactie al helder is aangegeven, dat nauwelijks aantasting van de privacy te vrezen valt. Enig zicht op het perceel van reclamant zal slechts vanaf de eerste verdieping van de eindwoning mogelijk zijn, gezien de eerder genoemde afstanden is dit te verwaarlozen.
- Ad 3. Het woningbehoeftenonderzoek (Woonvisie 2011-2016) heeft aangetoond dat er bij starters en (jonge) gezinnen veel belangstelling bestaat voor nieuwbouw koopwoningen in de wat lagere prijs categorie van €170.000 - €250.000. Ook bestaat in de breedte behoefte aan huurwoningen. Ten tijde van het opstellen van de woonvisie hebben SWB en gemeente afgesproken deze periodiek te herijken. Hiertoe wordt elke 4 jaar een nieuw woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd en wordt door middel van een woningmarktmonitor die inzicht geeft in de actuele situatie. Niet duidelijk of aannemelijk is gemaakt waarom dit recente onderzoek nu achterhaald zou zijn. Naar mening van de gemeente is de haalbaarheid van het plan door initiatiefnemer voldoende gewaarborgd. Er is een anterieure grondexploitatieovereenkomst aangegaan waarin wederzijdse verplichtingen en garanties afdoende zijn vastgelegd. Indien reclamant van mening is dat planschade ontstaat kan zij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding daarvan indienen. SWB heeft door deskundigen een planschaderisicoanalyse laten opstellen. Eventuele planschade is middels een overeenkomst afgewenteld op de grondexploitant (Stichting Woningbeheer Betuwe). Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan een (gemotiveerd/onderbouwd) verzoek om tegemoetkoming in

Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

schade (ex artikel 6.1 Wro) bij de gemeente worden ingediend. Het traject van planschade staat overigens los van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

B. ARAG, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer M. Quaadvlieg, Keizerstraat 13 IJzendoorn

1. Gevreesd wordt voor aantasting van woon- en leefklimaat en waardevermindering. Het vrije uitzicht op boomgaarden valt weg, en men heeft twijfels over de kwaliteit van de nieuwe inrichting.
2. Men vreest verkeersoverlast, en stelt uitgebreid aan de orde dat de Keizerstraat niet geschikt is voor de voorziene toename van verkeer, en wordt gesteld dat de te nemen maatregelen niet afdoende zullen zijn, en dat door trillinghinder schade kan ontstaan aan de slechte fundering van hun oude boerderij
3. Gesteld wordt dat de spuitzone van 50 meter niet wordt gehaald. Tevens acht men waterpartijen op zo korte afstand onverantwoord. Volgens reclamant doet niet ter zake of het hier hobbymatige of professionele teelt betreft, Men vreest te worden beperkt in de gebruiksmogelijkheden.
4. Er worden vraagtekens gesteld bij de behoefte aan de geplande woningen. Tevens is men van mening dat de locatie ten onrechte als inbreidingslocatie is aangeduid, en dat eerst binnen bestaand bebouwd gebied gekeken had moeten worden of inbreiding daar mogelijk is.
5. Ten onrechte is er van uitgegaan dat geen planschade optreedt voor het perceel van Quaadvlieg, Door het ontbreken van voldoende onderzoek naar planschade is de financiële haalbaarheid onvoldoende verzekerd.

Standpunt gemeente op ingediende zienswijze

- Ad 1. De woonbebouwing schuif als gevolg van de nieuwbouw enigszins op richting het perceel van reclamant, maar ook op dit moment is er zicht op bebouwing. In de nieuwe situatie is de ontsluiting ingebed in een groenbestemming. Reclamant maakt niet aannemelijk waarom de kwaliteit onvoldoende zou zijn. Momenteel is aan beide zijden van de Keizerstraat een haag, en aan de zijde van reclamant ook bomen die een rechtstreeks uitzicht belemmeren. Of en hoeveel schade ontstaat is afhankelijk van een uit te voeren planvergelijking voor de situatie van reclamant.
- Ad 2. Zoals in de inspraakreactie al is gesteld bedraagt de weekdagintensiteit op de Keizerstraat 676 motorvoertuigen per etmaal. De voorziene toename van maximaal 351 motorvoertuigen per etmaal is voor dit type weg acceptabel. Daarbij komt dat het hier lichte (personen)voertuigen betreft waar geen trillinghinder van is te verwachten. 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. Aan de eerdere reactie van de gemeente op de inspraakreactie hoeft niets te worden toegevoegd, deze wordt hier herhaald en ingelast: 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 de woonbestemming en is niet bedrijfsmatig in gebruik. Er is op dit perceel dus 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.

Conclusie is dus dat er geen sprake is van bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is geen productieboomgaard op 50 meter of minder. Afgezien van het voorgaande zijn er nu al bestaande woningen dichterbij gelegen. 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.

Ontwerp Bestemmingsplan “IJendoorn West”

- Ad 4. Het woningbehoefteonderzoek (Woonvisie 2011-2016) heeft aangetoond dat er bij starters en (jonge) gezinnen veel belangstelling bestaat voor nieuwbouw koopwoningen in de wat lagere prijs categorie van €170.000 - €250.000. Ook bestaat in de breedte behoefte aan huurwoningen. Door reclamant is niet duidelijk of voldoende aannemelijk is gemaakt waarom dit recente onderzoek achterhaald zou zijn. Het plangebied is sinds 2006 aangewezen in de (provinciale) zoekzone voor verstedelijking. De locatie IJendoorn West is (deels) een inbreidingslocatie. De voormalige gronden van het aannemersbedrijf worden gesaneerd en vervangen door een meer passende invulling. Hiermee wordt de verstorende werking van de bedrijvigheid teniet gedaan en de inbreidingslocatie benut. Met het benutten van deze locatie en de invulling met ruim groen wordt de dorpsrand van IJendoorn naar mening van de gemeente zorgvuldig afgerond met een landschappelijk ingepaste overgang naar het buitengebied.
- Ad 5. Indien reclamant van mening is dat planschade ontstaat kan zij na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot vergoeding indienen. SWB heeft door deskundigen een planschaderisicoanalyse laten opstellen. Eventuele planschade is middels een overeenkomst afgewenteld op de grondexploitant (Stichting Woningbeheer Betuwe). Nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen kan een verzoek om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wro) bij de gemeente worden ingediend. Het traject van planschade staat verder los van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

C. De heer en mevrouw Hommersom, Dorpsstraat 18, IJendoorn de heer en mevrouw Paans, Dorpsstraat 16, IJendoorn de heer en mevrouw Van de Scheur, Dorpsstraat 12, IJendoorn de heer Elting, Dorpsstraat 6, IJendoorn de heer en mevrouw de Jong-Gulickx, Dorpsstraat 4 IJendoorn

1. Het beeld dat reclamanten hebben is dat de bouwplannen rond “IJendoorn-West veelal in een soort isolement zijn gezien. Er wordt wel een beschrijving gegeven van de omgeving maar het ontbreekt een goed vervolg. Teveel en te snel wordt ingezoomd op de postzegel “IJendoorn-West en te weinig gekeken naar de rechtstreekse effecten op de kern IJendoorn en de bewoners die op het grensvlak wonen.
2. Wie de afmetingen van IJendoorn kent zal zijn lachen nauwelijks kunnen onderdrukken bij de termen “west” en “kern”. Dat maakt duidelijk dat een mooie en vloeiende overgang geboden is om geen disconnectie tussen de twee gebieden te krijgen.
3. De gemeente onderkent de problemen van het grondwater. In het bestemmingsplan 2009 staat letterlijk “in IJendoorn is sprake van grondwateroverlast in de gehele kern als gevolg van de lokale kwel. De inwoners van de kern IJendoorn vrezen dat de 1 meter hoge terp waarop de nieuwbouw gaat plaatsvinden nadelige gevolgen voor hen zal hebben. Het water stroomt immers van hoog naar laag. Omdat het bij reclamanten aan de nodige expertise op dit gebied ontbreekt om de stelling van bureau Roelofs te weerleggen gaan zij er vanuit dat het bureau gelijk heeft. Dit betekent wel dat de navolgende eisen en aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan moeten plaatsvinden:
 - 3.1 SWB moet het waterschap verzoeken zo spoedig mogelijk peilbuizen te plaatsen zodat er zicht komt op eventuele ontwikkelingen in het grondwaterpeil.
 - 3.2 Er moet een nulmeting plaatsvinden voorafgaand aan de bouw. Ook moeten er tijdens en na de bouw metingen plaatsvinden om te zien of de berekeningen van het bureau Roelofs kloppen en er geen trendbreuk optreedt in de waterhuishouding;
 - 3.3 Duidelijk moet zijn wie aansprakelijk is in het geval er bij bewoners toch schade ontstaat als het grondwater spontaan via kruipruimtes of de woonkamer binnenstroomt;
 - 3.4 Zowel het waterschap als SWB en bureau Roelofs hebben aangegeven dat het openhouden van de sloot bijdraagt aan de regulering van de waterhuishouding. Verzoek is om het openhouden van de sloot te formaliseren in het bestemmingsplan waarbij in overleg tussen SWB, het waterschap en de bewoners de condities worden bepaald (kosten van de aankoop, eigendomsoverdracht, status van de watergang en het onderhoud.
 - 3.5 Reclamanten hebben aangegeven dat zij een sloot achter hun percelen willen als waterbergingsvoorziening en scheiding tussen de nieuwbouw. Dit bleek echter niet in de plannen te passen. Reclamanten geven een suggestie om een strook grond van 1 meter breed achter hun percelen als pad in te richten die als scheiding kan dienen tussen hun tuinen en de tuinen van de

Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

nieuwbouw. Onder het pad dient een drainagesysteem te worden aangelegd. Het pad dient geformaliseerd te worden in het bestemmingsplan.

- 3.6 Reclamanten verzoeken om duidelijkheid te geven over het geplande talud waarbij rekening moet worden gehouden dat bij een hevige regenbui de grond niet van het talud spoelt en op het genoemde paadje belandt. Een helling van 1 meter hoog en twee meter breed is aan te bevelen. Tot slot moet in het rapport van Roelofs duidelijker omschreven worden hoe groot de diameter van de drainage moet zijn om tot voldoende afvoer van water te komen en waarop de berekening is gebaseerd.
4. In eerdere communicatie werd gesuggereerd dat het nieuwe deel een natuurlijke aansluiting zou worden op het bestaande deel van het dorp en uit laagbouw zou bestaan. In werkelijk blijkt het tegenovergestelde. De voorgenomen bouwhoogte reikt volgens de tekeningen tot 11 meter. De grond waarop de nieuwbouw plaatsvindt wordt daarbij ook nog eens met 1 meter opgehoogd. De nieuwbouw torent daarmee boven de rest van het dorp aangezien de bestaande bebouwing tot ongeveer 8 meter reikt.
5. Om zoveel mogelijk woningen binnen het plangebied te kunnen bouwen is gekozen om de nieuwbouw nagenoeg naadloos te laten aansluiten op de erfafscheiding van de bestaande woningen aan de Dorpsstraat. Hierdoor lijkt het alsof je tegen een flatgebouw kijkt waarbij tevens sprake is van schaduwwerking en aantasting van de privacy.
6. De opmerking dat er nog een zichtlijn is vanaf de dijk op het dorp is voor de bewoners van de Dorpsstraat weinig relevant. Met hen wordt immers geen rekening gehouden.
7. Tijdens het reconstructieve gesprek op 16 juli 2013 heeft SWB aangegeven te willen bezien hoe de hoogte en/of volume voor vooral de nieuwbouwwoningen die aansluiten op de huizen van reclamanten verlaagd kan worden. Reclamanten worden hierover graag geïnformeerd. Daarbij zal dit tot uitdrukking moeten komen in het bestemmingsplan. Maatwerk op de scheiding tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing is hier essentieel.
8. Het verhogen van de grond met 1 meter en het nog steeds blijven hanteren van standaardmaten zou vreemd zijn.
9. Ter aanvulling op de maatregelen om bouwschade tegen te gaan en in beeld te brengen verzoeken reclamanten om op de hun huizen trillingsensoren te plaatsen tijdens de bouwactiviteiten.
10. De stelling in het bestemmingsplan dat de extra verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen in het heersende verkeersbeeld wordt door reclamanten niet gedeeld. De praktijk is dat er voor een dergelijke kleine en smalle straat veel verkeer is en er te hard wordt gereden. De CROW norm zoals de gemeente die hanteert waarbij de extra verkeersbewegingen aanvaardbaar zijn, komt niet overeen met de praktijk. Het verzoek is om het eerdere voorstel van reclamanten om het verkeer via Keizerstraat of Waalbandijk te leiden nogmaals in overweging te nemen.
11. Reclamanten verzoeken de gemeente om verantwoordelijkheid te nemen ten aanzien van de handhaving van de snelheid in de Dorpsstraat danwel zodanige maatregelen te nemen dat men gedwongen wordt zich aan de geldende snelheid van 30km/uur te houden.
12. Reclamanten verzoeken om bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen voorwaarden op te nemen om het bouwverkeer niet door de Dorpsstraat te laten rijden.

Standpunt gemeente op de zienswijze

- Ad 1. Het dorp IJzendoorn kent een karakteristieke oost-west oriëntatie van bebouwing en infrastructuur. IJzendoorn west sluit hierop aan. Vanaf de Dorpsstraat lopen geknikte wegen parallel aan de Keizerstraat en de dijk, richting het agrarische landschap. Gelet op mogelijke uitbreidingsruimte voor woningbouw voor de kern IJzendoorn is de keuze voor het plangebied een bijna logisch vervolg. In de Structuurvisie 2010-2020 is het plangebied dan ook aangeduid als ontwikkelingsgebied voor wonen tot 2020. In het stedenbouwkundig plan is het scenario opgenomen dat zorg gedragen moet worden voor een goede afronding van het dorp en daarbij geanticipeerd moet worden op een eventuele definitieve afronding van het dorp in een 2^e fase.
- De nieuwe wijk aan de westzijde van het dorp vormt een natuurlijke beëindiging van het dorp. De toekomstige bebouwing is in noordelijke richting georiënteerd, parallel aan de dijk en de Keizerstraat en haaks op de bebouwing aan de Dorpsstraat. Dit draagt bij aan de afronding van de kern. Met betrekking tot de woningen aan de Dorpsstraat komt de nieuwe bebouwing daarmee haaks op de

Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

woningen aan de Dorpsstraat. Eventuele nadelige effecten voor de bewoners van de Dorpsstraat worden daarmee beperkt. De stelling dat de plannen van IJzendoorn West in een isolement zijn gezien is daarmee niet gegrond.

- Ad 2 Met de naam IJzendoorn west wordt het gebied direct aan de westzijde van de bestaande bebouwing (de kern) in IJzendoorn aangeduid. De samenhang is gelegen in de aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat. Een mooie en vloeiende overgang van de bestaande bebouwing naar de nieuwe bebouwing wordt gezocht in het open en groene karakter van het plangebied en de noord zuid georiënteerde bebouwing gericht op de dijk en de Keizerstraat.
- Ad 3.1 De gemeente speelt hier geen actieve rol, ter informatie het volgende. Als gevolg van overleg op 16 juli 2013 is door het Waterschap aangeraden deze peilbuizen te plaatsen. SWB heeft dit in berichtgeving over de voortgang van de punten zoals besproken verwoord dat deze peilbuizen in opdracht van SWB geplaatst zullen worden. Momenteel wordt dit in opdracht van SWB uitgevoerd in samenspraak met de bewoners.
- Ad 3.2 Zie punt 3.1
- Ad 3.3 Indien als gevolg van de bouwplannen overlast ontstaat door het opkomende grondwater is de eigenaar/ initiatiefnemer SWB aansprakelijk voor de schade die ontstaat, de gemeente is in deze geen partij.
- Ad 3.4 Zie reactie A, ad1. Uitgangspunt is de bestaande sloot te behouden. Deze verliest dan de status als A-watgang. De daartoe benodigde grondoverdracht en afwaardering zijn een zaak tussen het Waterschap, de SWB en betreffende bewoners. Wanneer de overdracht rond is wordt de sloot als water, zonder beschermingszone, opgenomen worden binnen het plangebied van bestemmingsplan IJzendoorn West (bij vaststelling van het bestemmingsplan).
- Ad 3.5 Het genoemde is besproken als suggestie vanuit de bewoners tijdens het overleg van 16 juli 2013. SWB staat open voor deze suggestie en zal onderzoeken of genoemd voorstel past in de (nog op te stellen) gedetailleerde planuitwerking. De uitwerking van deze suggestie zal in het reeds opgestelde inrichtingsplan worden opgenomen. Naar verwachting zijn de voorgenomen aanpassingen (o.a. behoud sloot, locatie drains) van dit inrichtingsplan eind oktober gereed.
- Ad 3.6 Dergelijke zaken behoren niet in een bestemmingsplan maar in het inrichtingsplan. SWB draagt de zorg voor een deugdelijke oplossing. Hiertoe zal voor dit punt ter zake deskundig advies door SWB worden ingewonnen.
- Ad 4. Onder laagbouw wordt verstaan een groep woningen met weinig verdiepingen. Onder hoogbouw verstaan we gestapelde bouw dus meerdere woningen op elkaar gebouwd zoals appartementencomplexen en galerijflats. De nieuwbouw hier zal bestaan uit maximaal drie bouwlagen (2 bouwlagen met kap).
- Ad 5. Zie ook het antwoord uit de inspraak bij nr. 2 (pag. 6). Door de nieuwe woningen haaks op de woningen van de Dorpsstraat te situeren is het effect van schaduwwerking en privacy zeer beperkt. Een deel van het bebouwingsvlak achter de woning “Dorpsstraat 18” heeft daarbij een beperkte goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Juist hier is rekening gehouden met de bewoners van nr. 18. Het bebouwingsvlak achter de woningen Dorpsstraat 12 en 16 is op redelijke en aanvaardbare afstand gesitueerd zodat ook hier de schaduwwerking en aantasting van de privacy tot een minimum zijn beperkt. De stelling dat je vanaf de woningen van de Dorpsstraat 12, 16 en 18 tegen een flatgebouw aankijkt is dan ook niet gegrond.
- Ad 6. Deze zichtlijn vanaf de dijk op het dorp is van oorsprong een belangrijk punt dat behouden moet worden. Door de woningen in noordzuidelijke richting te situeren blijft deze zichtlijn intact. Voor de bewoners van de Dorpsstraat is dit wellicht minder belangrijk dan hun eigen belang. Voor het dorp zelf is dit wel een aandachtspunt.
- Ad 7. Het bestemmingsplan voorziet al in een lagere maximale hoogte voor de woningen achter de Dorpsstraat 18. Bij het ontwerp van de woningen kan door middel van een passende dakvorm, dakhelling, materiaalgebruik en kleurstelling het effect verminderd worden. Materiaalgebruik, kleurstelling etc. zijn overigens zaken die niet in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Aangezien deze materie niet in een bestemmingsplan thuis hoort maar in overleg met de afdeling Vergunningverlening en Welstand kan de discussie op later moment voort worden gezet.

Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

Ten overvloede, SWB is bereid om voor het bouwplan te zoeken naar een alternatief. Een eerste onderzoek van de architect levert echter nog geen passende oplossing op waar SWB zich in kan vinden. Van SWB blijft er bereidheid om te bezien of in gezamenlijkheid tot een oplossing gekomen kan worden.

- Ad 8. Het verhogen van de grond is noodzakelijk om kwelwater tegen te gaan. Door een flauw talud te realiseren is het effect hiervan beperkt. Voor het realiseren van woning van 2 bouwlagen met kap is echter minimaal een nokhoogte noodzakelijk van circa 10 meter. Om te voldoen aan het vereiste van zuinig ruimtegebruik en de kavels bereikbaar te houden voor starters is een woning van 2 bouwlagen met kap (3 bouwlagen) dus noodzakelijk. Het Bouwbesluit vereist daarbij een minimale verdiepingshoogte/plafondhoogte van 2,60 meter. Met de benodigde vloerdiktes en een zolder die ook als verblijfsruimte moet dienen kom je dan uit op maximaal 10 meter.
- Ad 9. De aannemer/ bouwer van de woningen is aansprakelijk voor schade aan woningen gedurende de bouw als gevolg van de bouwwerkzaamheden. SWB heeft een doorlopende CAR verzekering met een vast dekking van 12.500.000 per opdracht. Deze CAR verzekering zal van toepassing worden verklaard voor dit project. De gemeente kan bij het verlenen van de omgevingsvergunning zo nodig nadere eisen en voorwaarden stellen, maar dit valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan..
- Ad 10. De ontsluiting van het plangebied is voorzien op de Keizerstraat, de Dorpsstraat en de Roskam. Volgens de normering van de CROW kunnen de extra verkeersbewegingen worden opgevangen in het heersende verkeersbeeld. De suggestie om het verkeer niet via de Dorpsstraat en de Roskam te ontsluiten maar enkel via de Waalbandijk en de keizerstraat is ons inziens niet wenselijk omdat dat ook de samenhang tussen de nieuwbouw en de bestaande kern sterk verminderd. Uit het verkeersmodel blijkt dat verkeer dat het dorp uit gaat de Keizerstraat of de Waalbandijk kiest als doorgaande route.
- Ad 11. In de gehele kern geldt een snelheidslimiet van 30 km/uur. Bij de aansluiting van de wegen op de Dorpsstraat en de Roskam zal bekeken worden of hier nog nadere maatregelen genomen moeten worden.
- Ad 12. Zie ook punt 14 in de inspraaknotitie.

D. Aspremont Advocaten, Koningin Beatrixplein 22, 4033 GX Lienden, namens Fruitbedrijf Rensen & Marijt, keizerstraat 1, 4033 HH IJzendoorn

1. Onder verwijzing naar artikel 10.1 sub c stellen reclamanten dat het überhaupt niet mogelijk is om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het organiseren van een evenement daar ter bescherming van het bedrijf van belanghebbende (lees: de boomgaard) feitelijk het perceel dient te worden afgesloten ter voorkoming van diefstal en/of vernieling ofwel onevenredige aantasting aan de zijde van belanghebbende, zodat de facto sprake is van een dode letter. Reclamanten verzoeken om de mogelijkheid van evenementen uit de bestemming “Verkeer- en verblijfsgebied” te verwijderen.
2. Belanghebbenden handhaven hun stelling dat zij menen dat nu de bewoning veel dichterbij komt er meer risico op diefstal en vernieling bestaat, het nog altijd wenselijk is dat er een deugdelijke afscheiding wordt aangebracht tussen het perceel van belanghebbende en het perceel waarop onderhavig plan betrekking heeft. De groenvoorziening en beschermende haag zijn daartoe nog onvoldoende en het perceel van belanghebbende zal naar verwachting nog steeds eenvoudig te betreden zijn. Het eerdere verweer van gemeente dat door de bewoning meersociale controle zal zijn en daarom minder kans op diefstal en vernieling achten belanghebbenden niet steekhoudend. De toegankelijkheid van de boomgaard hangt af van de soort beplanting en/of de haag is dichtbegroeid is. Belanghebbenden menen dan ook dat dit nader in het plan moet worden dient te worden gespecificeerd danwel dat er een aparte maatregel dient te worden getroffen.
3. Belanghebbenden zijn van mening dat het pad van 3 meter breed tussen de percelen kadastraal bekend als gemeente Echteld, sectie K nr. 571 , 1245 en 1244 waarvan zij sinds 1989 als eigendom gebruik maken om onder meer de boomgaarden te kunnen besproeien en spuiten, ten gevolge van verjaring is bezwaard met een erfdienstbaarheid ten gunste van belanghebbenden;
4. Belanghebbenden achten het evenwel mogelijk dat het huidige gebruik in het kader van het onderhavige bestemmingsplan wordt gerespecteerd. Belanghebbenden doen expliciet een beroep op artikel 11.2.1 van het ontwerp en bevestigen het gebruik van de genoemde grond voor agrarische doeleinden en wensen dit zo te behouden;

Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

5. Indien belanghebbenden als gevolg van de nieuwe bestemming toch worden beperkt dient er een nieuw pad te worden aangelegd dan wel aan de zijde van perceel 571 te worden verbreed tot de genoemde 3 meter waardoor een deel van de boomgaard dient te worden gerooid en dientengevolge tevens sprake is van omzet-/ inkomensschade.
6. De projectlocatie van het bestemmingsplan is korte tijd geleden met een 1 meter dikke kleilaag opgehoogd. Onduidelijk is of er rekening is gehouden met het waterbergend vermogen van het perceel waardoor extra kwelwater niet wordt uitgesloten. Belanghebbenden vrezen dat zij hierdoor op hun perceel wateroverlast zullen hebben dat kan leiden tot schade voor de fruitonderneming. Het gaat hier om vermogensschade door het minder waard worden van het perceel alsmede van omzet-/ inkomensschade door verminderde opbrengst.
7. Belanghebbenden verklaren zich immer bereid tot nader overleg teneinde voor alle betrokkenen een aanvaardbaar bestemmingsplan te realiseren.

Standpunt gemeente op de ingediende zienswijze

- Ad 1. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming “verkeer en verblijf” een regeling opgenomen om evenementen toe te staan. Dit is een reguliere regeling die binnen alle kernen van Neder-Betuwe geldt. Deze regeling beoogt uitsluitend ervoor te zorgen dat evenementen kunnen worden toegestaan, als deze gewenst zijn en als deze voldoen aan de evenementenverordening. Het bestemmingsplan behoeft dan geen onnodige belemmering te vormen. Er vindt dus altijd een toetsing naast het bestemmingsplan plaats. De bestemming verkeer en verblijf heeft genoemd onder 4.1.1 de hoofdfunctie van verkeersfunctie. Het betreft in dit bestemmingsplan een relatief beperkt oppervlak dat zich niet leent voor een groter evenement, zoals een kermis o.i.d. De incidentele buurt barbecue kan ook op basis van de APV onder voorwaarden worden toegestaan. Voorgesteld wordt de regeling uit de voorschriften te schrappen
- Ad 2. De groene zone tussen de nieuwe woningen en de agrarische gronden vormt in dit stadium een buffer en overgangsfase. Door middel van een erfafscheiding of greppel is het mogelijk het betreden van de gronden van reclamant tegen te gaan. (met de initiatiefnemer kunnen hierover afspraken worden gemaakt). Het is echter niet mogelijk dit in het bestemmingsplan vast te leggen. Het bestemmingsplan biedt wel de mogelijkheid tot het oprichten van een erfafscheiding van maximaal 4 meter hoog. (zie ook punt 6 pag. 13 inspraak).
- Ad 3. In het kader van de procedure tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het niet aan de orde of het genoemde pad ten gevolge van verjaring is bezwaard met een erfdienstbaarheid ten gunste van belanghebbenden. Ter informatie: Deze opmerking is ook in de inspraak reeds geplaatst. Op basis daarvan is door de notaris recherche uitgevoerd. Deze recherche is aan de gemeente verstrekt en als bijlage toegevoegd.
- Ad 4. Indien het huidige gebruik niet strijdig is met het nu geldende bestemmingsplan of daarvoor in het verleden vergunning is verleend mag het gebruik in overeenstemming met artikel 11.2.1 en verder worden voortgezet.
- Ad 5. Zie Ad 3.
- Ad 6. 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. In het waterhuishoudingsplan van Roelofs zijn de maatregelen en consequenties van de ingrepen in beeld gebracht en onderzocht. Het plan watert af in de richting van de centraal gelegen rijbaan, ook de naastliggende wadi's zullen naar het noorden toe afwateren. Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat het naastgelegen perceel hier geen hinder van ondervindt.
- In de huidige situatie vindt kwel plaats. Om in de woningen geen overlast te krijgen van dit kwelwater, is het noodzakelijk om het maaiveld vanaf de Keizerstraat flauwe op te laten lopen richting de dijk. Om te zorgen dat kwelwater in de nieuwe situatie afgevoerd wordt, is een drainageriool nodig. Dit riool zorgt ervoor dat het kwelwater op een bepaald niveau afgevangen wordt en voorkomt (te) hoge grondwaterstanden met wateroverlast als gevolg. Het drainagesysteem wordt aangesloten op de wadi's, gelegen ten westen van het plangebied. Onder de wadi wordt tevens een drainagesysteem aangelegd.

Ontwerp Bestemmingsplan “IJzendoorn West”

Dit systeem is afgestemd op de hoogtes van het bestaande maaiveld en dragen hierdoor bij aan het beheersbaar houden van de grondwaterstanden door kwel. Door bovengenoemde voorzieningen wordt het kwelwater in combinatie met ophoging van het terrein beheersbaar gehouden. De ophoging heeft dan ook geen negatieve invloed op het naastgelegen perceel

Ad 7. De gemeente waardeert de positieve grondhouding van reclamant.

E. Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel

1. Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan zijn de waterkering (kernzone) en de bijbehorende beschermingszones niet op een juiste wijze bestemd. De zonering en de bijbehorende bestemming zijn niet weergegeven in overeenstemming met de vanaf 1 oktober 2012 geldende instructie op grond van het Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro). De kernrandzone dient van de waterkering dient de bestemming “waterstaat-waterkering” te krijgen.
2. Voor de beschermingszone geldt dat zowel de binnenbeschermingszone als ook de buitenbeschermingszone moet worden opgenomen. De binnenbeschermingszone moet worden bestemd als “vrijwaringszone-dijk-1” met bijbehorende regels.
3. De buitenbeschermingszone moet worden bestemd als “vrijwaringszone-dijk-2” . Deze functie heeft een attentiefunctie waaraan geen regels hoeven worden verbonden.
4. Verzoek is om deze systematiek over te nemen (zie ook de bijgevoegde modelregels).
5. Het aantal kubieke meters zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan onder de bestemming “Groen” komt niet overeen met het waterhuishoudkundige plan. Hierin staat dat de wadi's een bergingscapaciteit moeten hebben van 599,2 m3 (bij T= 100+ 10%). Verzoek is om deze inhoud over te nemen.
6. Het waterschap merkt op dat er nog geen overeenstemming is over de hoogteligging van het IT-riool. In het huidige voorstel voert dit riool kwelwater af wat niet strookt met ons beleid ten aanzien van grondwaterneutraal bouwen. Voorafgaand aan het aanvragen van de watervergunning door de initiatiefnemer moet dit worden opgelost.

Standpunt gemeente op ingediende zienswijzen

- Ad 1. Bij de keuze van de nadere aanduidingen is gekozen om voor de Specifieke vorm van waarde-1 en -2 binnen de ter plaatse opgenomen bestemmingen. Binnen de regels van deze bestemmingen komen de regels die betrekking hebben op SWR-1 en SWR-2 echter onvoldoende terug. Dit is (waarschijnlijk) te wijten aan het feit dat het voorliggende bestemmingsplan opgesteld is en als voorontwerp ter inzage heeft gelegen en voorgelegd is aan het waterschap voor de periode van 1 oktober 2012.
- Ad 2. Voorgesteld wordt om de regels en verbeelding van het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd te laten vaststellen
- Ad 3. Voorgesteld wordt om de regels en verbeelding van het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd te laten vaststellen
- Ad 4. Voorgesteld wordt om de regels en verbeelding van het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd te laten vaststellen
- Ad 5. Voorgesteld wordt om de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd te laten vaststellen;
- Ad 6. Dit punt wordt voorafgaand aan het aanvragen van de watervergunning door de initiatiefnemer opgepakt.