

GEMEENTE ROZENDAAL

Nota van Zienswijzen

behorend bij het

**BESTEMMINGSPLAN
DE DEL**

Auteurs : *mRO* b.v. / Gemeente Rozendaal/VD2 advies

Opdrachtnummer : 79.03

Datum : november 2012

Versie : 3

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	5
2 BOUWHOOGTE IN RELATIE TOT DE PRIVACY	7
3 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN	13
A. de heer F.H. van der Togt	13
B. De heer J.W.C. Polman	23
C. De heer en mevrouw Teggelaar	24
D. De heer mr. J.E. van Gilst, Hekkelman Advocaten	26
E. De heer mr. J.M. Smits, SRK Rechtsbijstand	41
F. De heer L. de Lange	60
4. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	61
4.1 Inleiding	61
4.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen	61
4.3 Ambtshalve wijzigingen	61

1. INLEIDING

Het ontwerp-bestemmingsplan De Del heeft vanaf vrijdag 31 augustus 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding hiervan zijn 6 zienswijzen ingediend welke zijn opgenomen in onderstaande Tabel 1.

A	De heer F.H. Van der Togt, Burnierlaan 5, 6891 ED Rozendaal	28 september 2012
B	De heer J.W.C. Polman, Burnierlaan 3, 6891 ED Rozendaal	4 oktober 2012
C	De heer en mevrouw Teggelaar, Kraijesteijnlaan 38, 6891 EB, Rozendaal	11 oktober 2012
D	Hekkelman Advocaten, Postbus 1094, 6501 BB, Nijmegen (Namens de bewoners Kraijesteijnlaan 28, 30, 34, 40 en 42)	11 oktober 2012
E	SRK Rechtsbijstand, Posbus 3020, 2700 LA Zoetermeer (Namens de bewoners Kraijesteijnlaan 36)	11 oktober 2012 Aangevuld: • d.d. 15 oktober 2012 • d.d. 5 november 2012 • d.d. 21 november 2012 • d.d. 22 november 2012
F	De heer L. de Lange, Burnierlaan 1, 6891 ED Rozendaal	12 oktober 2012

Tabel 1 – Ingediende zienswijzen

De zienswijzen A t/m E zijn binnen de termijn ingediend en kunnen daarom in beschouwing worden genomen.

Zienswijze F is op 12 oktober 2012 21:10 uur per e-mail bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze is alleen per e-mail ingediend. Deze zienswijze moet buiten beschouwing worden gelaten. Hiervoor zijn twee redenen.

1. Indienen zienswijze per e-mail is niet mogelijk

Ingevolge artikel 2:15, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht kan een bericht langs elektronische weg worden verzonden naar een bestuursorgaan voor zover het bestuursorgaan kenbaar heeft gemaakt dat deze weg is geopend. Vast staat dat in de kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan noch anderszins de mogelijkheid is geopend dat zienswijzen langs elektronische weg bij de raad kunnen worden ingediend. De betreffende reclamant kon zijn zienswijze derhalve niet per e-mail naar voren brengen. De zienswijze moet derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

2. De zienswijze is te laat ingediend

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep van 31 augustus 2012 tot en met 11 oktober 2012. Op grond van artikel 6:9, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze die niet per post is ingediend, alleen tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. De door reclamant ingediende zienswijze is door de gemeente ontvangen op 12 oktober 2012. Dit is dus na 11 oktober. Derhalve is de zienswijze niet tijdig ingediend. De zienswijze moet derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

Overigens is de zienswijze inhoudelijk gelijklopend aan de zienswijzen A en B, waardoor reclamant bij de beantwoording van deze zienswijzen kan lezen welk antwoord hij gekregen zou hebben indien zijn zienswijze wel in beschouwing kon worden genomen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een algemene beantwoording opgenomen over het aspect bouwhoogte in relatie tot privacy.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat, waarbij er steeds een inhoudelijke reactie is gegeven.

Hoofdstuk 4 tot slot geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

2 BOUWHOOGTE IN RELATIE TOT DE PRIVACY

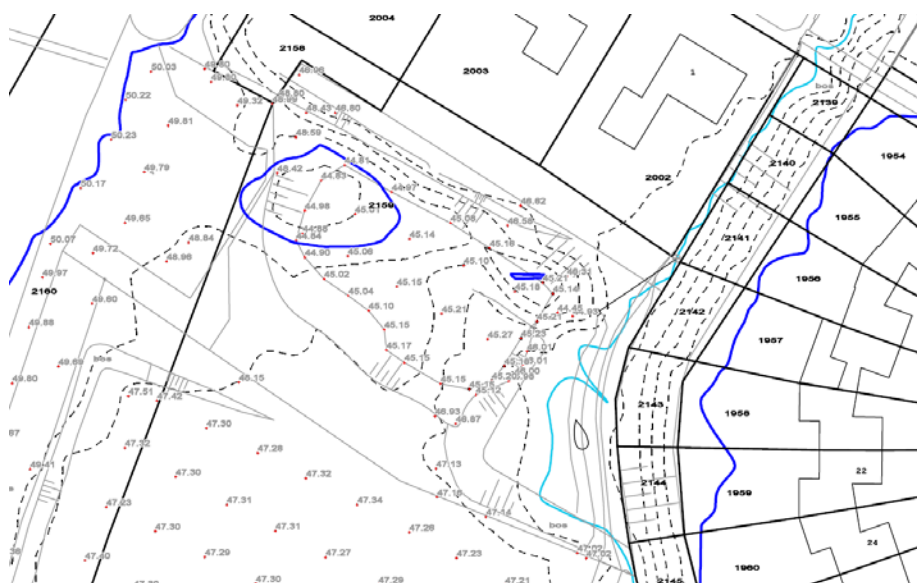
Een aantal reclamanten maakt melding van verlies aan privacy. Mede in verband met het gegeven dat er geen duidelijkheid bestaat over de maaiveldhoogten van het nieuwe woongebied ten opzichte van de bestaande woningen. Dit is vooral van belang omdat er in het terrein sprake is van aanzienlijke hoogteverschillen en bouwen op een 'hoogte' nog hogere woningen oplevert en mogelijk verlies aan privacy in verband met inblik in de tuinen van reclamanten. In de onderstaande algemene beantwoording wordt ingegaan op deze problematiek.

De problematiek doet zich voor in kamer 1, waar de nieuwbouw van de Del grenst aan de bestaande woningen aan de Kraijesteijnlaan en in kamer 2, waar de nieuwe woningen grenzen aan de bestaande woningen aan de Burnierlaan.



In bovenstaande luchtfoto is de situatie aan de Burnierlaan weergegeven. Hetzelfde rechts, maar dan met de hoogtelijnen.

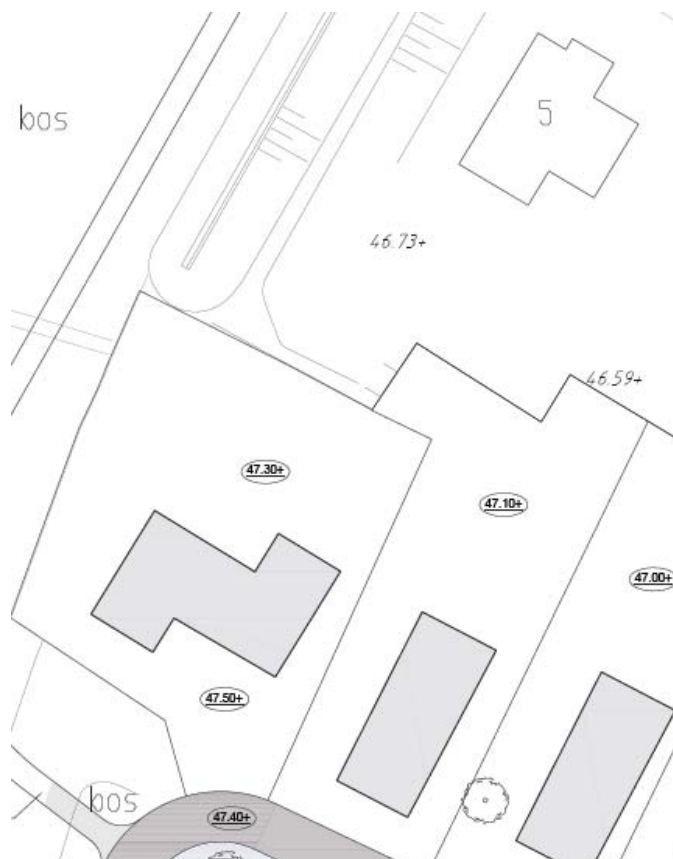
De noordoosthoek van de nieuwbouw kent een wisselend hoogteprofiel. Het voetbalveld ligt op ca. 47.30⁺ NAP. De hoogte



in de noordoosthoek varieert van ca. 45,15⁺ NAP tot ca. 49,80⁺ NAP. Het inrijgebied ligt lager ten opzichte van de rest en aan de noordwestzijde is sprake van een verhoging in het landschap.

Van belang is de hoogteafwerking van het nieuwe woongebied. Dit zal worden afgewerkt c.q. afgestemd op de hoogte van het voetbalveld en bedraagt ca. 47,30⁺ NAP. Dit betekent dat in de noordoosthoek van het plangebied, ter plaatse van de vier vrijstaande woningen grenzend aan de bestaande woningen van de Burnierlaan, het terrein zal worden opgehoogd en afgegraven tot een maaiveldhoogte van ca. 47,30⁺ NAP. Met nadruk melden we dat aan deze hoogten geen rechten kunnen worden ontleend, maar een goede indicatie betreffen van de toekomstige situaties. Er kan sprake zijn van enige variatie en verschillen. Bijvoorbeeld door een verkanting van de wegverharding, een af- of oplopend maaiveld etc. verschillen tot ca. 0,40 m. zijn mogelijk.

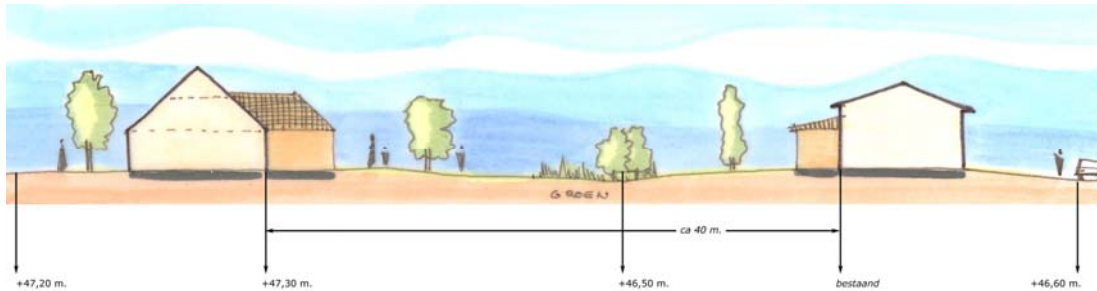
De bouwhoogte van de nieuwe woningen wordt gerelateerd aan de hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg, ca. 47,40⁺ NAP.



Kaartfragment: Hoogteaanduiding wegen d.d. 27 nov. 2012

De toegestane goot- en nokhoogte is in dit deelgebied 3,5 en 10,5 meter.

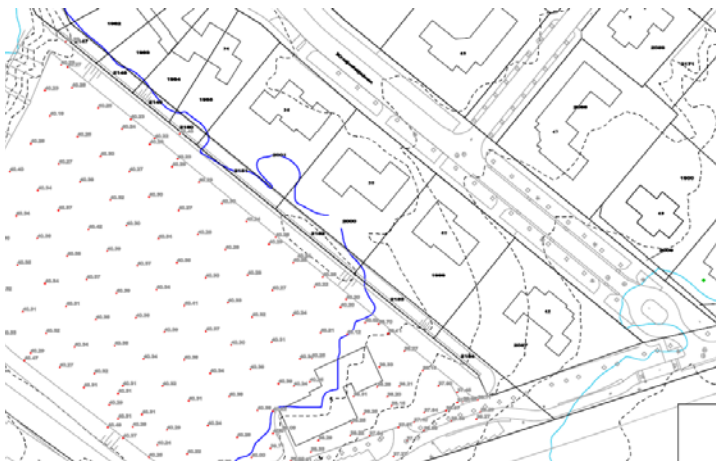
In navolgend profiel is in een dwarsprofiel de bestaande woning aan de Burnierlaan en de nieuwe woning weergegeven. Daaruit kan worden herleid dat geen sprake is van een aantasting van de privacy. Er is sprake van een relatief grote afstand tussen de woningen (ca. 40 meter!), de bestaande groenwal zal blijven en biedt eveneens al een natuurlijke bescherming.



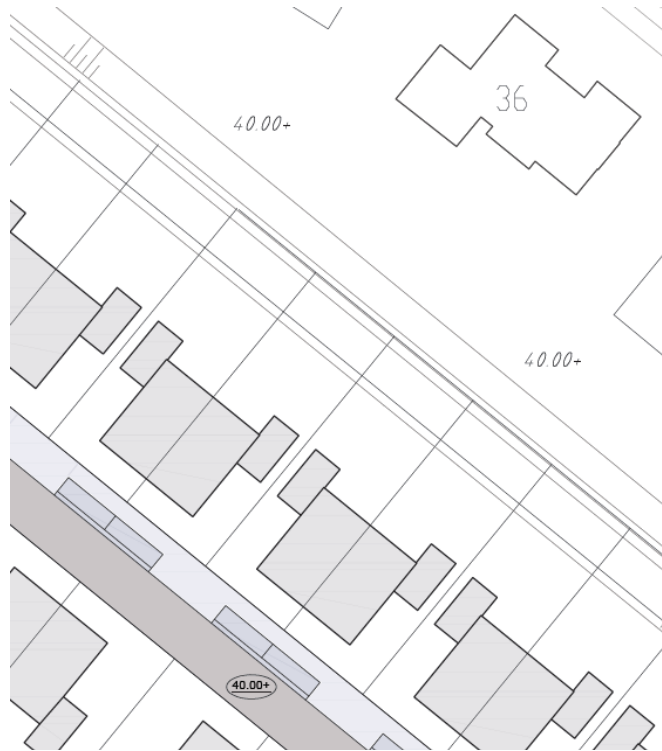
Hetzelfde geldt voor de situatie aan de Kraijesteijnlaan. Ook hier is vanuit de huidige bewoners bezwaar aangetekend tegen de voorgenomen woningbouw i.v.m. privacy.



In bovenstaande luchtfoto is de situatie aan de Kraijesteijnlaan weergegeven. Hetzelfde hieronder, maar dan met de hoogtelijnen.



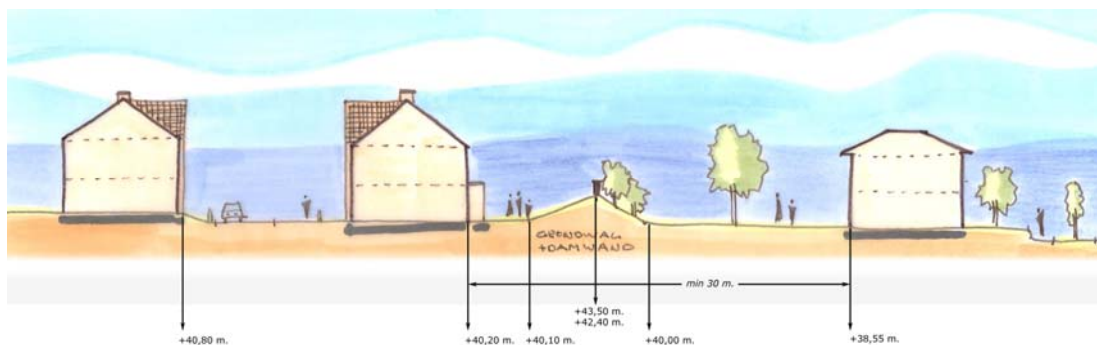
Ook hier wordt de hoogte van de nieuwe woningen gerelateerd aan de hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg. Deze laatste zal op dezelfde hoogte worden gerealiseerd als het bestaande voetbalveld. In deze kamer 1 is dit op ca. 40,00+ NAP.



Kaartfragment: Hoogteaanduiding wegen d.d. 27 nov. 2012

In tegenstelling tot in kamer 2 is hier sprake van kleinere hoogteverschillen ten opzichte van de aanliggende woningen aan de Kraijesteijnlaan.

In navolgend dwarsprofiel is dit weergegeven. Ook hier kan worden geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van aantasting van de privacy.



De relatief grote afstand van circa 30 meter draagt daarvoor zorg. Bovendien zal hier de bestaande wal met het scherm blijven staan. De hoogte van 3,5 meter draagt zorg voor een voldoende afscherming.

Vertaling in naar bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen van het begrip peil. Dat is nodig omdat de goot- en bouwhoogte van een woning altijd worden gemeten vanaf het peil. In artikel 1.34 is geregeld dat het peil voor de beoogde nieuwe woningen het peil is van de beoogde nieuwe weg ter plaatse van de hoofdtoegang van de nieuwe woning.

Reclamanten vragen om een meer rechtszekere vastlegging van het peil. Aan dat verzoek kan worden tegemoet gekomen. De hoogtes boven NAP worden niet op de verbeelding vastgelegd, maar met een kaart aan de regels gekoppeld. De kaart met de hoogte aanduidingen van de wegen zal daartoe als bijlage deel uit maken van de regels. Voor de hoogte van de weg zal in de regels worden verwezen naar de hoogtes zoals die 'op de van deze regels deel uit makende Kaart met hoogteaanduiding wegen', zijn aangegeven.



3 INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

A. de heer F.H. van der Togt

Reactie

1. Geplande woningen

- 1.1. De gemeenteraad heeft in een eerdere fase een beeldvorming voor de nieuwe wijk gegeven van ruime kavels en ruimte voor groen die in beeldkwaliteit aansluit bij de wijk Kapellenberg. In het huidige plan is de enige ruimte voor groen gereserveerd op onbegaanbare steile hellingen in een te geringe omvang. Daarnaast zijn de groenzones onevenwichtig verdeeld, zo ontbreekt er een groenzone in het meest noordelijke deel van het plan (ten noorden van kamer 2) aangezien de perceelsgrenzen van de woningen aan de Burnierlaan 1 en 3 niet correct zijn weergegeven.

Antwoord gemeente

In de zienswijzen is niet duidelijk aangegeven waar of wanneer dit beeld is gevormd en wat onder ruime kavels wordt verstaan. Naar aanleiding van deze reactie is onderzocht wat hierover in (openbare) raads- of commissievergaderingen en/of de besluiten rondom de Del is opgenomen. Van belang hierbij is het besluit van de gemeenteraad van 9 november 2010 waarin het vlekkenplan de Del is vastgesteld welke de basis is voor het stedenbouwkundig plan dat op 20 september 2011 is vastgesteld. Vanwege het raadsbesluit om de brede school niet langer in het plangebied te realiseren is op 26 juni 2012 een aangepast stedenbouwkundig plan, als basis voor de huidige ontwikkeling, door de gemeenteraad vastgesteld. Indien er vóór 9 november 2010 verwachtingen zouden zijn gewekt over de kavelgrootte zijn deze door het raadsbesluit ontkracht.

Uit de notulen van de raadscommissie en de gemeenteraad vanaf 1 januari 2009 blijkt dat er door zowel de wethouder als het college géén uitspraken zijn gedaan dat de kavels in het plangebied de Del minimaal 350 m² zouden zijn.

In de commissievergadering van 13 juli 2010 is er voor het eerst concreet over kavelgroottes gesproken over de enquête die gehouden is onder belangstellenden en makelaars. Hierbij heeft de verantwoordelijk portefeuillehouder aangegeven dat: 'De gewenste kavelgrootte is afhankelijk van het type woning: tussen de 250 en 350 m² voor twee onder één kap woningen'.

Op 15 maart 2011 heeft stedenbouwkundig bureau mRO een presentatie gehouden over de stedenbouwkundige visie De Del. Hierin is diverse malen aangegeven dat de kavelgrootte voor twee onder één kap woningen tussen de 250 en 300 m² is.

Deze uitgangspunten zijn gehanteerd in het projectplan de Del dat op 5 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld (pagina 14) en het stedenbouwkundig plan dat op 20 september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en de onderhandelingen met de projectontwikkelaar aangaande de ontwikkeling.

Ten aanzien van de mening van reclamant dat er weinig groen is, en dit onevenwichtig is verdeeld het volgende. Door reclamant wordt aangegeven dat er aan de noordzijde van kamer 2 geen groenzone is. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is de aanwezige groenstructuur. Deze vormt, samen met de aanwezige hoogteverschillen, de kamerstructuur. Iedere kamer wordt door groen omringd en ook de kamers onderling worden gescheiden door de oude windsingels tussen de sportvelden. Deze worden zoveel mogelijk gehandhaafd en opgewaardeerd. Aan de noordoostzijde van het plangebied bevindt zich een uitloper van de Veluwe en aan de noordwestzijde van kamer twee bevindt zich een groenzone tussen de nieuwe kavels en de woningen aan de Burnierlaan 1, 3 en 5. Deze groenzone is in vergelijking met de overige groenzones in en om het plangebied minder groot. Hiervoor zijn twee redenen aan te dragen. Als eerste is het aanwezige groen hier later geplant. Daarnaast is in dit groen, op verzoek van (een aantal) bewoners vaker snoeiwerkzaamheden uitgevoerd. In het bestemmingsplan is de bewuste groenzone bestemd als Groen.

Ten aanzien van de niet correct weergegeven van de perceelsgrenzen het volgende. Als ondergrond van het bestemmingsplan is de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) gebruikt. Naar aanleiding van de zienswijze is de laatste kadastrale ondergrond opgevraagd bij het kadaster. Hieruit blijkt dat de kadastrale ondergrond niet geheel correct is weergegeven. De verbeelding (plankaart) is op dit onderdeel aangepast.

- 1.2. De situering van de woningen in het meest noordelijk deel van kamer 2 maakt een aanpassing van het maaiveld ter plaatse noodzakelijk. Reclamant heeft de voorkeur dat deze hoogte gelijk moet zijn aan het maaiveld van het overige deel van kamer 2. Deze aanpassing maakt naar mening van reclamant verregaande ingrepen en grondverzet noodzakelijk. Hierdoor ontstaat er een risico dat het hoogteverschil ter plaatse, grenzend aan het bos teniet wordt gedaan. Niet ondenkbeeldig gevolg hiervan is dat het leefmilieu van de woningen aan de Burnierlaan nadelig wordt beïnvloedt doordat de geluidsbelasting toeneemt. Dit aspect, grondverzet en mogelijk verdwijnen van (een deel) van talud behoeft nadere uitwerking en aandacht. Reclamant vraagt in dit kader specifiek aandacht voor de directe toegang vanuit de percelen Burnierlaan 1, 3 en 5 tot het naastgelegen Natura 2000-gebied Veluwe. Deze toegang is door de gemeente gefaciliteerd door het beschikbaar stellen van een sleutel voor het hek in de aanwezige afrastering.
- 1.3. Bij de 4 kavels in het noordelijke deel van kamer 2 is naar mening van reclamant voorbijgegaan aan de in het gebied bestaande hoogteverschillen. Er is nu sprake van hoogteverschil tussen een lager gelegen inrijgebied en een hoger gelegen voormalige parkeerplaats. Op dit onderdeel zal het plan nader uitgewerkt moeten worden. In alle gevallen moet, naar mening van de reclamant de aanwezige bomen/groenstrook tot officiële houtwal aangewezen worden en niet bij de vier nieuwe kavels gevoegd moeten worden.

Antwoord gemeente

Ten aanzien van het hoogteverschil blijkt op basis van de eerste uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar het inrichtingsplan dat de peilhoogte van de woningen achter de woningen Burnierlaan 1,3 en 5 qua hoogte aansluiten op de woningen aan de overzijde in kamer 2 en de andere woningen, dit is conform de wens van reclamant.

Door de ontwikkeling komt het bestaande inrijgebied dat lager is gelegen te vervallen. De nieuwe kavels die ter plaatse zullen worden gerealiseerd zullen in hoogteligging aan de achterzijde aansluiten op de aanwezige kavels aan de Burnierlaan.

Naast het inrijgebied is een talud aanwezig. Het talud zal, voor zover deze onderdeel uitmaakt van de geluidwerende voorziening, in tact blijven. Door de ontwikkeling van het plangebied tot woningbouw is het mogelijk om de plaatsing van een geluidsscherm langs de A12 te financieren. Naast de woningen in het plangebied profiteren ook de aangrenzende woningen mee van de plaatsing van de geluidswerende voorziening.

Na realisatie van de wijk Kapellenberg is aan de bewoners een sleutel verstrekt zodat zij gebruik konden maken om het achterliggende gebied eenvoudiger te kunnen bereiken. Het hek was voor de gemeente noodzakelijk als toegang voor het geval er onderhoudswerkzaamheden verricht moesten worden in en om het inrijgebied. Nu het inrijgebied komt te vervallen komt het hek ook te vervallen, evenals de ingang aan de achterzijde en in het naast gelegen natuurgebied. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar hoofdstuk 2, waarin dit onderwerp nader is toegelicht.

Ten aanzien van het verzoek van reclamant om de aanwezige bomen tot officiële houtwal aan te wijzen het volgende. In december 2011 is de procedure om te komen tot een ontwikkeling van het plangebied voor de bouw van een brede school en woningbouw opgestart. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er destijds ook zienswijzen ingediend. Doordat deze bestemmingsplanprocedure is beëindigd zijn de zienswijzen niet beantwoord. Wel is er bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan dat in augustus 2012 ter inzage is gelegd gekeken naar de inhoud van de ingediende zienswijze. Dit heeft er ondermeer toe geleid dat de aanwezige bomen niet langer de bestemming Wonen hebben, maar als Groen zijn bestemd.

Binnen de gemeente Rozendaal zijn de cultuurhistorische eikenhakhoutwallen bestemd als Houtwal. Doordat de bewuste bomen geen cultuurhistorische waarde hebben, is deze bestemming niet passend binnen het voorgestane RO-beleid zoals onder meer vastgelegd in het bestemmingsplan Kom 2008.

- 1.4. Reclamant is het niet eens met de toegelaten maximale hoogte van de bebouwing (10,5 meter). Ook sluit deze niet aan op de naastgelegen woningen aan de Burnierlaan. Door deze hoogte ontstaat er overlast door inkijk en verlies aan privacy, met name in de noordzijde van en in het plangebiedje ten noorden van kamer 2. De 4 kavels zouden op het peil van het aanwezige inrijgebied moeten worden aangelegd om aan deze bezwaren tegemoet te komen.

Antwoord gemeente

De bedoeling is dat het nieuwe woongebied 'De Del' een geheel eigen identiteit krijgt. Net zoals de wijk Kapellenberg een eigen identiteit heeft. Daarom is er voor gekozen om andere woningtypen te realiseren in het plangebied dan in de wijk Kapellenberg. Dit verschil komt onder meer tot uiting in een andere bouwhoogte. De woningen in het plangebied kunnen hoger worden dan de woningen in de Kapellenberg, maar dit hoogteverschil is voor de kavels direct grenzend aan de woningen in de wijk Kapellenberg beperkt. De bouwhoogte van de woningen die hier gerealiseerd mogen worden bedraagt 10,5 meter, terwijl de toegestane bouwhoogte van de aangrenzende woningen in de wijk Kapellenberg, waaronder aan de Burnierlaan, maximaal 8 meter mag bedragen. Het hoogteverschil tussen de Kapellenberg en het plangebied wordt aanvaardbaar geacht, omdat er sprake is van voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande woningen en het hoogteverschil vrijwel alleen tot uiting komt in de hoogte van de kap, welke minder massaal is doordat deze hellende dakvlakken heeft. De goothoogte van de nieuw te bouwen woningen bedraagt achter de Kraijesteijnlaan namelijk 6,5 meter en achter de Burnierlaan 3,5 meter, terwijl de goothoogte van de bestaande woningen 6 meter is. Hierdoor zullen de nieuwe woningen niet meer bouwlagen krijgen dan de bestaande woningen. Achter de Burnierlaan kunnen de nieuwe woningen slechts één bouwlaag krijgen, dus minder dan de bestaande woningen.

Het hoogteverschil zal geen onevenredige overlast geven in de vorm van inkijk of privacy beperkingen. Dit gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woningen. Deze afstand bedraagt meer dan 40 meter. Dit is alleszins acceptabel te noemen voor een dorp als Rozendaal. In de wijk Kapellenberg komt op veel plaatsen ook een kleinere afstand voor.

Tot slot dient te worden vermeld dat de hoogten van de nieuwe woningen direct achter de bestaande woningen van de wijk Kapellenberg in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn verlaagd ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan (december 2011). De bouwhoogte is verlaagd van 12 meter naar 10,5 meter en de goothoogte van 7 meter naar 6,5 meter achter de Kraijesteijnlaan en 3,5 meter achter de Burnierlaan.

Zie ook de algemene beantwoording bouwhoogte in relatie tot privacy in hoofdstuk 2.

- 1.5. Er is niet aangetoond dat de woningtypen en woningaantallen overeenkomen met de woningbehoefte van Rozendaal, zowel kwalitatief als kwantitatief. Er is bijvoorbeeld geen sprake van appartementen in de vrije sector waaraan door demografisch omstandigheden in toenemende mate behoefte bestaat. Aanbevolen wordt dit punt nader te onderzoeken en onderbouwen.

Antwoord gemeente

De woningmarkt functioneert niet op lokaal niveau, maar op regionaal niveau. De gemeente Rozendaal behoort tot de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In de Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid en Identiteit – Kwalitatief woonprogramma 2010-2019' is voor de Stadsregio op basis van diverse

onderzoeken de netto woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald. Deze behoefte bedraagt 26.000 woningen tot 2019. De gemeenten hebben afgesproken zich in te spannen om dit aantal woningen te realiseren in de periode 2010-2019. De woningen in het plangebied passen binnen het kader van de Woonvisie. Daarnaast bestaat er volgens de Woonvisie voor de Stadsregio voor de periode 2020-2030 nog eens een woningbehoefte van 12.500 woningen. De Stadsregio heeft op 3 november 2009 ingestemd met de kwalitatieve samenstelling van de woningbouw voor de Del. Bepaald is dat er vrije woningbouw mag worden gerealiseerd. Voorts is in de verstedelijkingsvisie 'Van koers naar keuze – Integrale visie op de gebundelde kracht van stad en land' van de Stadsregio een indicatief woningbouwprogramma opgenomen van circa 60 woningen voor de gemeente Rozendaal tussen 2010 en 2020. Aangezien De Del de enige woningbouwlocatie is in de gemeente zal dit programma geheel gerealiseerd worden in het plangebied.

- 1.6. De situering van de woningen in kamer 3 wordt niet erg kansrijk geacht. Hier zou bebouwing die tevens als geluidswerende voorziening kan dienen voor de nieuwe wijk en de wijk Kapellenberg denkbaar zijn.

Antwoord gemeente

De planvorming voor de ontwikkeling van het plangebied 'De Del' kent een lange geschiedenis. In de loop der tijd zijn diverse stedenbouwkundige invullingen de revue gepasseerd. Daarbij is ook onderzocht of het mogelijk is om in kamer 3 bebouwing te realiseren in de vorm van een sportcomplex, dat tevens dienst zou doen als geluidswerende voorziening. Dit is echter om diverse redenen niet haalbaar gebleken. Dergelijke bebouwing behoort dus niet tot de mogelijkheden. Daarom is gekozen voor een invulling van kamer 3 met woningbouw. De stelling dat woningen hier niet erg kansrijk zijn voor een snelle opname door kopers, wordt door de gemeente niet onderschreven. Bij de bouw van de woningen wordt voldaan aan de wettelijke normen die voor woningbouw gelden. Vanwege de ligging bij de snelweg is op grond van de Wet geluidhinder een strenger geluidsregime van toepassing als gebruikelijk is in de bebouwde kom. Daarnaast zal de kamer een hoge ruimtelijke-stedenbouwkundige kwaliteit krijgen vanwege de beoogde woningtypologieën, de situering tussen een groenzone en bosuitloper van de Veluwe en de ligging aan de karakteristieke laan van De Del. Voorts is er in de regio in de periode 2010-2019 sprake van een aanzienlijke woningbehoefte van 26.000 woningen.

- 1.7. Er is onvoldoende inhoud gegeven aan duurzaamheidsaspecten. Ook is het opheffen van de huidige infiltratievoorziening van de wijk Kapellenberg onvoldoende uitgewerkt.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft niet de visie van reclamant dat er onvoldoende inhoud is gegeven aan duurzaamheidsaspecten. Duurzaamheidsaspecten kunnen alleen in een bestemmingsplan worden opgenomen als deze ruimtelijke relevantie hebben, dus invloed hebben op de inrichting van de ruimte. De duurzaamheidsaspecten die in het plangebied doorgevoerd worden

en die een ruimtelijke relevantie hebben, zijn reeds allemaal opgenomen in het bestemmingplan. Dit betreft bijvoorbeeld de handhaving van de groene zones (die hebben in het bestemmingsplan de bestemming Groen gekregen) en de realisatie van waterbergings- en infiltratievoorzieningen (die worden mogelijk gemaakt door in de bestemmingen Groen en Verkeer water en waterberging toe te staan). Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan duurzaamheidsaspecten op de te nemen op gebouwniveau, zoals bijvoorbeeld het gebruik van zonne-energie en duurzame materialen, omdat deze geen ruimtelijke impact hebben. Dergelijke duurzaamheidszaken dienen aan de orde te komen bij de architectonische uitwerking van de gebouwen en openbare ruimte.

Het is niet juist dat het opheffen van de infiltratievoorziening van de Kapellenberg onvoldoende is uitgewerkt en omgeven is door onduidelijkheden. Voor het plan is een watertoets uitgevoerd, die akkoord is bevonden door het waterschap. Hierin is opgenomen dat ter compensatie van de te vervallen infiltratievoorziening van de wijk Kapellenberg een infiltratiegreppel zal worden aangelegd. Deze zal dezelfde capaciteit krijgen als de bestaande voorziening. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van deze greppel mogelijk, waardoor deze planologisch uitvoerbaar is. De exacte vormgeving en ligging van de greppel is nog niet uitgekristalliseerd. Dit is voor het bestemmingsplan echter niet nodig. Dit zal, zoals gebruikelijk is bij ruimtelijke plannen, gebeuren bij de civieltechnische uitwerking van het plan. Mocht de greppel onverhoopt niet geheel kunnen voorzien in de benodigde capaciteit, dan is een oplossing aanwezig binnen het plan. Voorzien wordt namelijk in de aanleg van een IT-stelsel met een forse overcapaciteit. Deze overcapaciteit wordt gereserveerd ter compensatie van de berging van de Kapellenberg, indien de infiltratiegreppel onverhoopt niet kan voorzien in de benodigde capaciteit. Reclamant hoeft dus niet te vrezen dat de voorziening niet gecompenseerd zal worden. Het plan biedt hiervoor voldoende mogelijkheden, die alle planologisch uitvoerbaar zijn.

2. Stedenbouwkundige aspecten

- 2.1. De verschillende plattegronden die in het ontwerp bestemmingsplan worden gehanteerd zijn niet eenduidig, dit geldt met name in het plangebied ten noorden van kamer 2. Reclamant geeft hierbij aan dat de aansluiting op de percelen van de Burnierlaan nr. 1, 3 en 5 verschillend wordt weergegeven. Achter de Burnierlaan is soms een infiltratievoorziening overgebleven en soms niet. Reclamant geeft aan dat het handhaven van het inrijgebied in het kader van de privacy onze sterke voorkeur is. Dit verdient aandacht in relatie tot behoud van de aanwezige privacy, het groen en de bestaande kwaliteit, vooral gezien vanuit het perspectief van de bewoners van de Kapellenberg.

Antwoord gemeente

Niet duidelijk is wat reclamant bedoelt met verschillende plattegronden. In het ontwerp bestemmingsplan is een plattegrond met een stedenbouwkundige verkaveling opgenomen. Deze komt twee keer voor in paragraaf 4, maar is exact hetzelfde, dus over de eenduidigheid daarvan kan geen discussie bestaan. Daarnaast dient hier te worden vermeld dat uitsluitend de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan een juridische bindende

status heeft. Het bestemmingsplan bevat slechts één verbeelding, waardoor ook over de eenduidigheid daarvan geen enkele discussie kan ontstaan.

Ten aanzien van het inrijgebied/infiltratievoorziening kan worden vermeld dat deze zal worden opgeheven. Dit gebied zal bij de kavels worden getrokken. Onder 1.7 is al aangegeven dat is voorzien in compensatie voor de infiltratievoorziening. Het opheffen van de infiltratievoorziening en het betrekken van deze gronden bij de kavels leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy. Dit gezien het feit dat de afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen meer dan 40 meter bedraagt en de woningen uit slechts één bouwlaag of één bouwlaag met kap mogen bestaan. Daarnaast is achter een deel van de kavels, dus tussen de bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen, de bestemming 'Groen' opgenomen. Hierdoor kan het bestaande groen dat zich hier bevindt worden gehandhaafd, hetgeen ook ten goede komt aan de privacy van reclamant.

- 2.2. In het bestemmingsplan is aangegeven dat in het kader van een mogelijk rampbestrijding een aansluiting op de Burnierlaan gerealiseerd zou worden, deze aansluiting is niet helder weergegeven. Een fietspad langs Burnierlaan nr. 1 of 5 is naar mening van reclamant geen optie vanwege een ontoelaatbare aanslag op de privacy van de bewoners van de Burnierlaan 1 en 5, de lager gelegen woningen aan de Kraijesteijnlaan en de nieuwe kavels in het plangebied.

Antwoord gemeente

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is op pagina 51 aangegeven dat er naast de vluchtweg haaks op de A12 (de weg de Del) een tweede weg aanwezig is parallel aan de Burnierlaan, er is dus geen sprake van een fietspad langs de Burnierlaan 1 of 5. Hiermee wordt de oude toegangsweg naar het bovenste voetbalveld bedoeld. Deze bestaande ontsluiting zal worden opgewaardeerd tot een fietspad en een aansluiting krijgen op het bovenste veld. Hierdoor ontstaat er een tweede vluchtweg. In aanvulling hierop heeft de brandweer aangegeven dat het wenselijk is om bij de verdere uitwerking van het plan het fietspad zo in te richten dat deze ook gebruikt kan worden voor hulpverleningsvoertuigen. Deze wens zal worden betrokken bij de uitwerking van het plan van het fietspad. Deze opwaardering past overigens in het geldende bestemmingsplan buitengebied 2008.

- 2.3. Los daarvan is de huidige maatvoering van het wegdek en de parkeergewoonte (aan twee zijden) in de Burnierlaan van dien aard dat nader onderzoek en detaillering in het plan ernstig wordt aanbevolen. Als zodanig zal ook de dimensionering van de wegen in het plangebied kritisch beoordeeld dienen te worden.

Antwoord gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 37 aangegeven dat het parkeren deels op eigen terrein plaats zal vinden en deels in de openbare ruimte. Hierbij wordt ook verwezen naar bijlage 1. In dit onderzoek is aangegeven dat de parkeerbehoefte van het plan is berekend op grond van de landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Hieruit blijkt dat er naast de

parkeermogelijkheden op eigen terrein er een behoefte is van 64 parkeerplaatsen in het openbare gebied. De verdeling van deze parkeerplaatsen is weergegeven in figuur 3 van bijlage 1 en in de schets op pagina 37 van de toelichting.

De straat waar door reclamant naar wordt verwezen (Burnierlaan) heeft geen openbare parkeerplaatsen anders dan op de openbare weg. In het plan de Del is hier wel rekening mee gehouden.

3. Verkeersafwikkeling

- 3.1. Door het grote aantal woningen zal het doorgaande autoverkeer in de wijk Kapellenberg aanzienlijk toenemen. Dit is een ongewenste situatie waar vooral de doorgaande weg (Kraijesteijnlaan) niet voor is bestemd. Het is onduidelijk welke eventuele aanvullende maatregelen kunnen voorkomen dat de toename van verkeer over de Kraijesteijnlaan wordt beperkt.

Antwoord gemeente

De gemeente onderschrijft niet de stelling van reclamant dat het doorgaande autoverkeer in de wijk Kapellenberg aanzienlijk zal toenemen. Voor het ontwerp bestemmingsplan is door DHV het 'Verkeerskundig onderzoek Ruimtelijke ontwikkeling De Del' opgesteld. DHV is een gerenommeerd verkeerskundig adviesbureau met vele jaren ervaring op het gebied van (verkeerskundige) advisering. In het onderzoek is aangegeven dat een toename van het autoverkeer over de Kraijesteijnlaan onwenselijk is. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat door de primaire ontsluiting van de nieuwe wijk via de Del en de indirecte route van de Kraijesteijnlaan (de weg gaat niet direct naar een doorgaande route, maar loopt door een woongebied en is daardoor ook niet de kortste route naar een doorgaande weg) het risico hierop beperkt is. Aanpassingen van de inrichting van de Kraijesteijnlaan zijn op basis van de huidige inzichten dan ook niet noodzakelijk. Indien er in de praktijk toch beduidend meer verkeer in de Kraijesteijnlaan is, met klachten tot gevolg, dan zullen aanvullende maatregelen worden genomen om dit te beperken. Dit zullen dan verkeerskundige maatregelen zijn, waardoor het gebruik van de Kraijesteijnlaan voor doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. Dit kunnen bijvoorbeeld maatregelen zijn die betrekking hebben op de inrichting van de weg. Dergelijke verkeerskundige maatregelen worden niet geregeld door het bestemmingsplan, maar middels een apart verkeersbesluit, dat een aparte procedure kent.

- 3.2. Het autoverkeer in kamer 2 beweegt op 7 meter boven het maaiveld van de wijk Kapellenberg. Vooral na zonsondergang zal dit lichthinder veroorzaken bij de bestaande woningen aan de Kraijesteijnlaan. De geplande straat zou verlegd kunnen worden of er zouden maatregelen genomen moeten worden.

Antwoord gemeente

Het is op zich juist dat het autoverkeer zich in kamer 2 beweegt boven het maaiveld van een deel van de wijk Kapellenberg. De nieuwe weg in kamer 2 zal echter op aanzienlijke afstand van de woning van reclamant worden aangelegd. Deze afstand bedraagt meer dan 60 meter. Het autoverkeer rijdt dus niet direct langs de bestaande woningen. De uitstraling van licht wordt

hierdoor beperkt. Daarnaast zullen tussen de nieuwe weg en de woning van reclamant de nieuwe woningen worden gebouwd, met erfbouw en erfbeplanting. Deze bebouwing en beplanting zullen de lichtstralen voor een groot deel tegenhouden, zodat deze het perceel van reclamant niet zullen bereiken. Voorts zal over de weg alleen bestemmingsverkeer voor een deel van kamer 2 rijden. De hoeveelheid verkeer over de weg is dus beperkt. Hierdoor zal de lichtuitstraling ook beperkt zijn. Doordat het verkeer rijdt, zal de lichtuitstraling zich ook alleen heel kortdurend voordoen. Door de genoemde afstand, de nieuwe bebouwing en beplanting en de beperkte hoeveelheid verkeer, zal er geen onevenredige lichthinder optreden voor reclamant. In de bestaande wijk Kapellenberg is op een aantal plekken sprake van vergelijkbare hoogteverschillen. Bij de gemeente zijn hierover nooit klachten ingediend dat er hier sprake is van lichthinder. Hierbij dient reclamant te bedenken dat op grond van het geldende bestemmingsplan achter zijn woning lichtmasten kunnen worden opgericht.

4. Economische uitvoerbaarheid

- 4.1. Doordat er over de financiering geen gegevens zijn verstrekt kan niet worden vastgesteld of het plan economisch uitvoerbaar is. De risico's voor de gemeentelijke begroting zijn niet aangegeven. Tevens ontbreekt informatie over de effecten van de gewenste bouwfasering op de uitvoerbaarheid.

Antwoord gemeente

In hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) van de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd dat sprake is van een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan. Het plangebied bestaat uit twee eigendommen, in de stukken aangeduid als Del 6 (eigendom ontwikkelaar) en Del 10 (eigendom gemeente).

Door de gemeente is op 5 september 2012 een overeenkomst gesloten met de eigenaar/ontwikkelaar van Del 6, welke overeenkomst ziet op aanpassingen van de eerder door de gemeente met deze partij op 26 oktober 2011 gesloten overeenkomst. Deze in eerste instantie gesloten overeenkomst voorziet nog in een gebiedsontwikkeling waarin een brede school is voorzien. De opstelling van het nieuwe bestemmingsplan, leidde tot de noodzaak om tot aanpassing van de gesloten overeenkomst te komen. Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro is op 5 oktober 2012 van het sluiten van de overeenkomst kennis gegeven in "In de Roos". Ingevolge artikel 6.2.12 Bro is de zakelijke beschrijving van de gesloten overeenkomst vanaf 24 september 2012 ter visie gelegd.

In hoofdstuk 7 van de bestemmingsplantoelichting zijn een aantal hoofdelementen van de overeenkomst beschreven:

- a. de grondexploitatie is in handen van de gemeente;*
- b. de gemeente verkoopt in kamer 1 (zie paragraaf 4.2 van de plantoelichting voor de beschrijving van de indeling in kamers) 22 bouw kavels aan de ontwikkelaar. Terzake geldt voor de kavelverkoop een gefaseerde afname, resulterend in een afnameplicht uiterlijk op 1 januari 2020;*
- c. de gemeente verkoopt in kamer 1 en kamer 2 in totaal 23 bouw kavels, bestemd voor particulier opdrachtgeverschap aan derden;*

- d. *de ontwikkelaar ontwikkelt de bouwkavels voor de maximaal 22 woningen, voorzien in Kamer 3. Hij is daartoe een exploitatiebijdrage verschuldigd aan de gemeente, steeds te voldoen bij bebouwing van een kavel doch uiterlijk op 1 januari 2020.*

Zoals aangegeven in hoofdstuk 7 is sprake van een economisch uitvoerbare planontwikkeling. De kosten van de grondexploitatie komen voor rekening van de gemeente en zijn begroot op circa € 3,9 mln (nominaal). In de totale kosten is onder meer rekening gehouden met mogelijke planschaderisico's en met de kosten van het reeds aangelegde geluidscherm langs de A12. De opbrengsten uit verkopen en exploitatiebijdragen zijn begroot op circa € 9,3 mln (nominaal), wat resulteert in een voordelig grondexploitatiesaldo van circa € 5,4 mln nominaal (=€ 5,1 mln ncw 1-1-2012).

Wat betreft de door de ontwikkelaar gekochte bouwkavels is sprake van een afnameplicht. Daarvoor zijn door de gemeente zekerheden verkregen voor de tijdige betaling van de exploitatiebijdragen.

De zienswijze is aanleiding de toelichting in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan nader aan te vullen en te verduidelijken ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.

- 4.2. Het aantal te realiseren woningen is ambitieus, maar voor een sluitende exploitatie kennelijk noodzakelijk. Aan de haalbaarheid van de beoogde opbrengsten wordt ernstig getwijfeld mede door het aanwezige aanbod van koopwoningen en de problematische financiering.
In het ontwerp bestemmingsplan is onvoldoende bewijs geleverd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is en geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Antwoord gemeente

Zoals in paragraaf 4.2. van de plantoelichting is aangegeven worden binnen het bestemmingsplan maximaal 68 woningen gebouwd, in de woningtypen vrijstaand en twee-onder-een-kap. De realisatie is voorzien binnen de planperiode van 10 jaar. Terzake 45 woningen zijn reeds bij de start van de bestemmingsplanprocedure concrete verkoop- en ontwikkelafspraken gemaakt met een ontwikkelaar, die de bouw van die woningen voor eigen rekening en risico zal uitvoeren.

De stelling van belanghebbende dat de financiering problematisch is, is onjuist zo blijkt uit hoofdstuk 7 van de plantoelichting en uit de nadere toelichting bij de beantwoording van punt 4.1. Er is sprake van een geprognosticeerd aanzienlijk positief exploitatiesaldo.

Wat betreft de stelling van reclamant dat ten onrechte geen exploitatieplan wordt vastgesteld, wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 7 van de plantoelichting is toegelicht. Voorzover sprake is van de verkoop van bouwkavels door de gemeente, is het kostenverhaal voor die bouwkavels anderszins verzekerd, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Wat betreft de door de ontwikkelaar op eigen grond te ontwikkelen

bouwkavels/woningen, is met deze partij een exploitatiebijdrage overeengekomen en verzekerd, zodat ook voor die kavels sprake is van het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal.

In de overeenkomst zijn voorts afspraken gemaakt over de aanleg van de openbare ruimte, de kwaliteit van uitvoering, etc. De uitvoering zelf is in handen van de gemeente, zodat er geen sprake is van een noodzaak daarover publiekrechtelijke regels te stellen.

Dit maakt dat ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro, de raad kan besluiten af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

4.3. Reclamant vraagt zich af of voldoende rekening is gehouden met planschadeprocedures in relatie tot de economische uitvoerbaarheid.

Antwoord gemeente

Zoals aangegeven in de beantwoording van punt 4.1. is bij de kostenopzet van de grondexploitatie rekening gehouden met voorziene planschaderisico's.

5. Overige Zaken

Er wordt geen melding gemaakt van de geplande UMTS mast. Reclamant verzoekt de gemeente hier transparant te zijn waarbij de plaatsing nadelig kan zijn voor de aantrekkelijkheid van de nieuwe woonlocatie.

Antwoord gemeente

Er is op 5 juni 2012 door KPN een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag is in behandeling genomen en wordt op dit moment beoordeeld. Als de aanvraag positief wordt beoordeeld zal de procedure worden opgestart met de terinzagelegging van het ontwerp besluit.

Doordat de locatie is gelegen buiten het plangebied en er ruimtelijk geen relatie is, is de procedure niet benoemd in het ontwerp bestemmingsplan.

B. De heer J.W.C. Polman

De gronden van de zienswijzen komen overeen met de gronden:

Geplande woningen

1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 en 1.7.

Antwoord gemeente

Zie beantwoording bij punt 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 en 1.7 bij zienswijze A (de heer F.H. van der Togt).

Stedenbouwkundige aspecten

2.1, 2.2 en 2.3.

Antwoord gemeente

Zie beantwoording bij punt 2.1, 2.2 en 2.3 bij zienswijze A (de heer F.H. van der Togt).

Verkeerafwikkeling

3.1 en 3.2.

Antwoord gemeente

Zie beantwoording bij punt 3.1 en 3.2 bij zienswijze A (de heer F.H. van der Togt).

Economische uitvoerbaarheid

4.1, 4.2 en 4.3.

Antwoord gemeente

Zie beantwoording bij punt 4.1, 4.2 en 4.3 bij zienswijze A (de heer F.H. van der Togt).

Overige zaken

5.

Antwoord gemeente

Zie beantwoording bij punt 5 bij zienswijze A (de heer F.H. van der Togt).

C. De heer en mevrouw Teggelaar

6. Afstand snelweg

De heer en mevrouw Teggelaar zijn van mening dat het bouwen van een woonwijk binnen 300 meter van de A12 onacceptabel is. Er zijn voldoende gegevens die wijzen op schadelijke effecten als gevolg van fijnstof en geluid op het leefmilieu binnen deze afstand; hierdoor zijn de geldende normen niet meer adequaat zijn. Vooral kwetsbare groepen zoals kinderen lopen extra risico voor de schadelijke gevolgen van fijnstof.

Antwoord gemeente

In de toelichting is in paragraaf 5.2 ingegaan op het onderwerp luchtkwaliteit. Hierin is aangegeven dat de locatie voor de woningbouw voldoet aan het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen. Hierbij wordt verwezen naar het onderzoek dat als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd. Hierin is een berekening gemaakt waaruit blijkt dat de grenswaarden van stikstofdioxide en fijnstof niet worden overschreden en er ook geen sprake is van dreigende overschrijding. Daarnaast is er een luchtmeting uitgevoerd waaruit blijkt dat de waarden die berekend zijn kloppen met de gemeten luchtkwaliteit.

7. Strijd beheersvisie Kapellenberg

De gekozen woningtypes, het aantal geplande woningen en de overwegend geringe kavelgrootte zijn in strijd met de beheersvisie Kapellenberg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad. De vormgeving van het nieuwe plan doet afbreuk aan de vormgeving van de wijk Kapellenberg.

Antwoord gemeente

De beheersvisie waarnaar wordt verwezen is een document waarin richtlijnen zijn opgenomen voor het behoud van het beeld van de gebouwde wijk Kapellenberg. Deze regels hebben betrekking op verbouw, uitbouw, aanbouw en groenvoorzieningen en dergelijke. Op pagina 3 van deze visie is de wijk

Kapellenberg aangegeven. Hieruit blijkt dat de visie alleen betrekking heeft op de eind jaren negentig ontwikkelde wijk Kapellenberg en niet op de omliggende delen en hierdoor ook niet voor de gronden in het plangebied van het bestemmingsplan de Del.

In de beheersvisie is overigens aangegeven dat de gemeente zich in zal spannen geluidsmaatregelen te bevorderen als de rijksweg A12 verbreed wordt. Met het sluiten van de bestuursovereenkomst met Rijkswaterstaat is aan deze belofte invulling gegeven. Het geluidsscherm is inmiddels ook geplaatst.

8. Aantasting kwaliteit woonomgeving

Door de bouw van de woningen achter de tuingrens wordt het huidige uitzicht op lucht en natuur vervangen door uitzicht op woningen van 11 meter hoogte. Dit is in strijd met de beeldkwaliteitsregels en richtlijnen die golden bij de totstandkoming van de wijk Kapellenberg en die onverminderd van kracht zouden blijven.

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving voor reclamant. In de huidige situatie is er in tegenstelling tot wat reclamant beweert namelijk geen sprake van een blik op natuur, maar op een grondwal met daarop een plaat van cortenstaal met daarachter (voormalige) sportvelden met daartussen windsingels, die sinds het vertrek van de voetbalverenigingen niet meer onderhouden zijn. De aanwezige grondwal en het scherm blijven aanwezig. Op grond van het geldende bestemmingsplan zouden de gronden gebruikt kunnen worden voor het uitoefenen van sport zoals voetbal of tennis. Daarnaast bestaat er geen recht op vrij uitzicht en is er tussen de nieuwe woningen en het perceel van reclamant een strook van circa 5 meter breed voorzien met de bestemming Groen. Voorts worden de nieuwe woningen op circa 30 meter afstand van de woning van reclamant gebouwd. Dit is een afstand die in een dorp als Rozendaal niet ongebruikelijk is en ook in de wijk Kapellenberg voorkomt. Zie ook de algemene beantwoording bouwhoogte in relatie tot privacy in hoofdstuk 2.

In december 2011 is de procedure om te komen tot een ontwikkeling van het plangebied voor de bouw van een brede school en woningbouw opgestart. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er destijds ook zienswijzen ingediend. Doordat deze bestemmingsplanprocedure is beëindigd zijn de zienswijzen niet beantwoord. Wel is er bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan dat in augustus 2012 ter inzage is gelegd gekeken naar de inhoud van de ingediende zienswijze. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen voor de woningen achter de woning van reclamant:

- de afstand tussen de nieuwe woningen en het de kavel van reclamant en de andere aangrenzende woningen is met vijf meter toegenomen tot circa 30 meter.
- de hoogte van de woningen is verlaagd van 12 meter naar 10,5 meter.
- de goothoogte is verlaagd van 7 naar 6,5 meter.

Tot slot zijn de beeldkwaliteitsregels en richtlijnen waarnaar reclamant verwijst, uitsluitend van toepassing op de wijk Kapellenberg en niet op het gebied daarbuiten. Voor het gebied De Del is gelijktijdig met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan opgesteld en in procedure gebracht. Dit beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor het plangebied de Del. Derhalve staan deze regels en richtlijnen van het plan, van de wijk Kapellenberg, de ontwikkeling van de Del niet in de weg.

D. De heer mr. J.E. van Gilst, Hekkelman Advocaten

9. Ontwerp beeldkwaliteitsplan

Reclamanten kunnen zich in het geheel niet verenigen met de inhoud van het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Hierbij wordt in het bijzonder verwezen naar de paragrafen 2.1 en 2.2 van de zienswijzen (= 10 en 11).

Antwoord gemeente

Zie beantwoording punt 10 en 11.

10. Uitzichtverslechtering en inkijk

De Kraijesteijnlaan grenst aan het plangebied en er is sprake van een directe zichtrelatie. Het nu aanwezige vrije uitzicht verdwijnt door de beoogde bebouwing. Hierdoor wordt het woongenot van cliënten ernstig aangetast.

Tevens vindt er als gevolg van de te bouwen woningen, en in het bijzonder de hoogte van deze woningen en de afstand van de woningen van reclamanten, inkijk plaats in de woningen en tuinen van cliënten waardoor zij een groot gedeelte van hun privacy kwijtraken.

In het ontwerp bestemmingsplan is ten onrechte aan het belang van cliënten, een ongestoord woongenot voorbijgegaan. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan kan derhalve evenmin in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat de leefkwaliteit van de omgeving door de beoogde bebouwing wordt aangetast.

Het voorgaande leidt er bovendien toe dat de woningen van reclamanten in waarde zullen dalen. Gesteld wordt dat zij hierdoor recht op planschade hebben. Uit niets blijkt dat hiermee rekening is gehouden. Dit aspect is met name van belang omdat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is gegarandeerd. Hierbij wordt ook verwezen naar paragraaf 2.9.1 van de zienswijze (= 18 van de nota van zienswijzen).

Antwoord gemeente

De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een ernstige aantasting van het woongenot van reclamanten. Het plangebied is in de huidige situatie ingericht met sportvoorzieningen. Deze sportvoorzieningen worden nu niet meer gebruikt, maar op grond van het geldende bestemmingsplan is het wel mogelijk deze voorzieningen weer intensief te gaan gebruiken of het gebied herin te richten met andere sportvoorzieningen. Hiervoor kan verharding worden aangelegd en kunnen bouwwerken, zoals lichtmasten en

reclameborden, worden opgericht. Hierdoor zou het uitzicht van reclamanten ook ingrijpend gewijzigd kunnen worden.

De stelling dat er sprake is van vrij uitzicht wordt bestreden. In de huidige situatie is er een grondwal aanwezig tussen de woningen van reclamanten en het plangebied. Op de grondwal is een scherm van cortenstaal aanwezig, evenals opgaande beplanting. Deze wal met scherm en beplanting belemmeren nu het vrije uitzicht. Zowel de grondwal als het scherm blijven aanwezig. Daarvoor is er tussen de nieuwe woningen en de percelen van reclamanten een strook van circa 5 meter breed voorzien met de bestemming Groen, waardoor de bestaande wal met opgaand groen hier kan worden behouden. Reclamanten zullen daardoor niet direct tegen de nieuwe percelen aankijken. Voorts is in dit kader van belang dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat en dat de belangen die gediend zijn met de realisatie van de bouwplannen zwaarder wegen dan het belang dat reclamanten hebben bij een ongewijzigd uitzicht.

De nieuwe woningen worden op circa 30 meter afstand van de woningen van reclamanten gebouwd. Dit is een afstand die in een dorp als Rozendaal niet ongebruikelijk is en ook in de wijk Kapellenberg voorkomt. De woningen in het plangebied kunnen weliswaar wat hoger worden dan de woningen in de Kapellenberg, maar dit hoogteverschil is direct achter de Kapellenberg beperkt. De bouwhoogte van de woningen die hier gerealiseerd mogen worden bedraagt 10,5 meter, terwijl de toegestane bouwhoogte van de woningen in de wijk Kapellenberg, waaronder aan de Kraijesteijnlaan, 8 meter mag bedragen. Gezien de genoemde afstand en het beperkte hoogteverschil is van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamanten, mede gezien ook de strook met de bestemming Groen, geen sprake. Zie ook de algemene beantwoording bouwhoogte in relatie tot privacy in hoofdstuk 2.

De hoogten van de nieuwe woningen direct achter de bestaande woningen van de wijk Kapellenberg in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn verlaagd ten opzichte van het eerder in procedure gebrachte bestemmingsplan (december 2011). De bouwhoogte is verlaagd van 12 meter naar 10,5 meter en de goothoogte van 7 meter naar 6,5 meter. Tevens is de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de bestaande woningen met circa 5 meter vergroot tot circa 30 meter ten opzichte van het eerdere bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn gedaan om tegemoet te komen aan de belangen van de bewoners van de Kraijesteijnlaan. De gemeente onderschrijft dan ook niet de stelling van reclamanten dat aan hun belangen voorbij is gegaan.

Door reclamanten wordt aangegeven dat de leefkwaliteit wordt aangetast, naast de elementen die hiervoor zijn aangegeven hierover het volgende. Door de ontwikkeling van het plangebied is de plaatsing van een geluidwerende voorziening direct grenzend aan de snelweg A12 mogelijk. Naast de woningen in het plangebied profiteren de woningen van reclamanten ook van de geluidwerende voorziening.

Met betrekking tot het aspect planschade wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 18.

11. Aantal en soort woningen ter plaatse niet gewenst

Onder verwijzing naar artikel 7.2.1 en de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat er in het plangebied 68 woningen beoogd zijn, zowel vrijstaand als twee-onder-een-kapwoningen.

Voor zover woningbouw ter plaatse al in overeenstemming zou zijn met een goede ruimtelijke ordening (wat volgens reclamant niet het geval is), wordt door het aantal van 68 woningen afbreuk gedaan aan het rustige karakter van de omgeving en wordt hierdoor het woongenot van reclamanten aangetast.

In aanvulling hierop wordt gesteld dat het soort woningen en de stijl van de woningen in het plangebied niet passen bij het soort woningen dat in de omgeving aanwezig is.

In de buurt bevinden zich voornamelijk vrijstaande woningen terwijl het ontwerp bestemmingsplan 63 twee-onder-een-kap woningen toestaat. Hierdoor wordt de omgeving ontsierd. Het ontwerp-beeldkwaliteitsplan kan hierdoor evenmin in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing, omdat twee-onder-een-kap-woningen gepaard gaan met een andere wijze van bouwen dan vrijstaande woningen.

Het voorgaande leidt er bovendien toe dat de woningen van reclamanten in waarde zullen dalen. Gesteld wordt dat zij hierdoor recht op planschade hebben. Uit niets blijkt dat hiermee rekening is gehouden. Dit aspect is met name van belang omdat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is gegarandeerd. Hierbij wordt ook verwezen naar paragraaf 2.9.1 van de zienswijze (= 18 van de nota van zienswijzen).

Antwoord gemeente

De gemeente deelt niet de visie van reclamant dat het aantal van 68 woningen afbreuk doet aan het rustige karakter van de omgeving en daarom een aantasting van het woongenot vormt. Reclamant gaat er namelijk in het geheel aan voorbij dat het gebied waar de woningbouw plaatsvindt van oorsprong en qua bestemming (Recreatieve doeleinden) en functie (tennis- en squashcentrum en voetbalvelden) zeker geen rustig karakter heeft. Derhalve kunnen de te bouwen woningen hier ook geen afbreuk aan doen. Het gebied is immers ingericht met sportvoorzieningen en daarvoor in het geldende bestemmingsplan ook bestemd. Omdat deze sportvoorzieningen nu niet meer worden gebruikt, is het gebied relatief rustig, maar ten tijde dat de voorzieningen nog wel gebruikt werden, was hiervan geen sprake. De voorzieningen hadden een grote publieksaantrekkende werking en werden intensief gebruikt. Ook waren er lichtmasten aanwezig die voor lichtoverlast hebben gezorgd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het bovendien mogelijk het gebied weer in gebruik te nemen voor sportvoorzieningen of her in te richten voor andere sportvoorzieningen. Een dergelijke ontwikkeling zou een veel grotere impact hebben op het woongenot en karakter van de woonomgeving dan de ontwikkeling van de 68 woningen.

Verder is aantal van 68 woningen niet groot te noemen in relatie tot de omvang van het plangebied. Hier zouden namelijk nog veel meer woningen

gebouwd kunnen worden dan nu wordt voorgesteld. De huidige planopzet gaat uit van redelijk grote kavels, het behoud van groenzones en uitsluitend grondgebonden woningen. Indien de groenzones ook bebouwd zouden worden, er kleinere kavels gerealiseerd zouden worden en er ook gestapelde woningen zouden komen, dan zouden er veel meer woningen in het gebied gebouwd kunnen worden dan nu wordt voorgesteld.

Voor wat betreft de stelling van reclamant dat het soort woningen en de stijl van bouwen niet passen bij het soort woningen dat in de omgeving aanwezig is, wordt het volgende opgemerkt. De bedoeling is dat het nieuwe woongebied 'De Del' een geheel eigen identiteit krijgt. Net zoals de wijk Kapellenberg een eigen identiteit heeft. Daarom is er doelbewust voor gekozen om andere woningtypen te realiseren in het plangebied dan in de wijk Kapellenberg. De woningen hoeven qua soort en bouwstijl dus niet aan te sluiten op de woningen in de omgeving. Dat het bestemmingsplan ook twee-onder-één-kapwoningen mogelijk maakt, ontsiert de omgeving naar de mening van de gemeente niet. Allereerst is er in de wijk Kapellenberg, direct nabij het plangebied in de bocht van de Kraijesteijnlaan met de kruising van de Schelfhoutlaan, ook sprake van twee-onder-één-kap-woningen. In de wijk Kapellenberg is er daarnaast ook ruimte voor aaneengesloten bebouwing welke op grond van het bestemmingsplan de Del niet mogelijk is. Voorts vormt de nieuwe wijk De Del een op zichzelf staand geheel, dat niet in directe verbinding staat met de wijk Kapellenberg en hier geen deel van uitmaakt en zullen de nieuwe woningen vanuit de openbare ruimte vanuit de wijk Kapellenberg (de wijk waar reclamanten wonen) niet tot nauwelijks waarneembaar zijn (vanwege de afstand en de aanwezigheid van opgaand groen), waardoor de woningtypen die op 'De Del' gerealiseerd worden geen invloed hebben op het aanzien van de wijk Kapellenberg.

Met betrekking tot het aspect planschade wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 18.

12. Behoefte

Gedegen actuele onderzoeken die de behoefte aan de te bouwen woningen aantonen ontbreken. Het nut en noodzaak van de beoogde woningen zijn derhalve niet aanwezig en de woningen kunnen daarom niet worden gerealiseerd. Onder andere (maar niet alleen) als gevolg hiervan komt bovendien de economische uitvoerbaarheid van het plan op losse schroeven te staan. Hierbij wordt ook verwezen naar paragraaf 2.9.1 van de zienswijze (= 18 van de nota van zienswijzen).

Antwoord gemeente

De stelling van reclamanten dat onderzoek naar de behoefte aan woningen ontbreekt en nut en noodzaak niet aanwezig zijn, wordt niet door de gemeente onderschreven. De gemeente Rozendaal behoort tot de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In de Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid en Identiteit – Kwalitatief woonprogramma 2010-2019' is voor de Stadsregio op basis van diverse onderzoeken de netto woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald. Deze behoefte bedraagt 26.000 woningen tot 2019. De gemeenten hebben afgesproken zich in te spannen om dit aantal woningen te realiseren

in de periode 2010-2019. De woningen in het plangebied passen binnen het kader van de Woonvisie. Daarnaast bestaat er volgens de Woonvisie voor de Stadsregio voor de periode 2020-2030 nog eens een woningbehoefte van 12.500 woningen. Voorts is in de verstedelijkingsvisie 'Van koers naar keuze – Integrale visie op de gebundelde kracht van stad en land' van de Stadsregio een indicatief woningbouwprogramma opgenomen van circa 60 woningen voor de gemeente Rozendaal tussen 2010 en 2020. Aangezien De Del de enige woningbouwlocatie is in de gemeente zal dit programma geheel gerealiseerd worden in het plangebied.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 18.

13. Beleid en provinciale regelgeving

Omdat rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid vereisen dat er behoefte is aan te bouwen woningen en deze behoefte ontbreekt is sprake van strijd met dit beleid. In dit kader is ook van belang dat niet gemotiveerd is op wat voor manier de SER-ladder is toegepast.

Tevens is sprake van strijd met de Ruimtelijke Verordeningen Gelderland, omdat het provinciale beleid aangaande woningbehoefte hierin is opgenomen. Deze behoefte is niet aangetoond, zie paragraaf 2.3 van de zienswijze (= 12 van de nota van zienswijzen).

Antwoord gemeente

Gezien de onder punt 12 vermelde behoefte aan woningen, deelt de gemeente niet de visie van reclamanten dat het plan in strijd is met rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Dit nog afgezien van het feit dat reclamanten op geen enkele manier motiveren op welke beleidsstukken zij doelen.

De SER-ladder is in Gelderland niet van toepassing op woningbouwlocaties. Deze geldt alleen bij de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Daarnaast is in dit kader van belang dat de woningbouwontwikkeling in het plangebied tegemoet komt aan de regionale woningbehoefte van de Stadsregio en het plangebied in de provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan) is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Er wordt dus gebouwd in bestaand stedelijk gebied: de bestaande sportvoorzieningen worden getransformeerd/geherstructureerd tot een woongebied. Dit is in overeenstemming met de SER-ladder die stelt dat eerst de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied moeten worden benut voordat overgegaan kan worden tot uitbreiding.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Dit betreft het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019, het zogenoemde KWP3. De woningbouwontwikkeling in het plangebied past binnen het KWP3. Dit is door de provincie Gelderland ook bevestigd in de provinciale vooroverleg

reactie ex artikel 3.1.1. Bro. Derhalve is de stelling van reclamanten dat er strijd is met de Ruimtelijke Verordening Gelderland niet juist.

14. Parkeren en verkeer

Parkeren

Op grond van de bepalingen van het ontwerp bestemmingsplan zijn verschillende combinaties van woningen mogelijk. Het ontwerp bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maximaal 68 woningen te realiseren waarvan 63 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaand. In hoofdstuk 2 van het 'Verkeerskundig onderzoek Ruimtelijke ontwikkeling de Del' dd 23 juli 2012 dat als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd wordt bij het opstellen van de parkeerbalans uitgegaan van 30 vrijstaande en 38 twee-onder-een-kap woningen. Gesteld wordt dat de parkeerbehoefte niet goed in kaart is gebracht.

Daarnaast wordt door reclamant verwezen naar paragraaf 2.4 van het verkeerskundig onderzoek. Hierin wordt ten aanzien van het aantal beschikbare openbare parkeerplaatsen opgemerkt dat het stedenbouwkundig plan nog niet zover in detail is uitgewerkt dat exact bekend is hoeveel parkeerplaatsen mogelijk zijn en dat slechts een indicatie voor beschikbaar is. Gesteld wordt dat ook het aantal parkeerplaatsen ter discussie staat.

Op grond hiervan concluderen reclamanten dat de parkeerbalans niet deugdelijk is opgesteld waardoor het aannemelijk is dat reclamanten parkeerhinder ondervinden. Reclamanten stellen dat als er niet genoeg parkeerplaatsen zijn de resterende behoefte in de omliggende straten opgevangen moet worden, zoals de Kraijesteijnlaan waar reclamanten wonen.

Antwoord gemeente

De verdeling van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan voor het gebied dat op 26 juni 2012 door de raad is vastgesteld. In het verkeersonderzoek zijn ook afbeeldingen van dit plan opgenomen. De gemeente onderschrijft derhalve niet de stelling van reclamant dat zonder nadere motivering is uitgegaan van dit aantal en dat de parkeerbehoefte niet goed in kaart is gebracht. De regels van het plan maken het weliswaar mogelijk om op bepaalde plaatsen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kappers te bouwen, maar de verkaveling geeft weer hoe de verkaveling van het gebied er uit ziet bij de maximale invulling van 68 woningen. Indien er minder woningen worden gerealiseerd, wat op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, is er altijd voldoende ruimte gereserveerd voor het parkeren in het openbaar gebied. Hierbij wordt ook nog verwezen naar artikel 9.2 van de planregels waarin is bepaald dat bouwen alleen is toegestaan als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De realisatie van voldoende parkeergelegenheid voor de te bouwen woningen is dus gewaarborgd, ongeacht welk type woning wordt gebouwd. Om deze regeling te verduidelijken zullen de in het verkeersonderzoek gehanteerde parkeernormen hier aan toe worden gevoegd. De regeling voorkomt ook parkeerhinder voor reclamant. De vrees die reclamant hiervoor heeft is dan ook niet terecht.

Mocht er op een piekmoment tijdelijk behoefte zijn aan meer parkeerplaatsen dan kan er op de openbare weg in het plangebied worden geparkeerd. Het is dan ook erg onwaarschijnlijk dat er auto's van bewoners of bezoekers in de Kraijesteijnlaan geparkeerd worden. Uit informatie van omwonenden blijkt dat in het verleden bij de piekmomenten (op zondagmiddag) bij het voetbal wel het geval geweest te zijn.

Uit het gegeven dat de tekeningen een indicatie geven van het aantal parkeervakken en parkeren langs de rijbaan, volgt niet, zoals reclamant veronderstelt, dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen ter discussie staat. Duidelijk is dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. De op de tekeningen gegeven indicatie duidt op het aantal parkeerplaatsen dat sowieso mogelijk is, maar niet op het exacte aantal. In werkelijkheid zijn er echter nog meer parkeerplaatsen mogelijk. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn namelijk overal parkeervoorzieningen toegestaan en binnen de bestemming 'Groen' is een afwijkingmogelijkheid opgenomen die de realisatie van nog meer parkeerplaatsen mogelijk maakt indien dit nodig is. Bij de civieltechnische uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal het exacte aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden bepaald. Parkeerhinder voor reclamanten zal echter hoe dan ook niet optreden, omdat, zoals bovenstaand reeds is aangegeven, de regels waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn voor de te bouwen woningen.

Verkeer

Onder verwijzing naar paragraaf 1.2 en 3.1 van het Verkeerskundig onderzoek wordt, volgens reclamanten ten onrechte van uitgegaan dat de Kraijesteijnlaan niet als ontsluiting gebruikt gaat worden. Gelet op de zeer korte afstand tot het plangebied is dit een onjuiste en niet gefundeerde aanname. Hierdoor is de verkeersoverlast in deze straat niet bij het ontwerp bestemmingsplan betrokken.

De parkeer- en verkeersoverlast leiden er toe dat de woningen van reclamanten in waarde zullen dalen. Gesteld wordt dat zij hierdoor recht op planschade hebben. Uit niets blijkt dat hiermee rekening is gehouden. Dit aspect is met name van belang omdat de economische uitvoerbaarheid van het plan niet is gegarandeerd. Hierbij wordt ook verwezen naar paragraaf 2.9.1 van de zienswijze (= 18 van de nota van zienswijzen).

Antwoord gemeente

Voor het ontwerp bestemmingsplan is door DHV het 'Verkeerskundig onderzoek Ruimtelijke ontwikkeling De Del' opgesteld. DHV is een gerenommeerd verkeerskundig adviesbureau met vele jaren ervaring op het gebied van (verkeerskundige) advisering. De gemeente deelt niet de mening van reclamant dat het een onjuiste en niet gefundeerde aanname is dat er in het verkeersonderzoek vanuit gegaan wordt dat mensen de Kraijesteijnlaan niet als ontsluiting zullen gebruiken. In het onderzoek is duidelijk aangegeven dat een toename van het autoverkeer over de Kraijesteijnlaan onwenselijk is. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat door de primaire ontsluiting van de nieuwe wijk via de Del en de indirecte route van de Kraijesteijnlaan (de weg

gaat niet direct naar een doorgaande route, maar loopt door een woongebied en is daardoor ook niet de kortste route naar een doorgaande weg) het risico hierop beperkt is. Het ontstaan van verkeersoverlast van reclamanten ligt dan ook niet in de rede.

Indien er in de praktijk toch beduidend meer verkeer in de Kraijesteijnlaan is, met klachten tot gevolg, dan zullen aanvullende maatregelen worden genomen om dit te beperken. Dit zullen dan verkeerskundige maatregelen zijn, waardoor het gebruik van de Kraijesteijnlaan voor doorgaand verkeer wordt ontmoedigd.

Met betrekking tot het aspect planschade en economische uitvoerbaarheid wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 18.

15. Water

In het ontwerp bestemmingsplan is niet gewaarborgd dat voldoende waterbergingscapaciteiten kunnen worden gerealiseerd. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord gemeente

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. Hierin is uitgebreid aandacht besteed aan de benodigde waterberging. Het waterschap heeft ingestemd met deze watertoets. Het bestemmingsplan maakt in verschillende bestemmingen de realisatie van voorzieningen voor waterberging planologisch mogelijk. Derhalve kan er wel degelijk voldoende waterbergingscapaciteit worden gerealiseerd.

16. Bodem

Uit de bijlagen 6 t/m 9 van de plantoelichting blijkt dat de grond waar de woningen wordt beoogd, sterk verontreinigd met PAK. De conclusie uit deze onderzoeken, dat dit niet zal leiden tot onaanvaardbare humane risico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's, wordt bestreden. Op grond hiervan kan volgens reclamanten geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, zodat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord gemeente

Uit het onderzoek blijkt inderdaad dat er sprake is van een sterke PAK verontreiniging die aanwezig is op het oostelijke terreindeel van de Del 10, deze verontreiniging is ook afgeperkt.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat deze verontreiniging voor het huidige gebruik (parkeerterrein) geen humane-, ecologische- of verspreidingsrisico's oplevert. Er is op dit moment dan ook geen aanleiding om de verontreiniging te verwijderen.

Doordat het voorliggende bestemmingsplan woningbouw mogelijk maakt is het nodig dat de PAK-verontreiniging gesaneerd wordt. Dit staat ook vermeld bij de eindconclusie in paragraaf 5.4. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moeten alle bodemonderzoeken zijn uitgevoerd zodat duidelijk wordt of de plannen

financieel en technisch wel uitvoerbaar zijn. De uit te voeren sanering is klein en eenvoudig uit te voeren.

In de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar ten aanzien van zijn eigendom (deelgebied Del 10) voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor:

- a. Het slopen van de aanwezige opstallen en het verwijderen en opruimen van zich in de bodem bevindende resten;*
- b. Het (doen) ontmantelen en verwijderen van het aanwezige trafohuis;*
- c. Het ingevolge de geldende milieuregelingen en –verordeningen ongedaan maken van de verontreiniging van gronden en/of grondwater.*

Uit het vorenstaande blijkt dat door de gemeente rekening is gehouden met de kosten van sanering en afvoeren van grond, in die zin dat de afspraak is gemaakt dat de uitvoering plaatsvindt door en voor rekening van de ontwikkelaar.

Zij vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het bestemmingsplan kan m.b.t. dit onderwerp dus worden vastgesteld. De sanering zelf hoeft niet uitgevoerd te worden vòòr de vaststelling van het bestemmingsplan. De sanering moet echter wel worden uitgevoerd vòòr, of tijdens, de bouwwerkzaamheden. De omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan niet worden verleend voordat deze verontreiniging is gesaneerd.

17. Flora en faunawet

Vogelsoorten

Door reclamanten wordt, onder verwijzing naar de uitgevoerde onderzoeken vastgesteld dat er 22 soorten broedvogels voorkomen. Gelet op dit aantal wordt door reclamanten aangenomen dat het plangebied een belangrijke functie vervult voor vogelsoorten. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt niet welke betekenis het plangebied heeft voor de aangetroffen vogelsoorten.

Verder stellen reclamanten dat de uitgevoerde onderzoeken niet blijkt of het plangebied als vaste verblijf- en/of rustplaats voor de aangetroffen vogelsoorten dient. Ook is niet ingegaan op de betekenis van het plangebied voor de buiten het plangebied voorkomende vogelsoorten. Reclamanten sluiten niet uit dat de in het plangebied voorziene ontwikkelingen negatieve gevolgen zullen hebben op de functionaliteit van buiten het plangebied gelegen vogelnesten en/of vaste verblijf- of rustplaatsen.

Reclamanten geven aan dat in het plangebied 14 nestkasten worden opgehangen. De plaatsing van deze nestkasten is op geen enkele wijze geborgd. Reclamanten zijn van oordeel dat realisatie van de nestkasten door middel van een voorwaardelijke verplichtingen in de planregels verankerd moet worden.

Antwoord gemeente

Door Foreest Groenconsult is een zogenaamde Omgevingscheck uitgevoerd. In de Omgevingscheck is de betekenis van het plangebied uitgewerkt voor de vogelsoorten die beschermde nesten bezitten. Van de 22 aangetroffen soorten

bezitten slechts 6 soorten een zogenaamd categorie 5 nest. Alleen voor deze soorten kunnen de plannen dusdanige gevolgen hebben dat de Flora- en faunawet overtreden wordt. In de Omgevingscheck is dit voor deze zes soorten uitgewerkt. Voor 4 soorten blijken er tijdelijke effecten te zijn. Deze tijdelijke effecten worden gemitigeerd door het ophangen van nestkasten aan de randen van het plangebied. Op dit moment worden de exacte locaties van de nestkasten uitgezocht. De kasten worden vervolgens opgehangen, waarmee er geen effect op de vogels meer aanwezig is. Het is niet nodig om het ophangen van de nestkasten middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels te verankeren. Zonder het ophangen van de nestkasten ontstaat er immers een overtreding van de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet waarborgt daarmee al het ophangen van de nestkasten.

Voor de overige soorten (16 soorten) geldt dat alleen tijdens het broedseizoen het nest beschermd is. Het foerageergebied is niet beschermd. Door werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. De Flora- en faunawet staat dan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. Evenmin zal het plan dan negatieve effecten hebben op deze overige soorten en hun verblijfs- en/of rustplaatsen. De werkzaamheden in het plangebied zullen daarom ook buiten het broedseizoen worden uitgevoerd.

Vleermuizen

In het plangebied komen 4 verschillende vleermuissoorten voor. Reclamanten wijzen op de passage van de plantoelichting waarin is aangegeven dat het nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd zal worden en dat de resultaten in het najaar van 2012 beschikbaar zijn. In dit kader wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan niet eerder kan worden vastgesteld nadat aannemelijk is gemaakt dat, indien vereist, een ontheffing van de Flora- en faunawet verkregen kan worden.

Antwoord gemeente

Het nadere onderzoek naar vleermuizen is inmiddels gereed. Het zal worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting worden opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er vanwege vleermuizen geen bezwaren zijn tegen het plan. Er zijn in het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig. De vliegroutes blijven intact doordat de beplanting die hiervoor van belang is, zal worden gehandhaafd. Foerageergebieden van vleermuizen zijn uitsluitend beschermd indien deze een functionele eenheid vormen met een vaste rust- en verblijfplaats. Deze vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aanwezig, waardoor de foerageergebieden niet beschermd zijn. Het voorgaande betekent dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is voor vleermuizen en dat de Flora- en faunawet niet aan het plan in de weg staat vanwege vleermuizen.

18. Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomst met private partij

Reclamanten stellen dat de economische uitvoerbaarheid alles behalve is gewaarborgd doordat niet vaststaat dat er een (kostendekkende) overeenkomst met de private partij is gesloten die dit gedeelte van het

kostenverhaal veiligstelt. Dit kan alleen worden beoordeeld indien de overeenkomst gelijk met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage zou zijn gelegd of anderszins kenbaar zou zijn gemaakt.

Hierbij wordt door reclamanten verwezen naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State¹.

Reclamanten geven aan dat uit deze uitspraak volgt dat als er geen stukken met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid ter inzage zijn gelegd, er inzicht moet worden gegeven in de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid en in de elementen die in dat onderzoek zijn betrokken. Doordat de stukken niet terinzage zijn gelegd, en paragraaf 7 van de toelichting erg summier is wordt dit inzicht niet verschaft en is de economische uitvoerbaarheid niet gegarandeerd.

Antwoord gemeente

De stelling van reclamant inhoudende dat niet vaststaat dat er een kostendekkende overeenkomst met een private partij is gesloten, is onjuist. Uit hoofdstuk 7 van de plantoelichting volgt dat, wat betreft de gronden in kamer 1, de kosten van de grondexploitatie, zoals omschreven in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 Bro, opgenomen zijn in de gemeentelijke grondexploitatie en er geen sprake is van ongedekte kosten. Voorzover de kosten van de grondexploitatie ten laste dienen te komen van de gronden van de ontwikkelaar (kamer 3) is het verhaal van kosten veiliggesteld middels een gesloten overeenkomst.

De stelling dat de overeenkomst niet ter inzage zou zijn gelegd of niet anderszins openbaar is gemaakt is onjuist. Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro is op 5 oktober 2012 van het sluiten van de overeenkomst kennis gegeven in 'In de Roos'. Ingevolge artikel 6.2.12 Bro is de zakelijke beschrijving van de gesloten overeenkomst vanaf 24 september 2012 ter visie gelegd.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van punt 4.1.

Planschade

Reclamanten geven aan dat niet inzichtelijk is gemaakt op welke wijze rekening is gehouden met planschade. Uit de stukken blijkt niet dat er een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Zoals hiervoor al meerdere malen is aangegeven ligt het voor de hand dat reclamanten en andere omwonenden planschade zullen leiden

Antwoord gemeente

De aannahme van reclamant, inhoudende dat het aannemelijk is dat zij planschade zullen leiden, komt voor diens rekening. De zienswijzeprocedure van een bestemmingsplan is niet het platform om daarover een discussie te voeren.

In de interne gemeentelijke grondexploitatie, waarvan de hoofdlijnen zijn toegelicht bij de beantwoording van punt 4.1, is rekening gehouden met de in

¹ Uitspraak dd 13 april 2011 (AB 2012, 12, m.nt. Lam) in rechtsoverweging 2.5.3

opdracht van de gemeente onderzochte voorziene planschaderisico's.

Woningcategorie en behoefte

Onder verwijzing naar pagina 31 van de plantoelichting blijkt dat de niet in het plangebied gelegen brede school en geluidwerende voorziening gefinancierd worden uit het onderhavige plan. Reclamanten concluderen naar aanleiding van de plantoelichting op pagina 31 dat de exploitatie alleen sluitend is indien woningen in het duurdere segment worden gerealiseerd. Onder verwijzing naar paragraaf 2.3 van de zienswijze (= 12 van de nota van zienswijzen) wordt aangegeven dat de behoefte aan woningbouw in het geheel niet is onderbouwd, waarbij expliciet verwezen wordt naar de niet onderbouwde behoefte aan zeer dure woningen die niet vallen in het betaalbare segment.

Door reclamanten wordt hierna aangegeven dat op grond van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan van de 68 beoogde woningen 63 woningen als twee-onder-één kap woning gerealiseerd kunnen worden en van 5 woningen vaststaat dat deze als vrijstaand gerealiseerd dienen te worden. Dit terwijl er blijkens de plantoelichting een groot aantal woningen buiten het betaalbare segment gerealiseerd dienen te worden. Het ontwerp bestemmingsplan gaat hierdoor van een te rooskleurig scenario uit.

Antwoord gemeente

Zoals in paragraaf 4.2. van de plantoelichting is aangegeven worden binnen het bestemmingsplan maximaal 68 woningen gebouwd, in de woningtypen vrijstaand en twee-onder-een-kap. De realisatie is voorzien binnen de planperiode van 10 jaar. Terzake 45 woningen zijn reeds bij de start van de bestemmingsplanprocedure concrete verkoop- en ontwikkelafspraken gemaakt met een ontwikkelaar, die de bouw van die woningen voor eigen rekening en risico zal uitvoeren (zie de reactie op de zienswijze onder 4.1)

Gezien de beantwoording van punt 12, is er wel degelijk sprake van een woningbehoefte. Ten aanzien van de opmerking dat een groot aantal woningen buiten het betaalbare segment gerealiseerd moeten worden het volgende. Bij de betaalbare woningen zoals hier aangegeven wordt verwezen naar term betaalbaar zoals bedoeld in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Hierbij wordt een koopwoning met een maximale vrij op naam prijs van € 172.000,- bedoeld. In het huidige stedenbouwkundige plan is er alleen ruimte voor twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, waarvan er geen valt binnen de hier bedoelde categorie betaalbaar. Dat de woningen niet vallen in deze categorie, betekent echter niet automatisch dat het zeer dure woningen betreft, zoals reclamant stelt.

Reclamant stelt dat het ontwerp-bestemmingsplan van een te rooskleurig scenario uitgaat. Dit standpunt wordt niet gedeeld. Zoals aangegeven zijn reeds bij de start van de bestemmingsplanprocedure taakstellende afspraken gemaakt met de ontwikkelaar omtrent de verkoop en de betalen exploitatiebijdrage voor 45 van de 68 woningen. Het restant van 23 wordt door de gemeente uitgegeven. Daarmee ligt het niet in de rede aan te nemen dat 63 van de 68 woningen als twee-onder-een-kap zullen worden

gerealiseerd. Het begrote grondexploitatiesaldo maakt dat de economische uitvoerbaarheid genoegzaam is gegarandeerd.

Kosten in verband met bodemsanering

Op basis van de paragraaf 6.1 van bijlage 6 van de plantoelichting² en paragraaf 8 van bijlage 9 van de plantoelichting³ waarin aangegeven wordt dat vrijkomende grond niet zonder meer kan worden afgevoerd of elders kan worden toegepast wordt door reclamanten het volgende aangegeven.

Uit niets blijkt dat rekening is gehouden met kosten die gepaard gaan met het saneren van de verontreinigde grond. Dit bevestigt dat de economische uitvoerbaarheid niet is gewaarborgd.

Antwoord gemeente

In de met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar ten aanzien van zijn eigendom (deelgebied Del 10) voor eigen rekening en risico zal zorgdragen voor:

- a. Het slopen van de aanwezige opstallen en het verwijderen en opruimen van zich in de bodem bevindende resten;*
- b. Het (doen) ontmantelen en verwijderen van het aanwezige trafohuis;*
- c. Het ingevolge de geldende milieuregelingen en –verordeningen ongedaan maken van de verontreiniging van gronden en/of grondwater.*

Uit het vorenstaande blijkt dat door de gemeente rekening is gehouden met de kosten van sanering en afvoeren van grond, in die zin dat de afspraak is gemaakt dat de uitvoering plaatsvindt door en voor rekening van de ontwikkelaar.

Conclusie economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het plan is alles behalve gegarandeerd. Gelet hierop kan het plan geen doorgang vinden. Doordat de niet in het plan gelegen brede school zoals gezegd gefinancierd wordt op basis van het onderhavige plan, kan ook de bouw van deze school geen doorgang vinden. Hierdoor zijn de belangen van schoolgaande kinderen niet gewaarborgd. Dit klemmt temeer omdat de huidige schoollocatie niet meer voldoet. Het voorgaande getuigt, volgens reclamanten, van een onzorgvuldige en ondeugdelijke besluitvorming.

Antwoord gemeente

De stelling van reclamant, inhoudende dat de economische uitvoerbaarheid allesbehalve is gegarandeerd, is, gezien vorenstaande reactie op diens zienswijze, stellig onjuist te noemen.

Reclamant stelt voorts dat, doordat de niet in het plan gelegen school gefinancierd wordt op basis van het onderhavige plan, de bouw van de school

² Milieukundig bodemonderzoek, Verkenning locaties Kleiberglaan, Steenhoek en de Del, februari 2008.

³ Verkennend onderzoek asbest in bodem en nader bodemonderzoek De Del 10 te Rozendaal in de gemeente Rozendaal, dd 21 oktober 2011.

geen doorgang kan vinden. Deze stelling is onjuist en kan ook niet worden gestoeld op de bestemmingsplantoelichting of anderszins.

De realisatie van de voorziene woningbouw in het bestemmingsplan De Del kent een zelfstandige ruimtelijke en volkshuisvestelijke grondslag. Het getuigt van zorgvuldigheid dat in de plantoelichting kenbaar wordt gemaakt dat het voorziene positieve grondexploitatieresultaat geheel/gedeeltelijk ingezet zal worden voor het vraagstuk van de voorgenomen hervestiging van de te bouwen brede school. In de door reclamant aangehaalde passage in paragraaf 4.1.2 van de plantoelichting is dit als volgt vermeld: "Vanwege de financiering van de brede school en de geluidwerende voorzieningen is het daarom voor de gemeente van wezenlijk belang de exploitatie zo optimaal mogelijk in te vullen". Het streven naar een optimaal exploitatieresultaat is toch echt wat anders dan de suggestie die thans door reclamant wordt gewekt, inhoudende dat de voorgenomen bouw van de brede school afhankelijk is van het plan De Del.

Of de hervestiging van een brede school doorgang vindt of niet en zo ja, wanneer de brede school wordt gerealiseerd, staat los van het bestemmingsplan De Del. Ten tijde van de fase van tervisielegging van het bestemmingsplan de Del is het proces van de locatiekeuze voor een nieuwe school juist aangevangen. Indien en zodra het bestemmingsplanproces voor de brede school wordt gestart zal daarin de economische uitvoerbaarheid van dat bestemmingsplan worden onderbouwd.

Reclamant stelt in deze voorts dat door de zijns inziens aanwezige afhankelijkheid van de realisatie van de school van het plan De Del de belangen van de schoolgaande kinderen niet meer zijn gewaarborgd. Dit klemmt temeer daar de huidige locatie van de school niet meer voldoet, aldus reclamant, waardoor sprake is van onzorgvuldige en ondeugdelijke besluitvorming. Dit standpunt is naar de opvatting van de gemeente onbegrijpelijk. Het vraagstuk van de hervestiging van de school heeft in ruimtelijke zin niets van doen met het bestemmingsplan De Del, maar staat op zichzelf. Door de raad is inmiddels besloten dat hervestiging gaat plaatsvinden, waarbij thans het proces naar de locatiekeuze is gestart. Niet kan worden ingezien dat in dit proces sprake is van onzorgvuldigheid en ondeugdelijkheid.

Voorzover reclamant bedoelt te stellen dat in het bestemmingsplan De Del ruimte zou moeten worden geboden voor deze nieuwe school, wordt verwezen naar paragraaf 1.1 van de plantoelichting, waaruit volgt dat in een eerdere bestemmingsplanprocedure hiervan was uitgegaan maar die procedure tussentijds is gestopt vanwege de uitkomsten van de gevolgen van onderzoek naar milieu- en volksgezondheidsgevolgen voor de vestiging van een school (roetconcentratie).

19. Feitelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Flora- en faunawet en er is sprake van bodemverontreiniging. Het voorgaande heeft tot gevolg dat het plan feitelijk niet uitvoerbaar is.

Antwoord gemeente

Zoals reeds onder punt 17 aan de orde is gekomen en uit de diverse uitgevoerde onderzoeken blijkt, staat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg. De bodemverontreiniging is gezien zijn aard en omvang goed te saneren. Bij punt 18 is al genoemd dat rekening gehouden is met de kosten die gepaard gaan met de sanering. Derhalve is het bestemmingsplan wel degelijk feitelijk uitvoerbaar.

Verouderde onderzoeksrapporten

Het bestemmingsplan heeft reeds eerder als ontwerp ter inzage gelegen, van 16 december 2011 tot en met 26 januari 2012. Het eerste ontwerp verschilt significant van het huidige ontwerp omdat in het eerste ontwerp een brede school is opgenomen. Bovendien worden in het eerste ontwerp minder woningen mogelijk gemaakt.

Reclamanten geven aan dat ondanks deze wijzigingen er verschillende onderzoeken ten grondslag zijn gelegd die niet één op één toepasbaar zijn op het nieuwe ontwerp. Hierbij wordt specifiek verwezen naar het akoestisch onderzoek d.d. 11 november 2011 (bijlage 2 van de plantoelichting) en het onderzoek naar luchtkwaliteit d.d. 14 november 2011 (bijlage 3 van de plantoelichting). Hierdoor zijn geluid en luchtkwaliteit niet deugdelijk onderzocht.

Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt door reclamanten aangegeven dat de gemeenteraad heeft besloten om de brede school niet langer binnen het plangebied te realiseren, omdat de GGD naar aanleiding van een nader onderzoek heeft vastgesteld dat er ter plaatse een verhoogd gehalte aan fijnstof aanwezig is.

Antwoord gemeente

De stelling van reclamant dat geluid en luchtkwaliteit niet degelijk zijn onderzocht is niet juist.

Ten aanzien van luchtkwaliteit is van belang dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling Niet In Betekenende Mate wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg namelijk gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende mate' project. In het plangebied worden maximaal 68 woningen gebouwd en er is minimaal één ontsluitingsweg aanwezig. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling aan het wettelijk kader voor luchtkwaliteit voldoet. Voor 'niet in betekenende mate projecten' is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig. Ook is een toetsing aan de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit voor dergelijke projecten niet nodig. Het onderzoek van 14 november 2011 dat bij het bestemmingsplan is gevoegd is in feite dan ook overbodig. Dit is ten overvloede wel toegevoegd om te bevestigen dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit en om te laten zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, omdat de grenswaarden niet worden overschreden of sprake is van een dreigende overschrijding. In het onderzoek werd nog uitgegaan van de bouw van een school in het plangebied, waardoor er sprake was van veel meer verkeersbewegingen dan nu het geval is met alleen woningen. In werkelijkheid zal de invloed van het plan op de luchtkwaliteit dan ook minder zijn dan in het onderzoek is berekend. Overigens heeft de gemeenteraad, in

tegenstelling tot wat reclamant beweert, niet besloten om af te zien van de bouw van een Brede School vanwege de concentratie aan fijnstof, maar vanwege een hogere concentratie aan roet op De Del nr. 6 ten opzichte van de locatie De Steenhoek.

Met betrekking tot het aspect geluid is van belang dat het akoestisch onderzoek van 11 november 2011 nog bruikbaar/toepasbaar is voor het huidige bestemmingsplan. Het verschil tussen het eerder ter inzage gelegde bestemmingsplan en het huidige plan is dat de brede school is vervallen en op die locatie woningen worden voorzien, waardoor het aantal woningen is verhoogd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de school de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Daar er nu woningen worden gebouwd op deze locatie, zal deze conclusie ook gelden voor de aldaar te bouwen woningen. De geluidssituatie van de A12 is immers niet veranderd. Met het akoestisch onderzoek is derhalve voldoende inzichtelijk gemaakt dat de woningen die op de schoollocatie worden gebouwd voldoen aan de Wet geluidhinder en er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de bouw van deze woningen.

E. De heer mr. J.M. Smits, SRK Rechtsbijstand

20. Algemene bezwaren

De locatie is, naar mening van reclamanten, gelegen op een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongunstige locaties; de luchtkwaliteit is vanwege de ligging langs de A12 relatief slecht en het geluidklimaat binnen het beoogde nieuwe woongebied is zelfs slecht. Daarnaast is de ontwikkeling van nieuwe woningen naast een Natura 2000 gebied niet logisch.

Om deze redenen hadden reclamanten geen rekening gehouden met een dergelijke versterking en intensivering van de gronden achter hun woning.

Door de ontwikkeling zal de betrekkelijk rustige woonomgeving verloren gaan en plaats maken voor een meer stedelijke invulling met inkijk vanaf de nieuwe woningen en toename van verkeersintensiteiten. Van belang hierbij is dat op grond van het ontwerp bestemmingsplan er zeer veel half/vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden en dat voor slechts voor 5 woningen de verplichting geldt om vrijstaand te bouwen. Daarnaast zal de waarde van de woningen dalen.

De belangen van de bewoners aan de Kraijesteijnlaan worden geschaad zonder dat er een zwaarwegend belang tegenover staat dat door dit bestemmingsplan wordt gediend.

Antwoord gemeente

Met betrekking tot de door reclamant geuite algemene bezwaren merkt de gemeente het volgende op. De luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de wettelijke normen. De grenswaarden worden niet overschreden of dreigen niet te worden overschreden. Qua geluid wordt eveneens voldaan aan de wettelijke normen. Een groot deel van de bestaande woongebieden van Rozendaal en de buurgemeente Rheden grenzen ook aan het Natura 2000 gebied Veluwe, waardoor de gemeente de stelling van reclamant dat het niet logisch is om nieuwe woningen naast een Natura 2000 gebied te bouwen niet

kan beamen. Dat reclamant niet gerekend had op woningbouw op de gronden achter zijn woning komt de gemeente vreemd voor, immers de ontwikkeling van de woningbouwplannen is al lange tijd gaande. In maart 2008 besloot de gemeenteraad definitief om woningbouw op de locatie te ontwikkelen. Daarvoor was de planvorming al gestart.

Van het verloren gaan van een betrekkelijk rustige woonomgeving is feitelijk geen sprake. Het gebied waar de woningbouw plaatsvindt heeft van oorsprong en qua bestemming en functie namelijk helemaal geen rustig karakter. Het gebied is immers ingericht met sportvoorzieningen en daarvoor in het geldende bestemmingsplan ook bestemd. Omdat deze sportvoorzieningen nu niet meer worden gebruikt, is het gebied relatief rustig, maar ten tijde dat de voorzieningen nog wel gebruikt werden, was hiervan geen sprake. De voorzieningen hadden een grote publieksaantrekkende werking met op piekmomenten veel verkeersbewegingen en een grote parkeervraag. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het bovendien mogelijk het gebied weer in gebruik te nemen voor sportvoorzieningen of herin te richten met andere sportvoorzieningen. Het geldende bestemmingsplan kan de huidige relatieve rust in het plangebied dus ook teniet doen. De verkeersintensiteit in de omgeving zal weliswaar stijgen ten opzichte van de huidige feitelijke verkeersintensiteit, maar toen de sportvoorzieningen nog in bedrijf waren hadden deze ook een grote verkeersaantrekkende werking en genereerden een hogere verkeersintensiteit op de wegen dan nu feitelijk het geval is. Het geldende bestemmingsplan kan door de huidige bestemming voor de sportvoorzieningen in potentie ook veel meer verkeer genereren dan nu feitelijk het geval is.

De nieuwe woningen worden op circa 30 meter afstand van de woning van reclamant gebouwd. Dit is een afstand die in een dorp als Rozendaal niet ongebruikelijk is en ook in de wijk Kapellenberg voorkomt. De woningen in het plangebied kunnen weliswaar wat hoger worden dan de woningen van reclamant of aan de Kraijesteijnlaan, maar dit hoogteverschil is direct achter de Kapellenberg beperkt. De bouwhoogte van de woningen die hier gerealiseerd mogen worden bedraagt 10,5 meter, terwijl de toegestane bouwhoogte van de woningen in de wijk Kapellenberg, waaronder aan de Kraijesteijnlaan, 8 meter mag bedragen. Gezien de genoemde afstand en het beperkte hoogteverschil zal van inkijk in de woning van reclamant slechts beperkt sprake zijn, waardoor er geen onevenredige aantasting van de privacy van reclamant is. Hierbij speelt mee dat er achter de woning van reclamant een grondwal met daarop een plaat van cortenstaal aanwezig is. De aanwezige grondwal en het scherm blijven aanwezig. Door reclamant wordt gewezen op de inkijk vanuit de nieuwe woningen. Zie ook de algemene beantwoording bouwhoogte in relatie tot privacy in hoofdstuk 2.

In aanvulling hierop het volgende. In december 2011 is de procedure om te komen tot een ontwikkeling van het plangebied voor de bouw van een brede school en woningbouw opgestart. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er destijds ook zienswijzen ingediend. Doordat deze bestemmingsplanprocedure is beëindigd zijn de zienswijzen niet beantwoord. Wel is er bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan dat

in augustus 2012 ter inzage is gelegd gekeken naar de inhoud van de ingediende zienswijze. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen voor de woningen achter de woning van reclamant:

- *de afstand tussen de nieuwe woningen en het de kavel van reclamant en de andere aangrenzende woningen is met vijf meter toegenomen tot circa 30 meter.*
- *de hoogte van de woningen is verlaagd van 12 meter naar 10,5 meter.*
- *de goothoogte is verlaagd van 7 naar 6,5 meter.*

Ten aanzien van een eventuele waardedaling van de woning van reclamant, wordt verwezen naar de beantwoording bij punt 18. Gezien het voorgaande worden de belangen van reclamant naar de mening van de gemeente niet onevenredig geschaad.

21. Uitvoerbaarheid

Reclamanten geven aan dat uit de toelichting en de overige ter inzage gelegde stukken niet valt op te maken of de uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd is.

Het perceel de Del 10 is eigendom van een private partij, aangegeven wordt dat daarmee een anterieure overeenkomst is gesloten. Deze overeenkomst is niet ter inzage gelegd. Ook is anderszins geen inzage geboden in de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Reclamanten geven aan dat het noodzakelijk is dat de afgesloten overeenkomst met de eigenaar van de Del 10 alsnog actief openbaar wordt gemaakt of dat ten minste de uitkomsten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid duidelijk in de plantoelichting worden neergelegd. Hierdoor is onduidelijk en onzeker of de gemeente geen onnodige financiële risico's loopt en of het plan wel binnen de wettelijke planperiode van 10 jaar zal worden verwezenlijkt. De Raad van State eist volgens vaste jurisprudentie dat realisering van het plan binnen de planperiode van 10 jaar realisering aannemelijk wordt gemaakt.

Antwoord gemeente

In hoofdstuk 7 (Economische uitvoerbaarheid) van de toelichting op het bestemmingsplan is onderbouwd dat sprake is van een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan. Het plangebied bestaat uit twee eigendommen, in de stukken aangeduid als Del 6 (eigendom ontwikkelaar) en Del 10 (eigendom gemeente).

Door de gemeente is op 5 september 2012 een overeenkomst gesloten met de eigenaar/ontwikkelaar van Del 6, welke overeenkomst ziet op aanpassingen van de eerder door de gemeente met deze partij op 26 oktober 2011 gesloten overeenkomst. Deze in eerste instantie gesloten overeenkomst voorzag nog in een gebiedsontwikkeling waarin een brede school is voorzien. De opstelling van het nieuwe bestemmingsplan, leidde tot de noodzaak om tot aanpassing van de gesloten overeenkomst te komen.

De stelling dat de overeenkomst niet ter inzage zou zijn gelegd of niet anderszins openbaar is gemaakt is onjuist. Ingevolge artikel 6.24 lid 3 Wro is op 5 oktober 2012 van het sluiten van de overeenkomst kennis gegeven in "In

de Roos". Ingevolge artikel 6.2.12 Bro is de zakelijke beschrijving van de gesloten overeenkomst vanaf 24 september 2012 ter visie gelegd.

In hoofdstuk 7 van de bestemmingsplantoelichting zijn een aantal hoofdelementen van de overeenkomst beschreven:

- a. de grondexploitatie is in handen van de gemeente;
- b. de gemeente verkoopt in kamer 1 (zie paragraaf 4.2 van de plantoelichting voor de beschrijving van de indeling in kamers) 22 bouw kavels aan de ontwikkelaar. Terzake geldt voor de kavelverkoop een gefaseerde afname, resulterend in een afnameplicht uiterlijk op 1 januari 2020;
- c. de gemeente verkoopt in kamer 1 en kamer 2 in totaal 23 bouw kavels, bestemd voor particulier opdrachtgeverschap aan derden;
- d. de ontwikkelaar ontwikkelt de bouw kavels voor de maximaal 22 woningen, voorzien in kamer 3. Hij is daartoe een exploitatiebijdrage verschuldigd aan de gemeente, steeds te voldoen bij bebouwing van een kavel doch uiterlijk op 1 januari 2020.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 7 is sprake van een economisch uitvoerbare planontwikkeling. De kosten van de grondexploitatie komen voor rekening van de gemeente en zijn begroot op circa € 3,9 mln (nominaal). In de totale kosten is onder meer rekening gehouden met mogelijke planschaderisico's en met de kosten van het reeds aangelegde geluidscherm langs de A12. De opbrengsten uit verkopen en exploitatiebijdragen zijn begroot op circa € 9,3 mln (nominaal), wat resulteert in een voordelig grondexploitatiesaldo van circa € 5,4 mln nominaal (=€ 5,1 mln ncw 1-1-2012).

Wat betreft de door de ontwikkelaar gekochte bouw kavels is sprake van een afnameplicht. Daarvoor zijn door de gemeente zekerheden verkregen voor de tijdige betaling van de exploitatiebijdragen.

Zoals in paragraaf 4.2. van de plantoelichting is aangegeven worden binnen het bestemmingsplan maximaal 68 woningen gebouwd, in de woningtypen vrijstaand en twee-onder-een-kap. De realisatie is voorzien binnen de planperiode van 10 jaar. Terzake 45 woningen zijn reeds bij de start van de bestemmingsplanprocedure concrete verkoop- en ontwikkelafspraken gemaakt met een ontwikkelaar, die de bouw van die woningen voor eigen rekening en risico zal uitvoeren.

De zienswijze is aanleiding de toelichting in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan nader aan te vullen en te verduidelijken ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.

22. Natura 2000

Door reclamant wordt verwezen naar de ligging van het plangebied naast het Natura 2000 gebied Veluwe en de bepalingen van de Natuurbeschermingswet 1998.

Reclamanten geven aan dat het onderzoek dat in bijlage 11 van de plantoelichting⁴ ontoereikend is. In het onderzoek wordt erkend dat het plan een verhoging van de depositie van vermestende stoffen op het prioritaire habitatype 'Oude eikenbossen' tot gevolg kan hebben. Over de andere prioritaire habitattypen wordt vermeld dat die op ruime afstand van het plangebied liggen. In het kader van de stikstofbelasting betekent dit niet dat deze andere prioritaire habitattypen geen significante effecten op andere deelgebieden optreedt. Reclamanten stellen in de zienswijze dat in een overbelaste situatie elke toename van de stikstofbelasting onaanvaardbaar is. In dit kader dient een berekening van de stikstofbelasting van de diverse deelgebieden inclusief de verder weg gelegen gebied opgesteld te worden.

Volgens reclamant is door de nieuwe woningen in het plangebied een toename van de stikstofbelasting te verwachten waardoor er een vergunningsplicht ontstaat op grond van de Natuurbeschermingswet. In het plan is ten onrechte aangenomen dat deze vergunning niet nodig is. Reclamant geven aan dat het niet te verwachten is dat voor dit plan een vergunning op grond van artikel 19d van de Natuurbeschermingswet verkregen kan worden.

Reclamant wijst hierna op paragraaf 4.1.3 van het rapport van Foreest Groen Consult (= bijlage 11 van het ontwerpbestemmingsplan de Del). Hierin worden diverse prioritaire vogelsoorten genoemd die gevoelig zijn.

In het verlengde van aangegeven miskenning van de stikstofbelasting voor de vegetatie is deze ook voor de prioritaire vogelsoorten miskend.

Tevens is er in bijlage 11 van het ontwerp bestemmingsplan geen vergelijkinggemaakt tussen de stikstofbelasting als gevolg van het plan en de stikstofbelasting op de peildatum. Voor reclamant is niet duidelijk welke peildatum aangehouden is en de vergelijking tussen peildatum en de stikstofbelasting door het plan wordt naar mening van reclamant onvoldoende gemaakt.

In de bijlage 11 van de het ontwerp bestemmingsplan wordt verwezen naar de berekening van Alcedo⁵. Reclamant geeft aan dat deze verwijzing niet relevant is omdat hierin verwezen wordt naar de ligging van het plangebied ten opzichte van de snelweg waarvan, met de recente verbreding, is berekend dat de uitstoot van stikstof in de toekomst afneemt. De gevolgen van dit plan moeten separaat beoordeeld worden.

Reclamant geeft aan dat in de rapportage van Alcedo terecht wordt opgemerkt dat de oude eikenossen sinds de jaren 50 strek in kwaliteit achteruit zijn gegaan en dat een belangrijke oorzaak de stikstofverrijking uit de lucht is. Hiermee wordt het belang om een verdere toename van de stikstofbelasting niet toe te staan onderschreven.

⁴ Beoordeling externe werking natura 2000 gebied De Del te Rozendaal, Foreest Groen Consult, 21 augustus 2012

⁵ Alcedo, rapportnummer 20113609.R01.V01 Document 5308, dd 7 december 2011

Antwoord gemeente

Duidelijk is dat de verkeersproductie als gevolg van de sportvelden, tennis- en squashbanen ca. 350 mvtg/etmaal bedroeg. De nieuwe woningen zullen ca. 600 mvtg per etmaal genereren (Verkeersonderzoek DHV). Het verschil van ca. 250 mvtg/etmaal zal naar verwachting geen (significante) verslechtering van stikstofdeposities op het Natura 2000 gebied tot gevolg hebben.

Bedacht moet worden dat een verkeerstoename van 600 mvtg dan wel 250 mvtg per etmaal geheel opgaat in de dagelijkse fluctuaties van het verkeersaanbod, dat zich met name voordoet op de Schelmseweg en in het bijzonder op de A12. Bovendien is het de vraag in hoeverre de 600 mvtg als gevolg van de Del geheel als nieuw zijn aan te merken. Ook hier geldt dat een deel van de nieuwe bewoners ook nu al woonachtig zullen zijn in de directe regio en bijdragen aan de bestaande verkeersproductie en intensiteiten. Een groot deel is ook verdisconteerd in de autonome groei van de verkeersproductie in de gehele regio. Door de steeds strenger wordende emissienormen voor voertuigen neemt de totale Stikstofdepositie (N-depositie) de komende jaren sterk af. Dit wordt ook onderschreven door een studie naar het effect van de verbreding van de A-12. Voor de onlangs verbrede A12 is de invloed van de verbreding van de weg op de habitattypen van de Veluwe doorgerekend. Dit is ook gedaan voor de Eiken-Beukenbossen met hults habitatype H9120. Dit type grenst direct noordelijk aan de Del. Uit de berekeningen blijkt dat de uitbreiding van de A12 een effect heeft op de autonome afname van de N-depositie van 0,5 tot 2,6 mol N ha⁻¹ jr⁻¹. De autonome afname in 2015 bedraagt 8,0 tot 13,3 mol N ha⁻¹ jr⁻¹. In 2020 is de situatie ongeveer gelijk. De bijdrage aan de achtergronddepositie is gering tot maximaal 3,3%. (bron: NATUURPLAN A12 WATERBERG – VELPERBROEK, pagina 39 en 40).

In het Tracébesluit A12 is de verkeersprognose opgenomen voor dit deel van de A12. Op pagina 13 is in tabel1 de prognose voor 2020 aangegeven. Uit de tabel blijkt dat er een toename is van 112500 voertuigen naar 116700 voertuigen (Bron: Tracébesluit A12 Waterberg - Velperbroek|1 oktober 2009, pagina 13). Deze 4200 voertuigen zijn dus verantwoordelijk voor een afname van de autonome daling van de N-depositie van 0,5 – 2,6 mol N ha⁻¹ jr⁻¹. De autonome afname wordt veroorzaakt door de 112500 voertuigen die dagelijks de locatie passeren schoner worden.

Uit de beschrijving van de genoemde habitatype H 1920, Eiken-Beukenbossen, direct grenzend aan de Del, blijkt dat bij het aanwijzen van het habitatype de situatie matig ongunstig was (1994). In 2004 was dit inmiddels veranderd naar matig gunstig. Bij het beoordelingsperspectief: "Voor het behoud van het habitatype hoeft niets aan specifiek beheer gedaan te worden. Bij nietsdoen veranderen eikenbossen geleidelijk in beukenbossen van dit habitatype. Wel is het zaak om de boscomplexen zoveel mogelijk aaneengesloten te houden en storende invloeden vanuit het cultuurland tegen te gaan.(Bron: Eindconcept habitattypen 15 december 2006, pagina 224-226)

De ontwikkeling van dit habitatype wordt vooral beïnvloed door de factor tijd. Door het steeds dikker worden van de strooisellagen en het afnemen van de beheerintensiteit kan de hults steeds verder oprukken in het Nederlandse bos. Dit wordt versterkt door de toename van de jaartemperatuur. Ook de beuk

profiteert van deze toename van temperatuur. Dit proces wordt vrijwel niet beïnvloed door stikstof.

Omdat geen sprake is van een (significante) verslechtering voor het Natura2000 gebied is een passende beoordeling en planm.e.r. niet noodzakelijk.

De aanleg van de woonwijk heeft geen gevolgen voor: verspreiding; oppervlakte; kwaliteit; of toekomstperspectief van het habitatype. De toename van de N-depositie wordt volledig gecompenseerd door de autonome afname door het schoner worden van de auto's vanwege het aanscherpen van de emissienormen. De aanleg van de woonwijk heeft daardoor geen gevolgen voor dit habitatype.

23. EHS

Gelet op hetgeen in de zienswijze ten aanzien van Natura 2000 is opgenomen, toename van stikstofbelasting zoals aangegeven onder punt 22 van de Nota van zienswijzen, is het ontwerp bestemmingsplan in strijd met artikel 19 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Antwoord gemeente

Het artikel van de Ruimtelijke Verordening Gelderland, waarnaar reclamant verwijst, is niet van toepassing voor het plangebied. De regels van dit artikel gelden voor gebieden die zijn gelegen binnen de EHS. Het plangebied ligt buiten de EHS. Hierdoor is er geen strijd met het genoemde artikel uit de Ruimtelijke Verordening Gelderland. De provincie heeft ook geen reactie op dit onderdeel gegeven.

24. Soortenbescherming

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat er nog aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd moet worden. Hierdoor kan op dit punt geen zienswijze worden gegeven. Reclamanten houden zich het recht voor om op dit punt alsnog een zienswijze in te dienen. De gemeente wordt verzocht het onderzoek beschikbaar te stellen aan reclamanten zodra deze rapportage beschikbaar is.

Het rapport 'Broedvogelinventarisatie De Del Rozendaal' beveelt een nader onderzoek aan naar alternatieve broedplekken voor de in dit onderzoek genoemde beschermde vogelsoorten uit categorie 5. Reclamanten geven aan dat dit onderzoek kennelijk nog niet is uitgevoerd en dat het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld zonder dat dit onderzoek is verricht.

In aanvulling hierop wordt aangegeven dat de vogelinventarisatie in het rapport 'Broedvogelinventarisatie De Del Rozendaal', niet is uitgevoerd volgens de 'Handleiding Broedvogelonderzoek' van SOVON. Dit betekent volgens reclamant dat het onderzoek ondeugdelijk is uitgevoerd.

Antwoord gemeente

Het nadere onderzoek naar vleermuizen is inmiddels gereed. De rapportage van het onderzoek is toegezonden aan reclamant. Aan diens verzoek is daarmee tegemoet gekomen.

Het vleermuizenonderzoek zal worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting worden opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er vanwege vleermuizen geen bezwaren zijn tegen het plan. Er zijn in het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig. De vliegroutes blijven intact doordat de beplanting die hiervoor van belang is, zal worden gehandhaafd. Foerageergebieden van vleermuizen zijn uitsluitend beschermd indien deze een functionele eenheid vormen met een vaste rust- en verblijfplaats. Deze vaste rust- en verblijfplaatsen zijn niet aanwezig, waardoor de foerageergebieden niet beschermd zijn. Het voorgaande betekent dat er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is voor vleermuizen en dat de Flora- en faunawet het plan niet in de weg staat vanwege vleermuizen.

Het nadere onderzoek dat in het rapport 'Broedvogelinventarisatie De Del Rozendaal' wordt aanbevolen, is al verricht in augustus 2012 door Foreest Groen Consult. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in de rapportage 'Omgevingscheck De Del te Rozendaal – categorie 5 nesten: koolmees, pimpelmees, grauwe vliegenvanger, boomklever, boomkruiper en grote bonte specht' van 21 augustus 2012. De resultaten van dit onderzoek waren al opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de rapportage van het onderzoek was opgenomen als bijlage bij de toelichting. De stelling van reclamant dat het onderzoek kennelijk nog niet is verricht, is dan ook onjuist.

Met betrekking tot de stelling van reclamant dat de vogelinventarisatie in het rapport 'Broedvogelinventarisatie De Del Rozendaal' niet is uitgevoerd volgens de 'Handleiding Broedvogelonderzoek' van SOVON, het volgende.

De inventarisatie is conform het BMP uitgevoerd. De handleiding van het SOVON is door de onderzoekers gevolgd. De handleiding gaat uit van 10 bezoeken per jaar in een gebied van minimaal 20 tot maximaal 50 ha. Zie handleiding broedvogels 2011, pagina 10, BMP-A voor jong bos, halfopen landschap met bosjes, bomen en struweel, bebouwing zonder veel groen. Daarnaast wordt een aantal van 20 tot 40 vogelsoorten verwacht. De handleiding is opgesteld voor het samenstellen voor landelijke statistische gegevens omtrent de aanwezigheid van vogels.

Het onderzoeksgebied De Del is 4,2 ha groot. Bijna een factor vijf kleiner als de minimale maat volgens de SOVON handleiding BMP-A. Hierdoor kan na het verkennende onderzoek in maart 2012 met 5 aanvullende bezoeken worden volstaan waarvan 1 in de avond. Het terrein is door zijn beperkte grootte en terreinsamenstelling met deze zes onderzoeksmomenten volledig onderzocht conform de richtlijnen van het BMP. De gemeente onderschrijft derhalve niet de mening van reclamant dat het onderzoek ondeugdelijk is uitgevoerd.

25. Geluid

Door reclamanten wordt onder verwijzing naar het akoestisch onderzoek aangegeven dat voor een aantal woningen een zodanige geluidbelasting zullen krijgen dat deze de maximale waarde voor het verleen van een ontheffing overschrijden. In het ontwerpbestemmingsplan worden voor deze gevels voorgeschreven dat deze (deels) als dove gevel uitgevoerd moeten worden. De planvoorschriften schrijven dit ook voor.

Volgens reclamanten ontstaat er strijdigheid met artikel 76 van de Wet geluidhinder omdat er voorbij gegaan wordt aan de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

Daarnaast wordt verwezen naar artikel 7.2.2 onder j t/m l van de planvoorschriften. In deze planvoorschriften wordt onder verwijzing naar bijlage 2 van de planvoorschriften aangegeven welke gevels als dove gevel gerealiseerd moet worden.

Volgens reclamant is het hierdoor mogelijk om op een andere plek in het bouwvlak een niet dove gevel te realiseren, dit is in strijd met artikel 76 van de Wet geluidhinder.

Tot slot is het volgens reclamanten onzeker of de plaatsing van het geluidwerende scherm, waarvan wordt uitgegaan in het plan, plaats zal vinden. Hierdoor geven de geluidberekeningen een te gunstig beeld van de geluidsbelasting. Hierbij wordt tevens gewezen op het feit dat het bestemmingsplan Paasberg eo dat op 16 augustus 2012 onherroepelijk is geworden, slechts een bouwhoogte van 5 meter toelaat voor geluidwerende voorzieningen.

Antwoord gemeente

Artikel 76 lid 1 van de Wet geluidhinder houdt in dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan de voor woningen die zijn gelegen in een zone van een weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel in acht moet worden genomen. In lid 2 van dit artikel is de mogelijkheid opgenomen om hogere waarden vast te stellen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Ingevolge artikel 1b, lid 5 van die wet wordt onder een gevel in de zin van de Wet geluidhinder niet verstaan:

- a. Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaaï), alsmede*
- b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte*

Dit betreft de zogenoemde 'dove gevels'. Deze gevels vallen niet onder de reikwijdte van artikel 76 van de Wet geluidhinder, omdat ze niet worden aangemerkt als een gevel zoals bedoeld in dat artikel.

In het bestemmingsplan is voor een aantal woningen de realisatie van 'Dove gevels' verplicht gesteld. Hiermee wordt strijd met artikel 76 van de Wet geluidhinder voorkomen. Het bestemmingsplan is dus in overeenstemming met dit artikel. De mogelijkheid om op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht diverse bouwwerken vergunningsvrij te realiseren, doet hier niets aan af. De vergunningsvrije mogelijkheden vallen immers buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan hier geen uitspraken over doen. Dit heeft de wetgever bewust zo bepaald, en daarmee afgewogen dat voor deze weinig ingrijpende bouwwerken een toetsing aan het bestemmingsplan niet nodig is. Overigens zullen de woningen projectmatig worden gebouwd en worden voorzien van dove gevels. Indien een latere eigenaar er voor kiest dit vergunningsvrij teniet te doen, is dit een keuze die

de wetgever bewust vrij heeft gelaten. De strekking van artikel 76 van de Wet geluidhinder is dan ook zodanig dat het bestemmingsplan niet in strijd mag zijn met dit artikel voor zover het de reikwijdte van het bestemmingsplan betreft. Vanuit die optiek is er geen strijd van het onderhavige bestemmingsplan met artikel 76 van de Wet geluidhinder.

Het is juist dat artikel 7.2.2. onder j t/m l door de verwijzing naar de plaatsen die zijn aangegeven in Bijlage 2 op alle andere plaatsen binnen de bouwvlakken geen dove gevels verplicht stelt, terwijl het wel mogelijk is om op andere plaatsen te bouwen. Dit is een omissie. Daarom zal deze regeling worden aangepast. Geregeld zal worden dat de woningen op de eerste bouwlaag, tweede bouwlaag en boven de tweede bouwlaag ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen dienen te worden voorzien van dove gevels, uitgezonderd de oostgevel. Deze laatste gevel is de geluidsluwe gevel aan de achterzijde van de woningen. Hier is geen dove gevel benodigd. De verwijzing naar bijlage 2 zal dus worden geschrapt.

De stelling van reclamant dat het geheel onzeker is of ook daadwerkelijk een scherm van 7 meter hoog wordt gerealiseerd en kan worden gerealiseerd, is onjuist. Het scherm is namelijk al gerealiseerd. Het geplaatste scherm voldoet geheel aan de uitgangspunten die in de geluidberekening zijn gehanteerd. De geluidberekeningen geven om die reden dan ook zeker geen te gunstig beeld van de geluidsbelasting van de te bouwen woningen.

26. Afwijking van woonvisie en woningbouwprogramma

Reclamanten geven aan dat het type woningen waar het ontwerpbestemmingsplan in voorziet in strijd is met Woonvisie Gelderland.

Daarnaast wordt gesteld dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) dat onderdeel is van de Woonvisie Gelderland.

Tot slot wordt verwezen naar de instemming van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen om voor dit plan af te wijken van de 50/50 differentiatie en dat vrije woningbouw is toegestaan. Hierover wordt door reclamanten aangegeven dat deze voorwaarde mede is gebaseerd op de aanname dat er een school zou worden gerealiseerd. Doordat het bestemmingsplan dat voorzag in de realisatie van de school de eindstreep niet heeft gehaald zal een nieuwe toestemming gevraagd moeten worden.

Over de instemming van de stadsregio wordt tevens aangegeven dat hierin is aangegeven dat elders compensatie gegeven moet worden. De toelichting maakt niet duidelijk waar deze compensatie verkregen wordt. Hierdoor is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de eigen beleidsregels, zoals vastgesteld in het KWP3 en de afspraken binnen de stadsregio. Vanwege de strijdigheid met KWP3 is er ook strijd met de provinciale verordening.

Antwoord gemeente

De woningmarkt functioneert op regionaal niveau. De gemeente Rozendaal behoort tot de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In de Woonvisie Gelderland

'Keuzevrijheid en Identiteit – Kwalitatief woonprogramma 2010-2019' is voor de Stadsregio op basis van diverse onderzoeken de netto woningbehoefte voor de periode 2010-2019 bepaald. Deze behoefte bedraagt 26.000 woningen tot 2019. De gemeenten hebben afgesproken zich in te spannen om dit aantal woningen te realiseren in de periode 2010-2019.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat het plan past binnen de Woonvisie Gelderland en het KWP3 dat hier onderdeel van is. De woningen zoals voorzien op de Del zijn opgenomen in de programmatische afspraken die op provinciaal niveau worden gemonitord. Er is geen strijd met het KWP3 en de woonvisie, dat blijkt onder meer uit het feit dat de provincie Gelderland niet heeft gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan.

Voorts is in de verstedelijkingsvisie 'Van koers naar keuze – Integrale visie op de gebundelde kracht van stad en land' van de Stadsregio een indicatief woningbouwprogramma opgenomen van circa 60 woningen voor de gemeente Rozendaal tussen 2010 en 2020. In de verstedelijkingsvisie is aangegeven dat de aantallen woningen binnen de subregio Arnhem Noord gemonitord dienen te worden. Er is in regionaal verband overeenstemming over het aantal en het type woningen dat de gemeente voornemens is te realiseren in het plangebied.

Bij de instemming van de Stadsregio (d.d. 3 november 2009) is niet als voorwaarde gesteld dat een school moet worden gerealiseerd. De stadsregio geeft in haar brief aan dat dit wel toegejuicht wordt. De gemeente is op dit moment bezig met een locatieonderzoek naar een geschikte locatie voor de school. Na een locatiekeuze voor de school zal hiervoor separaat een bestemmingsplan voor worden opgesteld, waarin de bouw van de school alsnog mogelijk wordt gemaakt.

In de instemming van de Stadsregio wordt wel aangegeven dat de exploitatie gedomineerd wordt door de kosten van de geluidswerende voorziening. Deze geluidswerende voorziening is inmiddels gerealiseerd.

Ten aanzien van de compensatie voor goedkope woningen worden in regionaal verband afspraken gemaakt, indien deze afspraken niet in regionaal verband vastgelegd kunnen worden zal in een volgend woningbouwproject aandacht zijn voor betaalbare woningen, dat zou bijvoorbeeld bij de eventuele nieuwbouw op de huidige locatie van de dorpsschool kunnen zijn.

27. Strijdigheid met de eigen structuurvisie

Volgens reclamant wordt deze locatie in de Integrale visie ruimtelijke ontwikkeling 'Behoud van een kasteeldorp, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2002, aangeduid als markante open plek. Deze verwoording is door reclamant gevonden in de locatiestudie (die in de zienswijze als structuurvisie is aangeduid) 'Brede school Rozendaal, dd 1 mei 2012.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.3 de Integrale visie ruimtelijke ontwikkeling toegelicht maar wordt niet verwezen naar de markante open plek. Hierdoor mist de toelichting de betekenis van de eigen structuurvisie en het eigen ruimtelijk beleid.

Antwoord gemeente

In hoofdstuk 4 van de 'Integrale visie ruimtelijke ontwikkeling' (Visie ruimtelijke ontwikkeling) worden op pagina 21/22 de 'Onbebouwde locaties' benoemd en gewaardeerd. Het plangebied is hierbij niet opgenomen of gewaardeerd als waardevol.

De voormalige voetbalvelden zijn in de Integrale visie ruimtelijke ontwikkeling 'Behoud van een kasteeldorp' aangeduid als sportvelden; het voormalige tennispark heeft geen specifieke aanduiding.

De stelling van reclamant dat de waardering 'markante open plek' voor het plangebied in de Integrale visie ruimtelijke ontwikkeling 'Behoud van een kasteeldorp' opgenomen is niet juist.

28. Archeologie

Ten behoeve van het plan is er een inventariserend veldonderzoek verricht. In dit onderzoek wordt verwezen naar de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Op grond van deze richtlijn en specifiek protocol 4003 bevreedt het reclamanten dat er geen proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden.

In het onderzoek is aangegeven dat vanwege de sneeuw geen archeologische veldkartering heeft plaatsgevonden. Het is reclamanten niet duidelijk waarom dit niet later alsnog heeft plaatsgevonden en wordt gesteld dat een archeologische veldkartering plaats dient te vinden.

Indien het plan wordt vastgesteld zonder nader onderzoek is het bestemmingsplan in strijd met artikel 38a van de Monumentenwet 1988.

Antwoord gemeente

De onderzoeken zijn ter beoordeling aan de regionaal archeoloog voorgelegd voordat de bestemmingsplanprocedure is opgestart. De regionaal archeoloog heeft na bestudering van de onderzoeken aangegeven dat hij in kan stemmen en dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Als reactie op de ingediende zienswijze geeft de regionaal archeoloog aan dat uit het rapport van Econsultancy uit 2011 en het rapport van Vestigia uit 2010 blijkt dat er geen archeologische relevante bodemlagen zijn aangetroffen. Uit de rapporten komt naar voren dat het plangebied is afgegraven tot in de natuurlijke C-horizont, waarschijnlijk door egalisatie. Daarmee is het zeer onwaarschijnlijk dat er nog archeologische waarden in situ binnen het plangebied aanwezig zijn.

Het feit dat er geen oppervlaktekartering heeft plaatsgevonden doet niets af aan deze conclusie. Indien vondsten worden aangetroffen aan het maaiveld, zullen deze gezien de bodemverstoring niet meer in situ liggen en een beperkte archeologische informatiewaarde bezitten.

De regionaal archeoloog geeft aan dat de gemeente Rozendaal daarom terecht heeft bepaald dat hier geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden.

Overigens is het zo dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden daar toch archeologische waarden worden aangetroffen, er conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van

Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: ARCHIS-meldpunt, telefoon 033-4227682) of de Provincie Gelderland.

29. Conclusie

Het ontwerp bestemmingsplan is vanwege hetgeen in de zienswijze naar voren is gebracht in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het recht en kan niet worden vastgesteld. Ter plaatse is een groene invulling van het bestemmingsplan passend en strekt dit tot een goede ruimtelijke ordening. Intensief gebruik is op die plaats niet passend.

Antwoord gemeente

Op deze punten is bovenstaand reeds ingegaan. Derhalve wordt verwezen naar de bovenstaande beantwoording.

**1^e aanvulling zienswijze E, de heer mr. J.M. Smits, SRK
Rechtsbijstand, d.d. 15 oktober 2012**

Ten onrechte is in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen passende beoordeling en MER gemaakt.

Antwoord gemeente

Zie de beantwoording bij punt 22.

**2^e aanvulling zienswijze E, De heer mr. J.M. Smits, SRK
Rechtsbijstand, d.d. 5 november 2012**

1. Op verzoek van reclamanten is het vleermuisonderzoek aan hen toegezonden. N.a.v. daarvan wordt de ingediende zienswijze aangevuld.

Reclamanten zijn van mening dat een onderzoek naar beschermde flora en fauna niet altijd even betrouwbaar blijft.

De quickscan d.d. 29 oktober 2008 (Ijzerman Advies) geeft aan dat de bebouwing ongeschikt is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Het onderzoek uit 2007 (D. Sluis) geeft aan dat het naastliggende atelier ongeschikt is als vleermuizenverblijfplaats. Het onderzoek uit 2008 (W. den Boer) geeft echter aan dat het atelier door twee Gewone dwergvleermuizen wordt gebruikt als verblijfplaats.

Reden te meer om kritisch naar het onderzoek te kijken.

Voor de bestemmingswijziging van het plangebied naar een woongebied was het atelier een belemmering omdat het bewoond werd door vleermuizen.

De gemeente heeft zichzelf echter een sloopvergunning verleend voor de sloop van het atelier in 2010 maar heeft geen ontheffing voor de vleermuizen aangevraagd. Deze handelwijze verdient geen schoonheidsprijs en is strafbaar.

Antwoord gemeente

Wat er ook zij van de beweringen van reclamant, de sloop van het gebouw heeft al geruime tijd geleden plaats gevonden, staat op zichzelf en is niet relevant in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Het bovenstaande wordt daarom ter kennisgeving aangenomen. Overigens heeft

de sloop plaatsgevonden vanuit veiligheidsoogpunt voor de omliggende woningen en bomen. Dit omdat eerder in het naastgelegen squash- en tennispark tot twee keer toe brand was gesticht. De sloop was daarmee ook in het belang van reclamant. Hij is immers woonachtig in één van de omliggende woningen.

2. Verblijfplaatsen in bomen

Het protocol voor vleermuisinventarisaties is op verwijtbare wijze niet nageleefd.

Het is een essentieel gebrek in het onderzoek dat de bomen in en bij het plangebied niet zijn onderzocht op het gebruik door vleermuizen.

Bij de vaststelling van het plan dient voldoende onderzoek te zijn verricht en zekerheid te bestaan omtrent de uitvoerbaarheid van het plan en verenigbaarheid met de Flora- en faunawet en Habitatsrichtlijn.

Het plan kan niet worden vastgesteld eer er onderzocht is of de bomen in of dichtbij het plangebied gebruikt worden als vaste rust- en verblijfplaats.

Antwoord gemeente

Op basis van de checklist in het protocol is geconstateerd dat in de planomgeving bomen aanwezig zijn die mogelijk dienst kunnen doen als verblijfplaats van de soort. Dit betekent nader onderzoek naar winter-, kraam-, zomer- en paar verblijfplaatsen van boom bewonende soorten. Hierop is tussen 30 mei 2012 en 1 oktober 2012 een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Hiervan is in het rapport: "Nader onderzoek De Del te Rozendaal Soortgroep Vleermuizen", Foreest Groen Consult, 12 oktober 2012 verslag gedaan. Uit het onderzoek blijkt dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn in het gebied, zie paragraaf 4.1, pagina 8 van de rapportage. Met dit onderzoek is voldoende onderzoek verricht ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan. Aangetoond is dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat. Het protocol schrijft geen uitputtend onderzoek van individuele bomen voor. Pas wanneer verblijfplaatsen worden aangetroffen of dat het aannemelijk is dat een boom gebruikt wordt als verblijfplaats wordt een boom intern bekeken met een endoscoop. Het onderzoek heeft geen verblijfplaats of vermoedelijke verblijfplaats opgeleverd. De endoscoop is niet gebruikt.

Het nader onderzoek is verspreid over vier bezoeken maar nog altijd een moment opname. De soortgroep vleermuis is dusdanig kwetsbaar dat de hoogste zorgvuldigheid moet worden betracht. Bij het advies in paragraaf 5.1 wordt daarom geadviseerd dat voorafgaande aan de daadwerkelijke kap de bomen onderzocht moeten worden. Dit is altijd noodzakelijk in verband met de zorgvuldigheid van werken. Wordt tijdens de kap toch een vleermuis aangetroffen dan moet een ontheffing van de Flora- en faunawet worden aangevraagd of op een dusdanige wijze worden gewerkt dat de Flora- en faunawet niet wordt overtreden. Het nu uitgevoerde onderzoek ontslaat een uitvoerende partij niet van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering. Het advies in paragraaf 5.1 benadrukt dit nogmaals. Het advies in paragraaf 5.1 betekent dus niet, zoals reclamant suggereert, dat er ten behoeve van en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende onderzoek is verricht of onvoldoende zekerheid bestaat omtrent de uitvoerbaarheid van het plan.

3. Migratieroutes

Veel bomen langs de Del moeten verdwijnen waardoor een belangrijke trekroute voor verschillende vleermuissoorten zal verdwijnen. Ook langs de noordrand van het plangebied zijn meermalen langsvliegende Gewone dwergvleermuizen waargenomen - dit lijkt op een migratieroute. Uit het onderzoek is niet vast komen te staan of beide trekroutes rechtstreeks verband houden met de vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. Ingeval dat wel zo is, dan zijn ze strikt beschermd.

Het verrichtte onderzoek is onvolledig. Voordat onderzocht is of de migratieroutes samenvallen met één of meer vaste rust- en verblijfplaatsen, kan het plan niet worden vastgesteld. Het nieuwe onderzoek zal door het hele jaar heen op verschillende momenten moeten plaatsvinden omdat vleermuizen verschillende verblijfplaatsen gebruiken, mede afhankelijk van de tijd van het jaar.

Antwoord gemeente

Door de reclamanten wordt gesteld dat langs de Del veel bomen moeten verdwijnen. Dit is onjuist. De aanwezige bomen (beuken) blijven behouden. Alleen voor de inrit naar de wijk moeten 1 of 2 bomen verdwijnen. Een eventuele migratieroute blijft hierdoor intact.

Ook de eventuele route boven langs het betonnen wandelpad wordt niet aangetast. De bosrand blijft hier eveneens intact. Hier is dus evenmin een aantasting van een eventuele vliegroute.

Omdat de migratieroutes niet worden aangetast, worden tevens geen vaste rust- en verblijfplaatsen verstoord. Het al dan niet samenvallen van de routes met vaste rust- en verblijfplaatsen is derhalve niet relevant. Er is geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. De aangehaalde uitspraak van de Raad van State is daardoor niet van toepassing.

4. Foerageergebied

Voor de delen van het plangebied die als foerageergebied fungeren geldt hetzelfde als gesteld t.a.v. migratieroutes. De conclusie in par. 4.3 is onvoldoende gefundeerd nu de direct naast het foerageergebied aanwezige bomen niet zijn geïnspecteerd.

Antwoord gemeente

Uit het vleermuizenonderzoek, waarvan de resultaten zijn opgenomen in het rapport "Nader onderzoek De Del te Rozendaal Soortgroep Vleermuizen, Foreest Groen Consult, 12 oktober 2012", blijkt dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn in het gebied, zie paragraaf 4.1, pagina 8 van de rapportage. Zoals reeds genoemd, schrijft het protocol geen uitputtend onderzoek van individuele bomen voor. Pas wanneer verblijfplaatsen worden aangetroffen of dat het aannemelijk is dat een boom gebruikt wordt als verblijfplaats wordt een boom intern bekeken met een endoscoop. Het onderzoek heeft geen verblijfplaats of vermoedelijke verblijfplaats opgeleverd.

Daarmee is voldoende aangetoond dat er geen verband (functionele eenheid) bestaat van een vaste- rust en verblijfplaats met een eventueel aanwezig en te beschermen foerageergebied. Het foerageergebied is daardoor niet beschermd onder de Flora- en faunawet. Er is dan ook geen sprake van een overtreding van de Flora- en faunawet. De eerder aangehaalde uitspraak van de Raad van State is daardoor niet van toepassing.

5. Weersomstandigheden

De weersconditie, lichte regen, tijdens het veldonderzoek van 24 augustus 2012 en 1 oktober 2012 is voor de meeste soorten en de meeste onderzoeksdoelstellingen niet geschikt. Het onderzoek is daarom onvoldoende zorgvuldig geweest. Indien gewacht was op droger weer, was er een aanmerkelijke kans meer vleermuisactiviteit waar te nemen.

Antwoord gemeente

Het klopt dat enkele soortenvleermuizen niet actief zijn bij neerslag. Echter, alle onderzoeken zijn uitgevoerd bij goede weersomstandigheden. Op 24 augustus en 1 oktober is alleen aan het einde van de onderzoeksperiode lichte regen waargenomen. Dit is ook genoteerd in de rapportage. Bij de start van het onderzoek waren de omstandigheden optimaal. De genoemde lichte regen wil niet zeggen dat het onderzoek niet zorgvuldig is uitgevoerd. De soorten die bij lichte regen niet vliegen, de beide grootoorvleermuizen en mogelijk de tweekleurige vleermuis, zijn namelijk bij alle uitgevoerde onderzoeken niet aangetroffen. Grootoorvleermuizen zijn plaats trouw en foerageren in de directe omgeving van de vaste rust- en verblijfplaatsen. De soort had bij een van de eerdere onderzoeken en ook eerder op de avond, bij droge omstandigheden, aangetroffen moeten worden. De vale vleermuis is een zeer herkenbare, grote vleermuis die vrijwel niet gemist kan worden indien de soort aanwezig is. Uit de omgeving van Rozendaal zijn geen waarnemingen van de vale vleermuis bekend. Alle overige soorten zijn ook actief bij lichte regen. De lichte regen aan het einde van de onderzoeksperiode heeft daardoor geen gevolgen voor de kwaliteit van het onderzoek.

6. Verantwoording van het onderzoek

Uit de onderzoeksrapporten wordt niet duidelijk waaruit de deskundigheid van de onderzoekers blijkt. Dit geldt niet alleen voor het vleermuizen onderzoek maar geldt ook voor alle flora en fauna die in het plangebied of directe omgeving daarvan voor komt.

Onduidelijk is hoe de vleermuizen zijn opgespoord. Per onderzoek dient te worden aangegeven met welke detector en op welke frequentie is geluisterd.

De kwaliteit van het verrichte onderzoek is nu niet verifieerbaar.

Antwoord gemeente

Het vleermuisonderzoek door Foreest Groen Consult is uitgevoerd met gebruikmaking van een Petterson D100. Met behulp van deze batdetector zijn alle frequenties beluisterd. Bij een nader onderzoek wordt door de onderzoeker continu een breed spectrum beluisterd door de frequentieknop voortdurend omhoog en omlaag te bewegen. Wordt een signaal opgepikt dan

vindt fijn afstemming plaats en worden de frequentiegrenzen, toon en het aantal pulsen beluisterd. Hiermee kan de onderzoeker vaststellen welke vleermuis door de detector wordt opgepikt. Gedurende een korte tijd na zonsondergang en bij lantarenpalen zijn ook zicht waarnemingen mogelijk. Beide methoden, zicht en batdetector waarnemingen, zijn aangegeven in de rapportage op pagina 3. Het eerder door van de Van der Goes en Groot uitgevoerde vleermuisonderzoek vermeld ook de toegepaste methode.

In de inleiding van het vleermuisonderzoek is aangegeven dat het onderzoek en de rapportage zijn uitgevoerd door ir. M.W.P. Ariëns. Om zijn deskundigheid als onderzoeker te verduidelijken, zal aan de rapportage zijn CV worden toegevoegd. Dit CV luidt als volgt:

De onderzoeker heeft een tweetal ingenieurs titels Bos en Natuurbeheer. Zijn ing. titel is behaald aan de HBCS/IAHL in Velp, 1990. Zijn ir. titel is behaald aan de LUW in Wageningen, 1992. Sinds 1995 is de onderzoeker zelfstandig actief binnen zijn bureau en richt zich in het bijzonder op flora, fauna en boom gerelateerde vraagstukken. Sinds 2004 voert de onderzoeker nader onderzoek uit naar het gebruik van gebieden door vleermuizen.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat van grootoorvleermuizen bekend is dat ze lastig zijn op te sporen met de detector en dat niet duidelijk is of daar voldoende rekening mee is gehouden, het volgende. De detector is, ook voor beide grootoren, normaal aangegeven als onderzoeksmiddel. Naast de frequentie wordt ook de geluidsversterking van de detector naar boven en beneden bijgesteld. Ook de zachte geluiden worden zo hoorbaar. De soort is bovendien vaak ook met het blote oor te horen als het tikken van een polshorloge en de soort kan bidden (stilhangen in de lucht). Een kenmerk van de grootoorvleermuizen is dat zij nieuwsgierig zijn, vaak komen zij even bidden om een 'indringer', (de onderzoeker) te bekijken. Omdat de soort in de directe omgeving van zijn verblijfplaats jaagt (binnen 3 km), is aan het begin van de onderzoeksperiode ook de zichtwaarneming van belang. Bij het vleermuisenonderzoek van Foreest Groen Consult is rekening gehouden met dit kenmerkende gedrag van de grootoorvleermuizen. Dit betekent dat niet alleen onderzoek is gedaan met de detector, maar ook gekeken is naar zichtwaarnemingen. Hierbij zijn geen grootoorvleermuizen aangetroffen.

7. Flora onderzoek

Alle verrichte quickscans zijn verouderd en gebaseerd op veldbezoeken buiten het seizoen dat het meest geschikt is voor het goed inventariseren van beschermde planten. De verrichte hercontrole is gebaseerd op een veldboek van 3 juli 2012. De meest geschikte periode is van half mei tot eind augustus. Een tweede onderzoek levert altijd wel een aantal extra soorten op.

Ondanks de hercontrole is het onvoldoende zeker dat er geen beschermde soorten gemist zijn. Het onderzoek is dus ook op dit onderdeel te gebrekkig om tot vaststelling van het plan over te kunnen gaan.

Antwoord gemeente

De onderzoekers van Van der Goes en Groot en IJzerman constateren op basis van het door hen uitgevoerde onderzoek geen noodzaak tot nader onderzoek. Het tijdstip van de uitgevoerde Quick-scans is daarom niet

bepalend voor de kwaliteit van de onderzoeken. Quick-scans kunnen het gehele jaar door worden uitgevoerd. Op basis van aangetroffen biotopen, soorten en verspreidingsgegevens wordt door een onderzoeker de inschatting gemaakt of beschermde en strikt beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Is dit het geval, dan is nader onderzoek noodzakelijk.

In 2012 is door Foreest Groen Consult een her controle uitgevoerd voor het totale gebied. Dit onderzoek kan tevens worden gezien als een actualisatie van de voorgaande onderzoeken. Hierbij zijn een tweetal licht beschermde soorten (uit tabel 1 en 2) van de flora- en faunawet aangetroffen. Op basis van de aangetroffen soorten en biotopen is geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

De door reclamant aangehaalde FLORON handleiding is daardoor niet toegepast en ook niet van toepassing. Pas als de onderzoekers aanleiding hadden gezien om het gebied nader te onderzoeken was onderzoek conform deze handleiding noodzakelijk geweest. Drie verschillende onderzoekers hebben onafhankelijk van elkaar geconstateerd dat dit niet nodig is. Er is derhalve voldoende onderzoek verricht naar de flora in het gebied ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan.

**3^e aanvulling zienswijze E, De heer mr. J.M. Smits, SRK
Rechtsbijstand, d.d. 21 november 2012**

De bewoners van de woning Kraijesteinlaan 36 vrezen voor de aantasting van hun privacy door de bouw van nieuwe woningen achter hun bestaande woning. Daarbij is onder meer aangevoerd dat de nieuwe woningen hoger zijn dan de bestaande woningen en dat de wijze waarop het peil in het bestemmingsplan is geregeld onvoldoende rechtszekerheid biedt. Uit een oogpunt van rechtszekerheid verzoeken zij om per bouwvlak de aan te houden NAP-hoogte op de verbeelding en in de regels vast te leggen.

Antwoord gemeente:

In het bestemmingsplan is een definitie opgenomen van het begrip peil. Dat is nodig omdat de goot- en bouwhoogte van een woning altijd worden gemeten vanaf het peil. In artikel 1.34 is geregeld dat het peil voor de beoogde nieuwe woningen het peil is van de beoogde nieuwe weg ter plaatse van de hoofdtoegang van de nieuwe woning.

Reclamanten vragen om een meer rechtszekere vastlegging van het peil. Aan dat verzoek kan worden tegemoet gekomen. De hoogtes boven NAP worden niet op de verbeelding vastgelegd, maar met een kaart aan de regels gekoppeld. De kaart met de hoogte aanduidingen van de wegen zal daartoe als bijlage deel uit maken van de regels. Voor de hoogte van de weg zal in de regels worden verwezen naar de hoogtes zoals die 'op de van deze regels deel uit makende Kaart met hoogteaanduiding wegen', zijn aangegeven.

F. De heer L. de Lange

Antwoord gemeente

Deze zienswijze kan niet in beschouwing worden genomen. In hoofdstuk 1 zijn de redenen beschreven die hieraan ten grondslag liggen.

4. AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

4.1 Inleiding

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerp bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen (paragraaf 3.2) en ambtshalve wijzigingen (paragraaf 3.3).

4.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

1. De grenzen van de verbeelding zijn achter de percelen Burnierlaan 1, 3 en 5 aangepast aan de kadastrale grenzen;
2. Aan de parkeerregeling in artikel 9.2 van het bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit het verkeersonderzoek toegevoegd;
3. Het nadere vleermuisonderzoek is verwerkt in de toelichting en is als bijlage bij de toelichting opgenomen, tevens is in het onderzoek de CV van de onderzoeker opgenomen;
4. De regeling voor 'dove gevels' in artikel 7.2.2. onder j t/m l is aangepast, waardoor ook bijlage 2 bij de planregels is geschrapt. Tevens is de toelichting hierop aangepast.
5. De toelichting in hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan is nader aan gevuld en verduidelijkt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.
6. In de regels is de omschrijving van het begrip peil in artikel 1.34 aangevuld met een verwijzing naar de Kaart van de regels deel uitmakende 'Kaart hoogteaanduiding wegen'.

4.3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

1. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om voor aan- en uitbouwen, en aangebouwde bijgebouwen een bouwhoogte toe te staan van maximaal 8,5 meter, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
2. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om voor aan- en uitbouwen, en aangebouwde bijgebouwen een goothoogte toe te staan van maximaal 1 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, mits dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.
3. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen is aangepast naar 6,5 meter
4. Op een aantal plaatsen zijn de bouwgrenzen van de bouwvlakken in beperkte mate aangepast.

5. In de toelichting en de regels is een aantal redactionele aanpassingen doorgevoerd.

De voorgaande wijzigingen hebben ten dele ook een doorwerking op het Beeldkwaliteitsplan. Laatstgenoemde is op die onderdelen ook aangepast.