

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Registratienummer 67585/1246449

(Ontwerp)bestemmingsplan De Kleine Betuwe

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Kleine Betuwe' heeft vanaf 22 februari 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een schriftelijke en/of mondelinge zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Binnen de termijn zijn 17 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden behandeld in onderdeel A van deze nota, de ambtshalve wijzigingen in onderdeel B.

A ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen zijn zienswijzen ingediend:

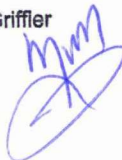
1. Indiener 1; (Coöp Vastgoed B.V.)
2. Indiener 2 (Stedin);
3. Indiener 3. (Floor Haastrecht B.V.)
4. Indiener 4 (Bewoner)
5. Indiener 5 (Motorshop de Mammoet)
6. Indiener 6 (Best Bouw B.V.)
7. Indiener 7 (Bewoner Bergambacht)
8. Indiener 8 (Bewoner Hoogstraat Haastrecht)
9. Indiener 9 (bewoners Hoogstraat oostzijde)
10. Indiener 10 (HB HSV)
11. Indiener 11 (Promad)
12. Indiener 12 (Bewoner Dunantstraat Haastrecht)
13. Indiener 13 (Natuur- en vogelwerkgroep Krimpenerwaard)
14. Indiener 14 (Groen wonen Vlist)
15. Indiener 15 (DeZet Plastics)
16. Indiener 16 (Eigenaren perceel Kleine Haven Haastrecht)
17. Indiener 17 (Van Dijk Installatietechniek BV)

Vastgesteld op 6 Feb 2024

Behorend bij raadsbesluit nummer

67585/1246443

Griffier



Burgemeester



Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De inhoudelijke punten zijn toegevoegd aan de samenvatting.

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling

De ingekomen zienswijzen (en nadere toelichting) naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn hieronder puntsgewijs samengevat en vervolgens beantwoord. Dit op basis van de hierboven vermelde volgorde. Per punt is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Zienswijze 1 (Coöp Vastgoed B.V.)

Samenvatting	Reclamant verzoekt de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in artikel 6.3.3 onder d aan te passen. Volgens hem is de redactie van de voorwaardelijke bepaling in het ontwerpbestemmingsplan niet geheel juist. Hij verzoekt de volgende voorwaardelijke verplichting op te nemen: <i>"Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een supermarkt, zoals bedoeld in artikel 6, lid 1, sub d, is uitsluitend toegestaan, indien het gebruik van gronden met de bestemming 'Centrum' (Kleine Haven 11) voor een supermarkt definitief is beëindigd is en beëindigd blijft."</i>
Beantwoording	De opmerking van reclamant is in beginsel juist. In de voorwaardelijke verplichting in artikel 6.3.3 van het ontwerpbestemmingsplan staat abusievelijk het woord 'uitgesloten'. Dit moet zijn 'uitsluitend'. Dit leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit om navolgende reden. Bij de planontwikkeling is tot enige tijd terug sprake geweest van verplaatsing van de supermarkt aan de Kleine haven naar de nieuwe locatie. Inmiddels de supermarkt hierop teruggekomen en is verplaatsing niet meer aan de orde. Dit is aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De voorwaardelijke verplichting zoals deze was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is geschrapt. Dit om reden dat de vestiging van een nieuwe supermarkt dan afhankelijk is van het stoppen van de supermarkt van reclamant aan de Kleine Haven. Dit is niet wenselijk. Daarbij geldt dat, nu verplaatsing van de supermarkt niet meer aan de orde is, de locatie van de bestaande supermarkt geen onderdeel meer is van het plangebied. De bestemming van dit perceel wijzigt met de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet meer ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
Aanpassingen	Aanpassing in de planregels. Artikel 6.3.3 onder d. vervalt. En een aanpassing van de verbeelding, de locatie van de bestaande supermarkt aan de Kleine Haven 11 is geschrapt van de verbeelding.

Zienswijze 2 (Stedin)

Samenvatting	Reclamant vraagt zich af of zijn belangen met betrekking tot kabels en leidingen wel zijn meegenomen. Reclamant mist hier een onderbouwing over in het bestemmingsplan.
Beantwoording	Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg aan Stedin aangeboden. Hierop heeft Stedin een reactie ingediend. Deze is behandeld en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft tussen ontwikkelaar Van Erk en Stedin overleg plaatsgevonden over de aanleg van nieuwe voorzieningen voor de nieuwbouw, te weten een station of transformatorruimte, de rotonde en een tracé. In het stedenbouwkundig plan is in de nieuw aan te leggen gedeelten

	rekening gehouden met de wensen om geen afgesloten verharding boven de kabels te plaatsen. Ook is hierbij rekening gehouden met de 'schone grond' loodrecht op het tracé, zoals voor de beoogde nieuwe rotonde. Er is dan ook voldoende rekening gehouden met de belangen van Stedin met betrekking tot kabels en leidingen binnen het kader van dit bestemmingsplan.
Aanpassingen	Geen.
Zienswijze 3 (Floor Haastrecht)	
Samenvatting	1. Reclamante maakt bezwaar tegen de komst van een bedrijfsgebouw van 11 meter hoog achter haar bedrijfspand en bedrijfswoning. Zij acht het onwenselijk om tegen een hoge muur aan te kijken en weinig tot geen dag- of zonlicht meer over te houden. 2. Reclamante uit haar bezorgdheid over de toekomstige verkeerssituatie. Er kunnen volgens haar in de Steenbakkerstraat geen twee vrachtwagens langs elkaar rijden. De nieuwe situatie is te krap voor vrachtwagens om te draaien en keren. Ze acht éénrichtingsverkeer passend.
Beantwoording	1. Op grond van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen (gemeente Vlist)" mogen gebouwen aan de Steenbakkerstraat een maximale bouwhoogte hebben van 8 meter. Daarnaast mag op grond van het geldende bestemmingsplan de bouwhoogte maximaal 11 meter bedragen, mits tenminste 3 meter uit de bouwgrens wordt gebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor percelen ten westen van het perceel van reclamante: 'de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 8 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 11 m, mits op niet minder dan 3 m uit de bouwgrens gebouwd. Dit zijn dezelfde planologische mogelijkheden als op het perceel van reclamante. In het vast te stellen bestemmingsplan is het bouwvlak ten westen van het pand van reclamante echter gelijk aan het bestemmingsvlak. Voorgesteld wordt om het bouwvlak hier aan te passen, zodat er een afstand ontstaat tot 2,50 m van de perceelsgrens van reclamante. Hiermee wordt rekening gehouden met de belangen van reclamante voor dag-/zonlicht op het gevels van haar gebouw. 2. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een aanpassing van de Steenbakkersstraat. Er komt alleen een tweede ontsluiting vanuit de rotonde op de provinciale weg. Zo wordt de verkeerssituatie verbeterd.
Aanpassing	Aanpassing bouwvlak voor afstand van 2,50 m van de perceelsgrens van reclamante.
Zienswijze 4 (Bewoner)	
Samenvatting	1. Volgens reclamante is de conclusie over het flora en fauna gedeelte, meer specifiek over slangen, onjuist. Volgens haar komt de ringslang ter plaatse wel voor in het plangebied.

	Daarnaast is er een bosuil aanwezig en een jaarlijks terugkerend nest van sperwers. Vanwege de nesten wil reclamant graag weten wanneer er wordt begonnen met de sloopwerkzaamheden. 2. Reclamante is benieuwd hoe het bouwverkeer en het woonverkeer naar de nieuwe wijk gaat. Volgens reclamante is het onwenselijk voor de huidige bewoners om het verkeer via de bestaande weg, via de Hoogstraat, naar Galgoord te laten lopen. Ze vreest behalve overlast ook voor gevaarlijke verkeerssituaties. 3. Reclamante betreurt het dat er geen goedkopere koop- en huurhuizen worden gebouwd. Volgens haar worden er overal nieuwbouwprojecten stilgelegd, omdat er te weinig huizen verkocht worden.
Beantwoording	1. Tijdens de veldbezoeken, welke zijn uitgevoerd ten aanzien van het aanvullende flora en fauna onderzoek naar de onderzochte soorten, is geen ringslang waargenomen. Reclamante heeft foto's toegezonden van een ringslag, volgens haar in het plangebied. In het algemeen kan worden gezegd dat het habitat binnen de planlocatie niet geschikt is volgens de eisen van de soort. De soort is namelijk verbonden aan waterrijke habitats gezien ze voornamelijk amfibieën en kleine vis jagen. Daarnaast dienen er broeihopen van materiaal als compost, ingerotte boomstobben, bladhopen, (paarden)mest, of slootmaaisel aanwezig te zijn voor de voortplanting. Gezien de soort dient op te warmen. dienen er daarnaast ook zonbeschenen delen aanwezig te zijn. De soort overwintert in hopen of onder hopen met organisch materiaal. Habitats waar de soort dus voorkomt zijn meestal moerassen, natte graslanden, laagveengebieden en broekbossen. Het plangebied bestaat uit een bosschage, vervallen bebouwing, oude speeltoestellen en een grasveld met hoge vegetatie en een laag onderhoudsbeeld. Oppervlaktewater is afwezig op een laagte bij een kabelbaan na, waar bij langdurige regenval tijdelijk water in kan blijven staan. Hoewel daar incidenteel een ringslang kan worden aangetroffen, is het plangebied niet geschikt voor de soort om te overleven. Bij de start van de sloop- en kapwerkzaamheden wordt rekening gehouden met het broedseizoen. Deze is beoogd na de vaststelling van het bestemmingsplan. En in voorbereiding op de daadwerkelijke sloop- en kapwerkzaamheden worden de nest- en roestplekken van de genoemde vogels en vleermuizen tijdig ongeschikt gemaakt, onder ecologische begeleiding. Hiervoor is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd en zijn ook al de nodige nestkasten opgehangen ter mitigatie. Mochten er onverhoopt ook ringslangen worden

	aangetroffen, dan zullen er ter bescherming van die soort voorzorgsmaatregelen worden getroffen in het kader van de Wet natuurbescherming. Dit zal eveneens plaatsvinden door een ecologisch deskundige. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de flora en fauna ter plaatse. 2. Bouwverkeer is tijdelijk en wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Vanwege de al bestaande bedrijvigheid in het plangebied rijden er thans ook vrachtwagens en ander verkeer rond. De huidige ontsluiting blijft intact, dat zal niet veranderen. Voor het bouwverkeer komt in het kader van de uitvoering nog een oplossing. Vooralsnog geldt dat dit een aspect is dat niet in bestemmingsplan wordt geregeld en hiermee de uitvoerbaarheid en daarmee de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat. 3. Het stilvallen van bouwprojecten heeft onder meer te maken met strenge regelgeving en rechterlijke uitspraken, waaronder die over stikstof. In het algemeen is de noodzaak naar nieuwe woningen groot, dat geldt ook voor Haastrecht. In het plangebied is sprake van de transformatie van bedrijventerrein naar woningbouw. Dit brengt hoge kosten met zich mee die terugverdiend moeten worden. Om die reden zijn goedkope huurwoningen niet mogelijk. Met voorliggend plan is een mix van goedkopere, middeldure en dure appartementen en rijwoningen beoogd, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren en starters,
Aanpassing	Geen.
Zienswijze 5 (Motorshop De Mammoet)	
Samenvatting	1. Reclamanten hebben bezwaren tegen de wijziging van toegestane milieucategorieën op haar perceel. Dit wijzigt van categorie 1 t/m 3.1 naar maximaal categorie 2. Volgens reclamanten berokkent dit schade aan hun motorhandel. Bij een gesloten deur van de werkplaats is er al sprake van 80 dB aan geluidbelasting. In de zomermaanden staat deze deur open. Ook het proefdraaien van motoren zorgt voor meer geluidbelasting voor de omgeving. Daar is geen rekening mee gehouden. Volgens reclamanten zijn de woningen te dicht bij hun woning en bedrijf gepland. De richtafstand bij milieucategorie 3.1 acht zij meer passend. 2. Reclamanten vrezen zware overlast in verband met de bouw, het heien, stof en transport van zand en bouwmaterialen door vrachtwagens. 3. Reclamanten hebben bezwaren tegen het plan om eenrichtingsverkeer te maken van het gedeelte Galgoord naar de Hoogstraat c.q. Provincialeweg. Volgens hen is het voor

	grote vrachtwagens een onmogelijke grote hoek om te maken. Daarnaast kan de toegangsweg tot hun motorhandel het extra verkeer vanwege de nieuwe woonwijk niet aan. Er is geen verkeersonderzoek gedaan waaruit blijkt dat het extra verkeer geen probleem zou opleveren. 4. Reclamanten maken bezwaar tegen artikel 5.3.2 en artikel 21.2 van het bestemmingsplan. Ze vinden het onterecht dat de bedrijfsactiviteiten onder het overgangsrecht worden geplaatst. Volgens hen is het niet toegestaan een situatie twee keer onder het overgangsrecht te brengen. 5. Voor reclamanten zijn de artikelen 3.4 en 3.5 onacceptabel. Volgens hen kan het college de omgevingsvergunning ook intrekken. Zij kunnen dan het bedrijf niet meer verkopen, omdat de volgende eigenaar dan geen vergunning krijgt om de zaak voort te zetten. 6. Reclamanten maken bezwaar tegen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3' in verband met toekomstige verbouwingen en kosten die hieraan zijn verbonden in verband met onderzoek. 7. Reclamanten maken bezwaar tegen de aanduiding 'wijzigingsgebied' dat op hun perceel ligt. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de gemeente de bestemming wijzigen naar Groen, Verkeer en Verblijfsgebied en Wonen. Ze vragen zich af wat dit betekent voor de continuïteit van het bedrijf en de eventuele opvolging en verkoop. 8. Volgens reclamanten moet er een concept exploitatieplan worden gepubliceerd. Voor het bedrijf van Visser is geen oplossing gevonden. Dat maakt het plan onuitvoerbaar.
Beantwoording	1. Bij het toekennen van de milieucategorie is uitgegaan van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin is de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven gecategoriseerd in milieucategorie 2. De hierbij behorende richtafstand tot de gevel van woningen is 30 meter in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Geluid is hierbij de maatgevende factor. De omgeving kan worden gekenschetst als een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure. Dit betekent dat er verschillende functies, zoals wonen en bedrijvigheid dicht bij elkaar liggen. In het ontwerpbestemmingsplan is de dichtstbijzijnde afstand tot de gevel van woningen 10 meter. In de bestaande situatie ligt de dichtstbijzijnde woning – ten westen - vanaf het bedrijfsp perceel van reclamante op een afstand van ongeveer 2 meter. Om te onderbouwen dat de categorisering van milieucategorie 2 juist is, is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het akoestisch onderzoek is voor het bedrijf van reclamante

	uitgegaan van activiteiten die bestaan uit rijbewegingen van motoren en personenauto's: ca. 10 tussen 07-19 uur en 2 vrachtwagens tussen 07-19 uur. Het laden en lossen geschiedt met de hand. De bedrijfswerkzaamheden bestaan uit het binnen monteren, slijpen, e.d. Hierbij is uitgegaan van een binnenniveau van gemiddeld 80 dB(A) met gesloten (rol)deur. Een binnenniveau van 75-80 dB(A) gemiddeld over de dag in de hele ruimte is behoorlijk hoog. Dat achten we representatief. Bij binnenniveaus van meer dan 80 dB(A) (gemiddeld/dag) treedt gehoorbeschadiging op. Gelet op het voorgaande wordt de onderbouwing voor milieucategorie 2 binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening passend en redelijk geacht. Hiermee wordt reclamante niet haar belangen geschaad. 2. Bouwverkeer is tijdelijk en wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Vanwege de al bestaande bedrijvigheid in het plangebied rijden er thans ook vrachtwagens en ander verkeer rond. De huidige ontsluiting blijft intact, dat zal niet veranderen. Voor het bouwverkeer komt in het kader van de uitvoering nog een oplossing. 3. Er is onderzoek gedaan naar de beoogde verkeerssituatie. Ook in de nieuwe situatie is er sprake van eenrichtingsverkeer. Er komt echter een tweede ontsluiting op de provinciale weg via een nieuwe rotonde. De verkeerssituatie zal hierdoor verbeteren. 4. Artikel 5.3.2 heeft betrekking op het onderbreken van het bestaande gebruik als detailhandel voor langer dan een jaar binnen de bestemming 'Gemengd-1'. Het perceel van reclamante is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Genoemd artikel is niet van toepassing op het perceel van reclamante. 5. Artikel 3.5 heeft betrekking op de afwijkingsbevoegdheid van het college van B&W om met een omgevingsvergunning te mogen afwijken in de daar genoemde gevallen. Dit is een mogelijkheid die het college heeft en geen verplichting. Het college van B&W kan nimmer een verleende omgevingsvergunning zonder juridisch geldende reden intrekken. Artikel 3.5 biedt flexibiliteit in het bestemmingsplan. Artikel 3.4.3 heeft betrekking op strijdig gebruik. Daar is in de daar genoemde gevallen sprake van. Reclamante merkt terecht op dat haar detailhandelsactiviteiten daar ook onder kunnen vallen (artikel 3.4.3, onder c). Om die reden wordt artikel 3.4.3, onder c aangepast, in die zin dat bestaande perifere detailhandel is toegestaan. 6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook archeologische belangen mee te wegen in de
--	---

	besluitvorming. Uit de archeologische waardenkaart van de gemeente blijkt dat de locatie een hoge archeologische verwachtingswaarde kent. Bij een aanvraag voor een bouwplan dient de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dat onderzoek moet uitwijzen of er ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn. En zo ja, welke maatregelen dan nodig zijn. Op voorhand is dat namelijk niet uit te sluiten. 7. De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is een flexibele mogelijkheid om bestemmingen in de toekomst te kunnen wijzigen onder de in artikel 19.2 genoemde voorwaarden. De gemeente kan nooit zo maar wijzigingen doorvoeren. Ook bestaat de mogelijkheid om tegen een ontwerp-wijzigingsplan zienswijzen in te dienen. Onder de Omgevingswet vervalt de mogelijkheid om met een wijzigingsplan de wijzigingsbevoegdheid toe te kunnen passen. Het kader uit de wijzigingsbevoegdheid blijft wel staan. Door middel van een andere procedure op grond van de Omgevingswet (binnenplanse omgevingsplanactiviteit) kan alsnog medewerking worden verleend, als aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij geldt dat participatie moet plaatsvinden en hier staan ook rechtsmiddelen tegen open. 8. De financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan hangt niet af van het al dan niet aanwezig zijn van een exploitatieplan. In dit geval heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De grondexploitatie is dus anderszins verzekerd. Daarnaast zijn eigendomsverhoudingen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nooit doorslaggevend. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State is dat slechts van belang indien op voorhand – dus voor vaststelling van het bestemmingsplan - duidelijk is dat de eigendomsverhoudingen aan de verwezenlijking van het plan binnen de planperiode van 10 jaar in de weg staan en tevens niet aannemelijk is dat binnen de planperiode tot onteigening zal worden overgegaan. De onderhandelingen met de door reclamante genoemde partij zijn in een vergevorderd stadium. Hoewel daar thans nog geen zekerheid over bestaat, is het niet zo dat thans al duidelijk is dat er geen onteigening zal plaatsvinden of op een minnelijke wijze overeenstemming wordt bereikt.
Aanpassing	Artikel 3.4.3 onder c gewijzigd: bestaande perifere detailhandel is toegestaan.

Zienswijze 6 (Best Bouw B.V.)

Samenvatting	1. Reclamanten dienen de zienswijze in omdat de eigenaren van de onderneming nog geen definitieve overeenstemming hebben
--------------	--

	bereikt met A. Van Erk Projectontwikkeling B.V. Het nieuwe bestemmingsplan dient aangepast te worden, zodat reclamanten hun huidige bedrijfsactiviteiten volledig kunnen blijven uitvoeren, met behoud van de milieuklasse. 2. De infrastructuur dient geschikt gemaakt te worden voor de bereikbaarheid van het bedrijf in ruime zin, behorend bij de bedrijfsactiviteiten. 3. Er dient voldoende algemene parkeerruimte te worden gewaarborgd. Dat geldt eveneens voor het laden en lossen van goederen op de openbare weg. 4. Reclamanten willen dat de gemaakte afspraken met A. van Erk Projectontwikkeling B.V. opgenomen worden in het bestemmingsplan. Er mogen geen belemmeringen zijn in de ontwikkeling van de bedrijfsverplaatsing van reclamant: huidige milieucategorie dient ook van toepassing te zijn op de nieuwe locatie en er mogen 3 bedrijfswoningen gerealiseerd worden. Reclamanten verzoeken dit op te nemen in het bestemmingsplan.
Beantwoording	1. Al enige jaren zijn de ontwikkelaar en de gemeente met reclamanten in gesprek over verplaatsing van hun bedrijf naar een plek elders. Het is de bedoeling om met dit bestemmingsplan woningen mogelijk te maken op de bedrijfslocatie van reclamanten. In verband met de beoogde woningbouw kunnen de bedrijfsactiviteiten op de locatie van reclamanten niet worden voortgezet. Zoals reclamanten ook aangeven in hun zienswijze, ligt er op dit moment een voorstel tot overeenstemming bij reclamanten. Over het voorstel is mondeling overeenstemming bereikt tussen de ontwikkelaar en reclamanten. Dit moet nog verder worden uitgewerkt in een overeenkomst. Hierbij is zoveel mogelijk gepoogd tegemoet te komen aan de eisen van reclamanten. Indien voornoemde partijen er niet uitkomen dan is de gemeente voornemens gebruik te maken van het instrument onteigening, hoewel dit niet de voorkeur heeft van de gemeente. De minnelijke weg wordt namelijk nog steeds haalbaar geacht. 2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1. 3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1. 4. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
Aanpassing	Geen.
Zienswijze 7 (Bewoner Bergambacht)	
Samenvatting	Volgens reclamant geniet projectontwikkelaar Adriaan van Erk een voorkeursbehandeling bij de gemeente. Reclamant acht deze handelswijze laakbaar en dit leidt tot belangenverstrengeling, het

	niet nakomen van afspraken ten aanzien van woningbouw en het niet zorgvuldig handelen ten aanzien van milieuaspecten. Reclamant verwacht van de gemeente dat deze onafhankelijk en partijdig handelt.
Beantwoording	Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. is de ontwikkelaar van het plan. Er is echter geen sprake van voorkeur of vergelijkbare behandeling. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de wettelijke procedure doorlopen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening. In de fase ervoor is een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd waar reclamant eveneens een mogelijkheid had om een inspraakreactie in te dienen. Hoewel de gemeente graag nieuwe woningen wil in de gemeente, zijn binnen het kader van een goede ruimtelijke ordening alle belangen in het plangebied tegen elkaar afgewogen, zoals ook milieuaspecten.
Aanpassing	Geen.

Zienswijze 8 (Bewoner Hoogstraat Haastrecht)

Samenvatting	Reclamante uit haar ongenoegen over de ontwikkeling dat de bestaande supermarkt uit de kern van Haastrecht wordt gehaald. Volgens reclamante is het dagelijkse uitje van senioren de wandeling naar de supermarkt.
Beantwoording	We zijn ons ervan bewust dat de aanwezigheid van een supermarkt in een kern als Haastrecht ook een sociaal karakter heeft. We hebben echter ook te maken met marktwerking. In de huidige markt geldt dat de minimale vloeroppervlakte om een supermarkt rendabel en toekomstbestendig te kunnen exploiteren steeds hoger wordt. Dat was oorspronkelijk ook de reden voor de Coop om te verhuizen naar de nieuwe locatie. Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1 aangegeven, is deze verhuizing niet meer aan de orde. Daarbij geldt dat de nieuwe supermarkt op een afstand van circa 500 meter van de bestaande wordt gerealiseerd. Afhankelijk van de vitaliteit van iemand maakt dit genoemde wandeling niet onmogelijk.
Aanpassing	Geen.

Zienswijze 9 (Bewoners Hoogstraat oostzijde Haastrecht)

Samenvatting	Reclamanten zijn onaangenaam verrast door de mededeling dat de rotonde pas na de bouw van de woningen zal worden gerealiseerd. De nieuwe verkeersbewegingen kunnen volgens reclamanten niet door het smalle stukje Blekerstraat. Hun bezorgdheid richt zich op trillingen die veroorzaakt zullen worden door zwaar verkeer, bouw- en sloopwerkzaamheden en verkeersstromen voor, tijdens en na de bouw. Voor eventuele schade stellen zij de gemeente en aannemer aansprakelijk.
Beantwoording	Bouwverkeer is tijdelijk en wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. Vanwege de al bestaande bedrijvigheid in het plangebied rijden er thans ook vrachtwagens en ander verkeer rond. De huidige ontsluiting blijft intact, dat zal niet veranderen. Voor het bouwverkeer komt in het kader van de uitvoering nog een oplossing.
Aanpassing	Geen.

Zienswijze 10 (HB HSV)

Samenvatting	1. Reclamant heeft bij brief van 30 november 2020 en inspraakreactie van 6 mei 2021 verzocht om minimaal 30-35% sociale huurwoningen te realiseren in het plangebied. Volgens reclamant is dit percentage niet opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant verwijst hierbij naar regionale afspraken ten aanzien hiervan. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen het niet opnemen van tenminste 30% sociale huurwoningen in het bestemmingsplan. 2. Reclamant vindt het een kwalijke zaak dat de gemeente reclamant op geen enkele wijze in het plan heeft betrokken. Dit had gekund via de Klankbordgroep Galgoord of in het kader van de prestatieafspraken. 3. Reclamant geeft aan dat de gemeente bij afwezigheid van de eis van 35% sociale huurwoningen in het bestemmingsplan, over had kunnen gaan tot onteigening. Gemeente kan volgens reclamant ook overgaan tot weigering van de omgevingsvergunning bouwen bij een aanvraag voor de bouw van de woningen.
Beantwoording	1. Zoals ook is aangegeven in de Nota van beantwoording inspraakreacties is met 30 á 35% woningen in de sociale huursector het plan financieel niet haalbaar voor de ontwikkelaar. Omdat de transformatie van het gebied naar woningbouw voor de gemeente erg wenselijk is, gaan we deze verplichting dan ook niet opleggen aan de ontwikkelaar. Overigens wordt ten onrechte gesteld dat de gemeenteraad het college de opdracht heeft gegeven om sociale huurwoningen in het plangebied De Kleine Betuwe te realiseren. Het ingediende amendement (A20-022) met het steven om 30% van de woningen als sociale huurwoning te realiseren, is verworpen met 25 stemmen tegen en 4 voor. 2. Reclamant heeft een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan en dus is reclamante wel degelijk betrokken in de inspraak van het bestemmingsplan. 3. Er worden weliswaar vanwege de redenen genoemd onder 1 weliswaar geen sociale huurwoningen gebouwd, maar er worden wel middenhuur woningen gebouwd.
Aanpassing	Geen.

Zienswijze 11 (Promad namens Visser transport)

Samenvatting	1. Volgens reclamant valt de locatie van reclamant onder milieucategorie 3.2. Dit houdt in dat de richtafstand 50 meter dient te bedragen. Dit in tegenstelling tot de afstand die is aangegeven in de Nota beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties. 2. Reclamant constateert dat haar locatie in het ontwerpbestemmingsplan is bestemd als 'Wonen'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens aangegeven dat de bestaande opstallen, met uitzondering van de bedrijfswoning, op de locatie van reclamant zullen worden gesloopt. Volgens reclamant is dat onjuist, omdat reclamant hier bedrijfsactiviteiten uitvoert. Omdat de projectontwikkelaar tot op heden nog niet op het aanbod zijn ingegaan van reclamant, dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de juridisch-planologische mogelijkheden van het bedrijf.
--------------	--

	3. De gemeente dient een exploitatieplan in procedure te brengen. Reclamant heeft de mogelijkheid tot zelfrealisatie, het kostenverhaal is derhalve voor de gemeente niet verzekerd. 4. Reclamant acht het bestemmingsplan niet uitvoerbaar vanwege de bedrijfsmogelijkheden van reclamant. De woningbouw kan vanwege te dichte afstanden tot het bedrijf niet worden uitgevoerd.
Beantwoording	1. De uitgangspunten die reclamant aandraagt, namelijk dat voor de locatie sprake is van milieucategorie 3.2 en dat de richtafstand 50 meter dient te bedragen, worden op zich onderschreven. Dit wel met inachtneming van het hierna vermelde onder 2. en 3. 2. Het bestemmingsplan De Kleine Betuwe voorziet er in dat de bestemming van de percelen van reclamant wijzigt van de huidige Bedrijven naar Wonen. Het nieuwe bestemmingsplan houdt daarom geen rekening met het voorzetten van de huidige bedrijfsactiviteiten. Wel is van belang dat wordt voorzien in redelijke afspraken met de eigenaar over de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie. Hierover lopen gesprekken (zie hierna onder 3.). Niet eerder dan nadat de bedoelde afspraken zijn gemaakt en de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, kan worden overgegaan tot sloop van de bestaande opstallen. 3. Over het garant staan voor het verhaal van de gemeentelijke kosten voor de percelen van reclamant ingeval van zelfrealisatie, zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Daarnaast lopen met de eigenaar al langere tijd gesprekken over verplaatsing en mogelijke verwerving van de percelen waarop zijn bedrijfsterrein is gevestigd. In 2023 zijn met de eigenaren afspraken gemaakt over een traject van taxatie en verwerving door de gemeente. Een belangrijke stap hierin is de bepaling van de schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet door een onafhankelijke taxateur/deskundige. Dit traject loopt. Bij een akkoord tussen eigenaar en de gemeente zullen partijen met elkaar een koopovereenkomst sluiten. 4. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.
Aanpassing	Geen.
Zienswijze 12 (Bewoner Dunantstraat Haastrecht)	
Samenvatting	1. Reclamante is van mening dat de hoogte van de appartementen te hoog is. De hoogbouw past niet bij het landelijke karakter van Haastrecht. 2. Reclamante vreest inkijk en ander privacyverlies als gevolg van de hoogbouw. Ze is bereid mee te denken over nadere mogelijkheden om haar privacy te waarborgen, zoals bomen of de plaatsing van een schutting. 3. Reclamante acht het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening, gezien de inbreuk op haar privacy en vermeende gevolgen voor de waarde van haar woning.
Beantwoording	1. Met een maximale bouwhoogte van respectievelijk 11 en 14 meter en maximaal 3 en 4 bouwlagen is er geen sprake van hoogbouw. De schaal en hoogte past bij het dorpse karakter van de oude kern van Haastrecht. Op blz. 19 van het beeldkwaliteitsplan wordt dit nader onderbouwd.

	2. De afstand van het perceel van reclamante tot de dichtstbijzijnde beoogde woning in het bestemmingsplan is ongeveer 40 meter. Hoewel reclamante het gevoel kan hebben dat er sprake is van privacyverlies, is daar gezien de afstand en de maximale hoogte van de beoogde woningen geen sprake van een onevenredig privacyverlies. Daarnaast bestaat er in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. 3. Zoals aangegeven onder 1 acht de raad de hoogte van de beoogde nieuwbouw passend bij het landelijke karakter van Haastrecht. Er is geen sprake van hoogbouw.
Aanpassing	Geen.
Zienswijze 13 (Natuur- en vogelwerkgroep Krimpenerwaard)	
Samenvatting	1. Reclamanten geven aan niet tegen de planontwikkeling te zijn. Wel attenderen zij op natuurinclusief bouwen. Reclamanten missen dit uitgangspunt in het ontwerpbestemmingsplan. 2. Reclamanten willen in de openbare ruimte zoveel mogelijk inheemse beplanting. 3. Reclamanten verzoeken rekening te houden met de aanwezige bosuil ten zuiden van de N228. Zij vragen zich af of er rekening wordt gehouden met mitigerende maatregelen. Tevens zijn ze bereid mee te denken aan een alternatieve locatie voor de nestkast van de bosuil.
Beantwoording	1. Gebouwen worden indien mogelijk voorzien van maatregelen om zo de biodiversiteit te stimuleren en nestgelegenheid/onderkomen te bieden. Daarbij wordt ingestoken op het aanbrengen van permanente vleermuiskasten en vogelkasten op een aantal plekken met verschillende oriëntaties in de nieuwe wijk. 2. In een bestemmingsplan kan niet worden geregeld dat er uitsluitend sprake mag zijn van inheemse beplanting. Dat onderscheid is ruimtelijk niet relevant. 3. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de aanwezige bosuil en andere flora en fauna. Ter mitigatie worden nestkasten opgehangen onder ecologische begeleiding.
Aanpassing	Geen.
Zienswijze 14 (Groen Wonen Vlist)	
Samenvatting	Reclamant heeft bij brief van 30 november 2020 en inspraakreactie van 6 mei 2021 verzocht om minimaal 30-35% sociale huurwoningen te realiseren in het plangebied. Volgens reclamant is dit percentage niet opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant verwijst hierbij naar regionale afspraken ten aanzien hiervan. Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen het niet opnemen van tenminste 30% sociale huurwoningen in het bestemmingsplan.
Beantwoording	Zoals ook is aangegeven in de Nota van beantwoording inspraakreacties is met 30 á 35% woningen in de sociale huursector het plan financieel niet haalbaar voor de ontwikkelaar. Omdat de transformatie van het gebied naar woningbouw voor de gemeente erg wenselijk is, gaan we deze verplichting dan ook niet opleggen aan de ontwikkelaar. Overigens wordt ten onrechte gesteld dat de gemeenteraad het college de opdracht heeft gegeven om sociale huurwoningen

	in het plangebied De Kleine Betuwe te realiseren. Het ingediende amendement (A20-022) met het steven om 30% van de woningen als sociale huurwoning te realiseren, is verworpen met 25 stemmen tegen en 4 voor.
Aanpassing	Geen.
Zienswijze 15 (Dezet Plastics)	
Samenvatting	Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van de huidige vrachtwagenparkeerplaats naar 36 autoparkeerplaatsen. Door deze wijziging neemt de ruimte volgens reclamant van de huidige Galgoord met meer dan de helft af. Ook kan op het laatste deel van Galgoord niet meer rechtdoor worden gereden, gezien de Z-instelling. Voor het laden en lossen van het bedrijf van reclamant is dit problematisch. Met name door de gecreëerde Z is normaal laden en lossen voor vrachtverkeer niet meer mogelijk. Reclamant heeft een voorstel gedaan voor een andere parkeeropstelling samen met het bedrijf VDI op Galgoord 4. Het voorstel is opgenomen als bijlage bij de zienswijze.
Beantwoording	De zienswijze heeft betrekking op de inrichting van de genoemde parkeerlocatie. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De gemeente zal contact opnemen voor de inrichting van het parkeerterrein ter plaatse. Hierin zal rekening worden gehouden met de belangen van reclamant.
Aanpassing	Geen.
Zienswijze 16 (Eigenaren perceel Kleine Haven Haastrecht)	
Samenvatting	Reclamanten verzoeken het pand aan de Kleine Haven 11 en Wagenmakerstraat 4 ook op de begane grond te bestemmen voor woondoeleinden. Volgens reclamanten zal het niet gemakkelijk zijn om de vrijkomende locatie met winkels, dienstverlening of horeca op te vullen. De leegstand van winkelstraten in kleine kernen is volgens reclamanten aan de orde van de dag.
Beantwoording	Nu verplaatsing van de supermarkt niet aan de orde is en ook niet vanwege andere redenen (zoals voorgenomen beëindiging huurovereenkomst) aannemelijk is dat supermarkt weggaat, wordt de locatie buiten het plangebied gelaten. De bestaande supermarkt wordt hiermee niet meer wegbestemd. Dit betekent dat er nu ook geen aanleiding is om wonen op de begane grond planologisch mogelijk te maken. Wonen op de begane grond binnen een Centrum-bestemming in onder andere Haastrecht is in strijd met het gemeentelijk beleid. In de in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie is hierover opgenomen dat we inzetten op herstructureringsopgaven waar dit helpt om winkel- gebieden toekomstbestendig te maken. Bijvoorbeeld in de kernen Haastrecht en Lekkerkerk. Wonen op de begane grond draagt vanuit die optiek niet bij aan dit uitgangspunt. Daarbij geldt dat het al dan niet gevuld zijn met winkels, dienstverlening en horeca onder meer sterk afhankelijk is van de economische situatie die per jaar kan wisselen. Op voorhand is daar geen 100% zekerheid over. Vooralsnog gaan we ervanuit dat de beoogde bestemmingen en functies te realiseren zijn. Mocht dat in de loop van de tijd aantoonbaar niet het geval zijn dan kunnen reclamanten eventueel een verzoek om wijziging/herziening van de bestemming dan wel wijziging van de functie/activiteit bij de gemeente indienen. Een dergelijk verzoek zal met een positieve insteek in behandeling worden genomen. Dit onder voorbehoud dat pas een procedure wordt gestart als de supermarktactiviteiten

	aantoonbaar worden/zijn beëindigd en aangetoond is er geen zicht op een passende detailhandelsfunctie.
Aanpassing	De verbeelding is aangepast. De locatie Kleine Haven 11 en Wagenmakerstraat 4 is geen onderdeel meer van het plangebied.
Zienswijze 17 (Van Dijk Installatietechniek B.V.)	
Samenvatting	Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgenomen wijziging van de huidige vrachtwagenparkeerplaats naar 36 autoparkeerplaatsen. Door deze wijziging neemt de ruimte volgens reclamant van de huidige Galgoord met meer dan de helft af. Ook kan op het laatste deel van Galgoord niet meer rechtdoor worden gereden, gezien de Z-instelling. Voor het laden en lossen van het bedrijf van reclamant is dit problematisch. Met name door de gecreëerde Z is normaal laden en lossen voor vrachtverkeer niet meer mogelijk. Reclamant heeft een voorstel gedaan voor een andere parkeeropstelling samen met het bedrijf Dezet op Galgoord 8. Het voorstel is opgenomen als bijlage bij de zienswijze.
Beantwoording	De zienswijze heeft betrekking op de inrichting van de genoemde parkeerlocatie. Dit wordt niet in een bestemmingsplan geregeld. De gemeente zal contact opnemen voor de inrichting van het parkeerterrein ter plaatse. Hierin zal rekening worden gehouden met de belangen van reclamant.
Aanpassing	Geen.

B AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Overzicht ambtshalve wijzigingen
1. Het plan heeft geen betrekking meer op het verplaatsen van een supermarkt. Relevante tekst in de plantoelichting is hierop aangepast. Daarnaast is een gewijzigd dpo toegevoegd. 2. Een actuele Aeries-berekening is toegevoegd.