

Zienswijzennota bestemmingsplan 'Noordzijde van Heemstraweg, Afferden'

We hebben 9 zienswijzen ontvangen. 8 zienswijzen zijn van omwonenden van het plangebied. En de Vereniging Vrienden van het Afferdense Dijk- en Waailandschap heeft een zienswijze ingediend.

De zienswijzen gaan grotendeels over dezelfde onderwerpen. Daarom geven we hier per onderwerp een reactie.

Aan het einde staat ook een overzicht van de ambtshalve wijzigingen.

1. Procedure

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met hoe de procedure is verlopen:

- De indieners hebben nooit een inhoudelijke reactie gehad op hun eerdere zienswijzen over het 1^e ontwerpbestemmingsplan.
- De gemeenteraad had binnen 12 weken na het 1^e ontwerpbestemmingsplan een besluit moeten nemen, dus er mag geen nieuw ontwerpbestemmingsplan komen.
- De indieners vragen zich af waarom in 2022 aan het college een voorstel is gedaan om het bestemmingsplan te weigeren.
- De initiatiefnemers hebben geen overleg gehad met omwonenden en lokale natuurorganisaties.
- De titel van het bestemmingsplan is zomaar gewijzigd.
- De indieners zijn van mening dat zij ten onrechte niet geïnformeerd zijn over welke wijzigingen er zijn ten opzichte van het eerste ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De indieners hebben inderdaad geen formele reactie gehad op hun eerder zienswijzen. Een reactie volgt normaal gesproken in een zienswijzennota die onderdeel is van het raadsbesluit over het vast te stellen bestemmingsplan. In dit geval is er een nieuw ontwerpbestemmingsplan gekomen, waardoor nu pas in dit stuk op alle zienswijzen gereageerd wordt.

De termijn van 12 weken is een termijn van orde. Dat betekent dat het niet zo is dat de raad daarna geen besluit meer mag nemen. En al helemaal niet dat er geen nieuw ontwerpbestemmingsplan mag komen.

In 2022 is ambtelijk aan het college voorgesteld om het bestemmingsplan te weigeren. Het college heeft eerst ingestemd om de beslisnota tot weigering aan de raad voor te leggen. Daarna is het college hier op terug gekomen, en heeft het college besloten om initiatiefnemers in de gelegenheid te stellen een nieuw ontwerpbestemmingsplan te maken, dit ter inzage te leggen en de raad hier een besluit over te laten nemen. Het college achtte zich gebonden aan een toezegging die in het verleden namens haar is gedaan aan de initiatiefnemers. Deze toezegging hield in dat de initiatiefnemers het ontwerpbestemmingsplan mochten aanpassen, om dat voor te leggen aan de raad zodat die hier een besluit over kan nemen. Het college was van oordeel dat het bestuurlijk onbehoorlijk zou zijn om op dat moment het weigeringsbesluit door te zetten.

In paragraaf 7.4 van de toelichting is verduidelijkt dat zal worden samengewerkt met lokale natuurbeheer- en culturele verenigingen en dat de gronden zijn aangemeld bij de Coöperatieve Agrarische Natuurbeheervereniging Rivierenland.

Initiatiefnemer heeft de zienswijze indieners naar aanleiding van de zienswijzen uitgenodigd voor overleg. De zienswijze indieners zijn hier niet op ingegaan.

De initiatiefnemer heeft voorgesteld om de titel van het bestemmingsplan te wijzigen. Hier hebben wij mee ingestemd. Het is gebruikelijk dat een bestemmingsplan een titel krijgt die verwijst naar de locatie. De indieners van de zienswijzen zijn hier over geïnformeerd in de brief die wij hen in december 2023 hebben gestuurd over de terinzagelegging van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Om te voorkomen dat de gewijzigde titel tot verwarring leidt.

Aanpassing bestemmingsplan

Paragraaf 7.4 van de toelichting is aangevuld:

Bij het beheer zal overigens worden samengewerkt met lokale natuurbeheer- en culturele verenigingen. Omdat het plangebied is opgenomen in het GNN en GO zijn de gronden aangemeld bij de Coöperatieve Agrarische Natuurbeheervereniging Rivierenland.

2. Struinpad

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het bestemmingsplan geweigerd moet worden omdat er geen struinpad gerealiseerd wordt. Dit struinpad was een voorwaarde bij de principemedewerking.

Reactie gemeente

Een van de voorwaarden voor principemedewerking was inderdaad de aanleg van een struinpad. Het zou gaan om herstel van het oude 'kerkpad', dat openbaar toegankelijk wordt waardoor een korte wandeling vanuit het dorp mogelijk wordt. Het pad zou lopen vanaf de Van Heemstraweg naar de Waalbandijk.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het struinpad niet volledig gerealiseerd kan worden. De aansluiting op de Waalbandijk zou via grond van een derde moeten lopen. Er is geen recht van overpad. De betreffende eigenaar verleent geen medewerking aan het struinpad. Er zou dus alleen een doodlopend pad op het perceel zelf kunnen komen. Dat heeft weinig toegevoegde waarde. Daarom zit er geen struinpad in het landschapsplan.

Eerdere zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan waren onder andere juist gericht tegen de komst van het struinpad. Door geen struinpad te realiseren wordt hier dus juist aan tegemoet gekomen.

Ook zonder het struinpad zijn wij van oordeel dat het plan voldoende kwaliteit heeft en dus voldoet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening'. Het plan voorziet in natuurontwikkeling (zie ook onder 'Groene ontwikkelingszone en advies provincie'), er wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden zowel bij de inrichting van het perceel als bij het ontwerp van de woning (zie ook onder 'Cultuurhistorisch landschap, beschermd dorpsgezicht en advies CRK').

In een eerder stadium is namens het college aangegeven dat als het struinpad niet gerealiseerd kan worden, het college de raad zou voorstellen het bestemmingsplan niet vast te stellen. Als gemeente moeten we beoordelen of het aangepaste initiatief een volwaardig alternatief is. Dat is het geval.

Daarin hebben we ook meegewogen dat de reden dat het struinpad er niet kan komen, niet is omdat de initiatiefnemer hier niet toe bereid is. De initiatiefnemer is welwillend, alleen door de eigendomssituatie is het op dit moment niet haalbaar.

Aanpassingen bestemmingsplan

In de toelichting is verduidelijkt dat het struinpad niet in dit plan is opgenomen. Bij overeenstemming met de eigenaren zou het op termijn mogelijk wel gerealiseerd kunnen worden (paragraaf 7.4).

Het doorgaande pad is in het nu voorliggende plan niet meer opgenomen, maar zou bij overeenstemming met andere eigenaren op termijn mogelijk wel gerealiseerd kunnen worden. Uit de reactie van de provincie en commissie ruimtelijke kwaliteit blijkt overigens dat dat dit plan juist zorgt voor versterking van natuur- en landschapswaarden. Over het dan niet doortrekken van een struinroute zal te zijner tijd een definitief standpunt moeten worden ingenomen. De gemeente vond dit een belangrijke toevoeging, terwijl de direct omwonenden hier tegen zijn. De initiatiefnemer wil op dit punt het plan bijstellen. In het door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit geaccordeerde inrichtingsplan is dit niet meer opgenomen.

3. Onduidelijkheid over het bouwplan

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat onduidelijk is hoe het bouwplan gaat worden, de bouwmogelijkheden staan niet goed in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

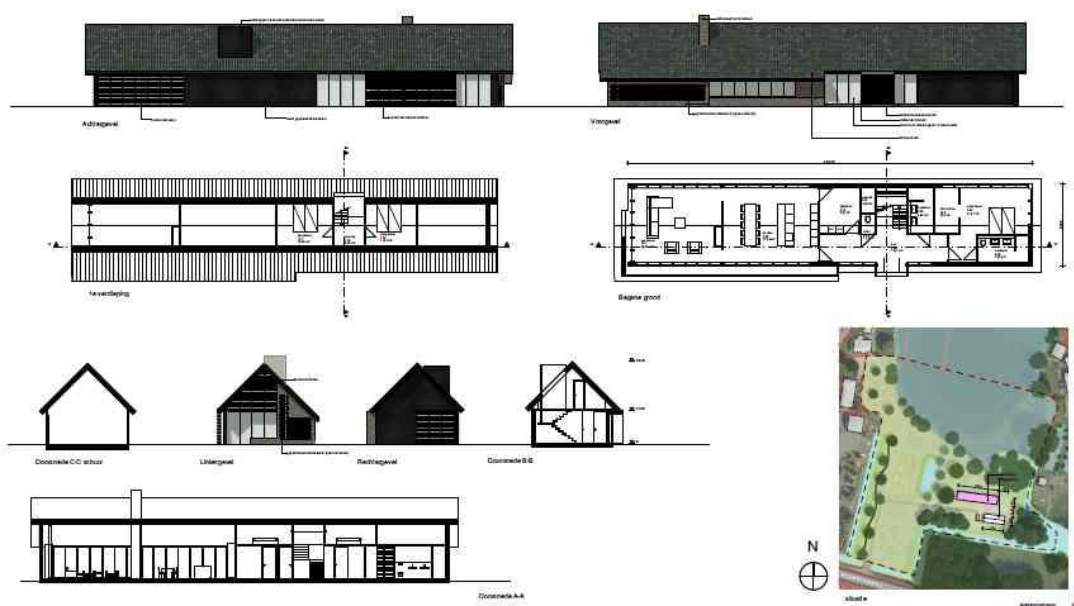
Dit plan is al lange tijd in voorbereiding. In die periode zijn er verschillende varianten geweest van het bouwplan, zowel qua bouwstijl als situering en volume. Uiteindelijk is het laatste bouwplan bepalend. Daar heeft de CRK positief over geadviseerd. Dit bouwplan zit als bijlage bij de toelichting.

In het ontwerpbestemmingsplan ontbrak inderdaad de aanduiding voor de maximale goot- en bouwhoogte. Dit is hersteld. De maximale goot- en bouwhoogte is respectievelijk 3 m en 6 m.

De maximale goothoogte van bijgebouwen is aangepast naar 3 m, omdat het niet wenselijk is dat de goothoogte van het bijgebouw hoger wordt dan die van het hoofdgebouw.

Aanpassing bestemmingsplan

- In paragraaf 2.3.2 van de toelichting staat het bouwplan.
- Aanduiding maximale goot- en bouwhoogte opgenomen op de verbeelding: 3 m. en 6 m.
- in lid 5.2.2 sub e van de regels is de maximale goothoogte van bijgebouwen aangepast naar 3 m.



4. GO en GNN en advies provincie

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het bestemmingsplan in strijd is met de groene ontwikkelingszone. Het is onduidelijk of het advies van de provincie goed verwerkt is.

Reactie gemeente

De provincie heeft positief advies gegeven over dit bestemmingsplan. Dit plan ligt deels in de Groene Ontwikkelzone (GO) en in het deels Gelders Natuurnetwerk (GNN) zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening provincie Gelderland. In de toelichting op het bestemmingsplan staat uitgelegd hoe wordt voldaan aan deze Omgevingsverordening. De provincie is hier akkoord mee gegaan. De provincie heeft geen zienswijze ingediend over het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Dat betekent dat de provincie ook van mening is dat haar advies goed verwerkt is en dat het plan voldoet aan de Omgevingsverordening.

De initiatiefnemer heeft, conform de nieuwe methodiek van de provincie Gelderland, een effect analyse uitgevoerd om te controleren of het beoogde plan en de daarbij behorende inrichtingsmaatregelen tot verbetering leiden van de ecologische en landschappelijke kwaliteit. Deze dient de passen bij de natuurdoelen van de provincie en rijksoverheid.

De conclusie hiervan is dat er een verbetering ontstaat van de ecologische kwaliteit. Deze voldoet aan de eisen van de provincie. Door het beëindigen van agrarisch gebruik wordt bovendien de stikstofuitstoot op de Natura2000 gebieden Rijntakken en de Veluwe verminderd.

Door de beoogde inrichtings- en beheersmaatregelen worden de leefomstandigheden van allerlei dieren en planten verbeterd. Er is geen sprake van aantasting maar juist van versterking van de waarde van het gebied, zo blijkt uit de 'berekening versterkingsmaatregelen' als bijlage bij de ecologische effectbeoordeling. De voorgestelde aanplant en aanleg van een bloemenweide en natuurvriendelijke oevers draagt bij aan versterking van de biodiversiteit en is positief voor beschermde vogels, planten en insecten.

5. Ecologisch onderzoek

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het ecologisch onderzoek onvoldoende is. Omwonenden hebben in en rond het plangebied beschermde diersoorten waar genomen. Het onderzoek is verouderd, deze dateert van juni 2021.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft aanvullend ecologisch onderzoek laten uitvoeren. Hiervoor hebben diverse inventarisatieronden plaatsgevonden. Daarbij is het afgelopen jaar het plangebied langdurig gemonitord. Zo heeft een aantal maanden aanvullend cameraonderzoek plaatsgevonden. Behalve beelden van watervogels en konijnen zijn incidenteel ook muskusratten, marters en bevers waargenomen in de oeverzone van het wiel. Tevens zijn knaagsporen geconstateerd. Dit alles wijkt echter niet af van de eerdere onderzoeken en heeft geen gevolgen voor de beoogde inrichting.

De Bever is volgens de zoogdiervereniging nagenoeg binnen het gehele rivierengebied in Gelderland aanwezig en is bezig de aangrenzende (binnendijkse) gebieden te koloniseren. Bevers ondervinden geen hinder van deze vorm van bebouwing. De afstand tot de oever is groot genoeg. Bovendien hebben bevers een groot leefgebied waarvan watergangen binnen stedelijk- en buitengebied deel uit maken. Bevers kunnen goed

overleven in landbouw- en zelfs stedelijke gebieden. Overtredingen van Natuurwetgeving zijn wat deze soort betreft dan ook uitgesloten.

Ook is door het Waterschap Rivierenland ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de bever. In aangrenzende watergangen in de directe omgeving is door een combinatie van menselijke en natuurlijke activiteiten namelijk onwenselijke opstuwung ontstaan. Het waterschap heeft eveneens geconstateerd dat snoeimateriaal in de watergangen terecht is gekomen door menselijk handelen. Een deel van dit materiaal is ook beknaagd. Het waterschap heeft in het voorjaar van 2024 in dat kader, conform het door het bevoegd gezag geaccordeerde beverprotocol, beverdammen en aanzetten tot damvorming weggehaald. Er zijn ook door hen in het plangebied geen burchten geconstateerd.

Aanpassing bestemmingsplan

De conclusies van het aanvullend ecologisch onderzoek zijn verwerkt in de toelichting, zie paragraaf 4.8. Het aanvullend ecologisch onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

6. Akoestisch onderzoek

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het akoestisch onderzoek niet voldoet. Een indiener vraagt wanneer het nader onderzoek wordt gedaan.

Reactie gemeente

Het in de toelichting genoemde nader onderzoek wordt onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Op grond van de bouwregelgeving mag het binnenniveau in een woning maximaal 33 dB zijn en dat moet de initiatiefnemer aantonen. Wordt dit aangetoond dat is er ook sprake van een goed woon- en leefmilieu in de woning. Dit kan pas worden bepaald als bekend is hoe de woning er uit gaat zien, en bouwtechnisch is uitgewerkt.

Met begroeiing wordt in het rekenmodel geen rekening gehouden, dit is niet relevant. Maar het kan wel een rol spelen bij de beleving van geluid. In het akoestisch onderzoek wordt de geluidbelasting op de toekomstige woning in 2030 bepaald, bij deze berekening wordt uitgegaan van een toename van het wegverkeer in de toekomst. De genoemde aftrek is wettelijk bepaald, in artikel 110g Wet geluidhinder.

Aanpassing besluit hogere waarde

In het besluit hogere waarde is de voorwaarde toegevoegd dat bij de aanvraag omgevingsvergunning met een nader onderzoek moet worden aangetoond dat de geluidbelasting in geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB.

7. Cultuurhistorisch landschap, beschermd dorpsgezicht en advies CRK

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het cultuurhistorisch waardevol landschap wordt aangetast. Het bestemmingsplan is strijdig met de 'Nota Beschermd door cultuurhistorische waarden' en het voornemen om dit gebied aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Het is onduidelijk of het advies van de CRK is opgevolgd.

Reactie gemeente

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft positief geadviseerd. De CRK is een onafhankelijke deskundige, daarom mag de gemeente dit advies volgen.

In april 2022 heeft de raad de Nota Beschermd door cultuurhistorische waarden vastgesteld. Daarbij heeft de raad opdracht gegeven aan het college om met een

voorstel te komen om voor het gebied 'de Kweldam, Afferden Deest' een beschermd dorpsgezicht te vormen. Het betreffende perceel ligt binnen dit gebied. Naar verwachting gaat de raad op 12 september 2024 het beschermd dorpsgezicht aanwijzen. Een aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht betekent niet dat er nooit meer iets mag wijzigen in het gebied. Ontwikkelingen zijn wel mogelijk, maar er vindt een extra toets plaats, een zwaardere motivering is nodig om te onderbouwen dat een ontwikkeling passend is in het gebied. In de toelichting is gemotiveerd waarom het initiatief het beschermd dorpsgezicht niet aantast. De CRK heeft ook geconcludeerd dat de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast en een positief advies gegeven. Bovendien loopt dit plan al sinds 2018. Daarom is het in dit geval onredelijk om het beschermd dorpsgezicht tegen te werpen aan initiatiefnemer.

Aanpassing bestemmingsplan

Paragraaf 4.11 van de toelichting is aangevuld, onder andere met luchtfoto's uit 1950 en 1980 waaruit blijkt dat het perceel niet open was in die periode.



8. Slordigheden en onduidelijkheden in bestemmingsplan

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat in het bestemmingsplan fouten en tegenstrijdigheden zitten.

Reactie gemeente

Het initiatief heeft een lange aanloop gehad. Daarbij zijn in de loop der tijden steeds delen van de tekst bijgesteld. In sommige gevallen blijken oude tekstdelen inmiddels achterhaald en zijn deze niet adequaat of duidelijk genoeg aangepast. Naar aanleiding van opmerkingen uit de zienswijzen over inconsistenties in de tekst zijn daarom diverse aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan de indieners van de zienswijzen

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting zijn slordigheden op diverse plekken aangepast.

9. Paardenbak en schuur

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat de paardenbak en schuur illegaal zijn.

Reactie gemeente

Voor de beoordeling van dit initiatief is het niet relevant geweest of er sprake is van een vergund bouwwerk. Er is immers geen sprake van een beleidsmatige koppeling tussen het weghalen van de stal en de paardenbak en het initiatief. Het verwijderen van de paardenbak en schuur zijn niet doorslaggevend geweest voor de medewerking aan dit plan. Het betreft geen rood-voor-rood regeling. Het toestaan van de woning is geen compensatie voor het verwijderen van de paardenbak en schuur.

In de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen wordt wel aangegeven waar gebouwd zou gaan worden. Dat is immers ter plaatse van de stal en de paardenbak. Dat is een omschrijving van de feitelijke situatie. De paardenbak en stal zijn al meer dan 20 jaar aanwezig op het perceel.

Het klopt dat indertijd geen vergunning is aangevraagd voor de stal. Dat betekent niet dat de stal niet geheel of gedeeltelijk gelegaliseerd had kunnen worden. In het huidige bestemmingsplan en ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan zit een mogelijkheid om een schuilstal toe te staan. Qua paardenbakken waren er ten tijde van de aanleg geen voorschriften opgenomen in het bestemmingsplan, dus dit was toegestaan.

10. Welstand

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het onduidelijk is of en hoe aan het welstandsniveau wordt voldaan.

Reactie gemeente

De CRK heeft een positief advies gegeven over het bestemmingsplan, landschapsplan en bouwplan. Uiteindelijk volgt bij de aanvraag omgevingsvergunning ook nog een toetsing van het bouwplan aan welstand.

11. Structuurvisie Druten

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het plan niet voldoet aan de Structuurvisie Druten.

Reactie gemeente

In de toelichting is in paragraaf 3.4.1 toegevoegd waarom dit plan past binnen de Structuurvisie Druten.

Aanpassing bestemmingsplan

In de toelichting is in paragraaf 3.4.1 toegevoegd waarom dit plan past binnen de Structuurvisie Druten.

Geconcludeerd kan worden dat initiatief niet strijdig is met de structuurvisie. Het initiatief voldoet aan doelstellingen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap en natuurwaarden. Daarnaast past de beoogde levensloopbestendige woning bij het de geschetste doelen van het woningbeleid zoals bouwen voor eigen inwoners en ruimte voor particulier opdrachtgeverschap.

12. Nabijheid tankstation en boomkwekerij

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het plan niet voldoet aan de milieuzonering. Er is geen rekening gehouden met de nabijheid van een tankstation en boomkwekerij.

Reactie gemeente

In paragraaf 4.5.2 van de toelichting staat uitgelegd waarom de boomkwekerij geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Hier is het bedoelde tankstation aan toegevoegd. Deze ligt op een afstand van circa 385 meter.

Aanpassing bestemmingsplan

In paragraaf 4.5.2 van de toelichting is toegevoegd waarom het tankstation geen probleem vormt voor het plan.

In de buurt van het projectgebied zijn een aantal bedrijven gevestigd die mogelijk een relevante milieuzone vergen. Het betreft hier:

(...)

– Een tankstation met Lpg (afstand circa 385 m, veiligheidsafstand PSG 16 120 m tot de ondergrondse tank en 40 m vanaf het vulpunt.).

(...)

De bedrijven die in de verdere omgeving van het plangebied aanwezig, zoals het tankstation, worden eveneens al omgeven door woningen. Hierdoor vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en vormen de bedrijven geen belemmering voor het leefklimaat van de woning.

13. Uitrit en verkeersveiligheid

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat de uitrit op de Van Heemstraweg gevaarlijk zal zijn.

Reactie gemeente

De uitrit op de Van Heemstraweg kan volgens de daarvoor geldende eisen worden uitgevoerd. Naar oordeel van de gemeente zal er geen verkeersgevaarlijke situatie ontstaan.

14. Uitstralend licht op directe omgeving

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het uitstralende licht van de nieuwe woning lichtvervuiling zal veroorzaken, dat zal leiden tot overlast voor omwonenden en ecologische schade.

Reactie gemeente

De gemeente is van oordeel dat licht door één woning geen onevenredige lichthinder voor de omgeving zal veroorzaken.

15. Stikstofdepositie

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen stellen dat het onduidelijk is welke invoerwaarden zijn gehanteerd, en dat een verouderde versie van aerius is gebruikt.

Reactie gemeente

De aeriusberekening is geactualiseerd, op basis van de laatste versie.

Aanpassing bestemmingsplan

De geactualiseerde aeriusberekening is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

16. Voorwaardelijke verplichting

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen zijn van mening dat de voorwaardelijke verplichting onduidelijk is. Wat wordt bedoeld met 'landschappelijke en ecologische relevante deel van de terreininrichting'?

Reactie gemeente

De zienswijze is gegrond. De formulering van de voorwaardelijke verplichting is aangepast. Met deze voorwaardelijke verplichting regelen we dat de initiatiefnemer het landschappelijk inpassingsplan moet realiseren en in stand houden. Anders is het bouwen en gebruiken van de woning niet toegestaan.

Aanpassing bestemmingsplan

Artikel 3.2.3 en artikel 5.5.1 zijn gewijzigd:

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van het bestemmingsvlak volgens de bestemming Wonen is alleen toegestaan, indien het landschappelijk inpassingsplan uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en aldus wordt beheerd en in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

Artikel 5.2.4 is gewijzigd:

Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien het landschappelijk inpassingsplan uiterlijk 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd en aldus wordt beheerd en in stand wordt gehouden. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1.

17. Tegenstrijdigheid over locatie en zicht

Inhoud zienswijze

De nieuwe woning zal wel zichtbaar zijn vanaf de Van Heemstraweg en de Waalbandijk. De vrije zichtlijnen vanuit de Van Heemstraweg naar het wiel worden aangetast. Begroeiing aan zuid- en oostzijde is niet onderdeel van het plangebied, dus mag niet als argument worden gebruikt.

Reactie gemeente

De bestaande zichtlijnen vanaf de Van Heemstraweg en de Waalbandijk op het wiel blijven. De huidige openheid van het gebied met deze zichtlijnen is overigens cultuurhistorisch gezien niet heel oud. Zie luchtfoto's uit 1950 en 1980, waaruit blijkt dat op het perceel een boomgaard aanwezig was.

Het is niet zo dat gesteld wordt dat de woning helemaal niet zichtbaar zal zijn. Het zicht is wel beperkt door bestaande begroeiing op het perceel zelf en in de omgeving.

Aanpassing bestemmingsplan

In paragraaf 4.11 zijn de luchtfoto's van 1950 en 1980 toegevoegd.

18. Begrenzing plan

Inhoud zienswijze

De indiener van de zienswijze stelt dat in de gebiedsafbakening een stuk grond buiten het perceel is meegenomen, zie landschapsplan.

Reactie gemeente

Voor het bepalen van de begrenzing van het bestemmingsplan en landschapsplan is uitgegaan van de perceelsgrenzen.

Het is de gemeente bekend dat er discussie is tussen initiatiefnemer en de eigenaar van een aangrenzend perceel over het gebruik van een hoekje van het plangebied. Voor het bestemmingsplan (en dus ook het landschapsplan) gaan wij uit van de kadastrale perceelsgrenzen.

19. Buiten begrenzing bestaand stedelijk gebied

Inhoud zienswijze

De indiener stelt dat geen woning gebouwd mag worden omdat het perceel ligt buiten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Reactie gemeente

De raad heeft in maart 2020 de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied vastgesteld. Buiten het bestaand stedelijk gebied zijn we terughoudend in het toestaan van nieuwe woningen. Maar dit raadsbesluit dateert van na de principemedewerking voor dit plan. Daarom acht de gemeente het niet redelijk om dit raadsbesluit aan initiatiefnemer tegen te werpen. Overigens is het onjuist dat buiten bestaand stedelijk gebied woningbouw helemaal is uitgesloten.

Ambtshalve wijzigingen

In het vast te stellen bestemmingsplan zitten ook wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, die niet naar aanleiding van de zienswijzen zijn. Dat noemen we 'ambtshalve wijzigingen'.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

Regels

- Artikel 3.3 Specifieke gebruiksregels is toegevoegd, lid 3.2.3 is hernummerd naar 3.3.1. Het oude artikel 3.3 is hernummerd naar 3.4
- Artikel 10.2 Algemene parkeerregel is aangepast zodat het een dynamische verwijzing is naar het actuele parkeerbeleid
- De Nota parkeernormen is als bijlage 2 bij de regels toegevoegd