



Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan
'Elst, Valburgseweg 16 t/m 20'

Ons kenmerk: 10rb000175

Nr. 7

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 4 januari 2011;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat het bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 16 t/m 20' met de bijbehorende stukken vanaf 21 oktober 2010 gedurende een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat binnen deze periode is 1 zienswijze kenbaar gemaakt.

b e s l u i t :

1. het zienswijzenrapport 'Bestemmingsplan Elst, Valburgseweg 16 t/m 20' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 16 t/m 20' analoog gewijzigd vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Elst, Valburgseweg 16 t/m 20' digitaal gewijzigd vast te stellen, bestaande uit planobjecten die verwerkt zijn in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.1734.0086ELSTvlbw16tm20-ONTD met de bijbehorende bestanden;
4. de inspectie VROM langs elektronische weg verzoeken om binnen een kortere termijn dan zes weken het besluit tot vaststelling van het gewijzigd bestemmingsplan te mogen publiceren, aangezien de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen nationale belangen raken.

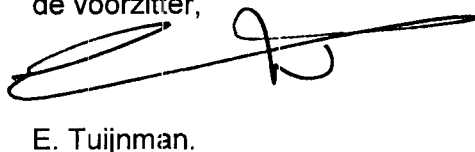
Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 25 januari 2011.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,



drs. A.J. van den Brink

de voorzitter,



E. Tuijnman.





Rapport zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan

Elst, Valburgseweg 16 t/m 20

24 december 2010

Vastgesteld door de raad op 25 januari 2011

Rapport zienswijzen

'Ontwerpbestemmingsplan Elst, Valburgseweg 16 t/m 20'

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan**
- 3. Samenvatting en beantwoording**
 - 3.1 Individuele zienswijzen*
- 4. Aanpassingen**
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen*
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen*
- 5. Conclusie**
- 6. Vaststelling Rapport zienswijzen**

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Valburgseweg 16 t/m 20. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een supermarkt en dagwinkels. Op het dak van dit gebouw komt een parkeerdek en op de hoek van de Valburgseweg en het Kokkeland één bedrijfswoning. Aan de zijde van de Valburgseweg is op de verdieping ruimte gereserveerd voor kantoorruimte/opslagruimte.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Elst, Valburgseweg 16 t/m 20 digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' en de Staatscourant op woensdag 20 oktober. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 21 oktober gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk, Provincie en Waterschap.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzage is 1 zienswijze ingediend.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 De reclamant heeft uit het ontwerp kunnen opmaken dat het niet wenselijk wordt geacht om binnen de kleinschalige dorpse structuur van het kernwinkelgebied een supermarkt te realiseren. Dergelijke ontwikkelingen zouden bij voorkeur op plaatsen die goed bereikbaar zijn gerealiseerd dienen te worden.
- 1.2 Reclamant is van mening dat het parkeerdek in strijd is met de geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarmee het plan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
- 1.3 Volgens reclamant is de afwijking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden oftewel het mogelijk maken van een parkeerdek onvoldoende onderbouwd en is er onvoldoende rekening gehouden met het algemene belang.

- 1.4 Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de geluids-overlast die het gebruik van het parkeerdek met zich meebrengt.
- 1.5 Reclamant is van mening dat de belangen van alle betrokken partijen onzorgvuldig zijn afgewogen. Volgens reclamant houdt het besluit onvoldoende rekening met het algemeen belang.
- 1.6 Reclamant is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de overlast die het gebruik van het parkeerdek met zich meebrengt, alsmede de overlast die af-komstig is van de te plaatsen lampen op dit parkeerdek.
- 1.7 Reclamant is van mening dat er onvoldoende maatregelen zijn getroffen om zowel de geluidsoverlast als de overlast van de lampen op het parkeerdek te beperken.
- 1.8 Reclamant is van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, gelet op het feit dat klanten van een Albert Heijn XL langer winkelen dan een stan-daard supermarkt.
- 1.9 Reclamant is van mening dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, gelet op het feit dat er ook andere winkels in de directe omgeving zijn.
- 1.10 Reclamant geeft aan dat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn omdat uit het bestem-mingsplan niet blijkt hoeveel bruto vloeroppervlak (BVO) er mogelijk gemaakt wordt. Verder geeft reclamant aan dat niet wordt voldaan aan de geldende parkeernorm van 3,8 parkeerplaats per 100 m² BVO en niet is aangegeven waar het plan voorziet in een verruiming van de parkeermogelijkheden.
- 1.11 Volgens reclamant voldoet de supermarkt niet aan de indicatieve richtafstand van 10 meter. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan daarmee strijdig is met het akoestisch onderzoek van DGMR.
- 1.12 Reclamant geeft aan dat de conclusie, dat de voorgenomen bouw van een winkelcen-trum met ruimte voor dagwinkels passend in de omgeving is, onjuist is. De voorge-nomen bouw voldoet niet aan de richtafstand ook zijn er volgens reclamant onvol-doende waarborgen gesteld om de overschrijding van de geluidsnorm tegen te gaan.
- 1.13 Reclamant is van mening dat ook het parkeerdek binnen de richtafstand van 30 meter is gelegen.
- 1.14 Reclamant constateert dat er bij het vaststellen van de geluidsbelasting voor de akoestisch relevante activiteiten is gewerkt met aannames.
- 1.15 Reclamant geeft aan dat DGMR in het akoestisch onderzoek constateert dat het ge-luidsniveau de toetswaarden uit stap 2 met betrekking tot de maximale geluidsniveaus overschrijden. Reclamant is van mening dat de aangeboden oplossing om een indicatieve maatregel te bieden, onvoldoende in de testresultaten is meegenomen. Verder is het volgens reclamant niet duidelijk of deze maatregel inderdaad leidt tot

vermindering van de overschrijding en is reclamant van mening dat er onvoldoende is gemotiveerd waarom de overschrijding toelaatbaar is in deze situatie.

- 1.16 Reclamant is van mening dat het akoestisch rapport van DGMR onzorgvuldig tot stand is gekomen omdat er geen rekening is gehouden met het feit dat de supermarkt ook op zondag is geopend.
- 1.17 Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor hem onvoldoende waarborgen biedt dat zijn belangen voldoende zwaar zijn meegenomen. Reclamant vindt het ontoelaatbaar dat in de fase van de bouwvergunning nadere onderzoeken plaatsvinden.
- 1.18 Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met de milieuregelgeving en het gemeentelijk beleid door de summierlijke alternatieven voor het beperken van de overschrijding van de geluidswaarden.
- 1.19 Reclamant is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende wordt ingegaan op de verkeersveiligheid in en rondom het plangebied. Reclamant geeft aan dat er onvoldoende is onderzocht in hoeverre de vrachtwagens in verband met het laden en lossen de verkeersveiligheid in gevaar brengen.
- 1.20 Reclamant is van mening dat de gemeente de aanvrager moet verplichten om een voorziening te treffen, om zo de verkeersonveiligheid door het in- en uitdraaien van vrachtwagens tot een minimum te beperken.

Reactie:

- 1.1 Om te komen tot een sterk en samenhangend centrumgebied, heeft de gemeente Overbetuwe op 31 maart 2009 de "Nota van Uitgangspunten Centrum Elst" vastgesteld. Eén van de wenselijke ontwikkelingsgebieden wordt gevormd door het onderhavige plangebied. Het vormt een opwaardering van het winkelgebied en een herkenbare entree vanuit westelijke richting. Het onderhavige plan past binnen de uitgangspunten van het ontwikkelingsgebied.
- 1.2 Ten behoeve van de ontwikkeling zijn in de onder punt 1 genoemde gemeentelijke nota ruimtelijke randvoorwaarden opgenomen. Eén van deze voorwaarden is het realiseren van een parkeerkelder om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Het aanvankelijke plan van de ontwikkelende partij was de realisatie van een complex waarbij de begane grond een detailhandelfunctie en de bovenliggende verdiepingen een woonfunctie (appartementen) zouden krijgen. Om te voorzien in de parkeerbehoefte, als gesteld in het gemeentelijke parkeerbeleid, was het vanuit ruimtelijke oogpunt noodzakelijk het ontwerp te voorzien van een gebouwde parkeervoorziening, in het geval van het aanvankelijke plan betrof het een parkeerkelder. Door de opkomende economische recessie is de vraag naar nieuwbouw appartementen aanzienlijk teruggelopen. Om het plan financieel haalbaar te maken is de woonfunctie, met uitzondering van de bedrijfswoning op de verdieping, komen te vervallen. De realisatie van een parkeerkelder in het onderhavige plan zou vervolgens dusdanig hoge kosten met zich meebrengen waardoor het project financieel niet meer haalbaar is. Uiteraard zijn de kosten en risico's voor de ontwikkelende partij, met het vasthouden aan deze

voorwaarden zal de ontwikkeling echter ook geen doorgang vinden. Dit heeft weer direct gevolgen voor het eigenlijke doel van de gemeentelijke visie, namelijk het ontwikkelen van een sterk en samenhangend centrumgebied c.q. het opwaarderen van het winkelgebied en het creëren van een herkenbare entree vanuit westelijke richting. Dit gemeentelijke beleidsdoel zou daarmee ook niet tot uitvoering worden gebracht. Daarnaast is de milieubelasting van een parkeerdek niet per definitie groter dan de belasting van een parkeerkelder. Dit afwegende is de gemeente van mening dat het mogelijk is om als alternatief een parkeerdek op te nemen in plaats van een parkeerkelder.

- 1.3 In aanvulling op de onder punt 1.2 gegeven onderbouwing is de gemeente vanuit de belangenafweging ten opzichte van de omgeving van mening dat de overlast tot die omgeving moet worden beperkt. Vandaar dat een afscherming van dit parkeerdek onderdeel is van de plannen. Aan de zijde van de Valburgseweg en de Kokkeland gebeurt dit middels (representatieve) bebouwing, waarmee tevens het doel van een dorpse uitstraling wordt verkregen. Aan de overige zijden wordt een afschermende voorziening (muur) gerealiseerd. De gemeente is van mening dat hiermee in voldoende mate een (brede) belangenafweging heeft plaatsgevonden.
- 1.4 Het parkeerdek is meegenomen in het akoestisch onderzoek, feitelijk als onderdeel van de nieuwe supermarkt. Relevante bronnen, zoals het geluid van personenwagens en winkelkarretjes, zijn in het onderzoek meegenomen. Bij de uiteindelijke toetsing van de geluidsniveaus is ook gekeken naar de maatgevende geluidsbronnen. Hieruit bleek dat de geluidsbronnen op het parkeerdek niet maatgevend zijn. De reden hiervan is dat de gesloten balustrade rondom het parkeerdek reeds een uitgangspunt van het ontwerp was. Deze balustrade zorgt voor afscherming van het geluid.
- 1.5 De gemeente is van mening dat zowel de individuele belangen als het algemeen belang zorgvuldig zijn afgewogen in de besluitvorming. Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd waarmee de gevolgen van het plan in beeld zijn gebracht. De gemeente is van mening dat na realisatie van het plan er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- 1.6 De bepalingen van het bestemmingsplan bieden geen ruimte voor het oprichten van solitaire lichtmasten of soortgelijke "bouwwerken geen gebouw zijnde" op het parkeerdek. Met de toepassing van de afwijkingenregeling uit het bestemmingsplan mag je "bouwwerken geen gebouw zijnde" tot 6 meter hoogte boven maaiveld realiseren. De maximale bouwhoogte van het parkeerdek (5 meter) in samenhang met de maximale bouwhoogte van de bebouwing aan de Valburgseweg en de Kokkeland (14 meter) en de maximale hoogte van de muur op het hoofdgebouw (1,8 meter) maken dat er geen sprake is van lichtoverlast indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingenregeling.

Voor wat betreft het aspect geluid, in dit geval een belangrijk milieuaspect, is aangesloten bij de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze systematiek is een algemeen geaccepteerde systematiek in de ruimtelijke ordening. In de systematiek is als eerste stap een toets aan richtafstand opgeno-

men. Indien hieraan voldaan wordt, kan geconcludeerd worden dat direct sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien dit niet het geval is, dient nader onderzoek plaats te vinden, op de eerste plaats door het opstellen van een akoestisch onderzoek. Dit laatste is in het voorliggende geval gebeurd.

- 1.7 Door het ophogen van de balustrade langs de hellingbaan en de muur en bebouwing rond het parkeerdek wordt de geluidsoverlast evenals mogelijke lichtoverlast zoveel als mogelijk beperkt.
- 1.8 Met het realiseren van 194 nieuwe parkeerplaatsen voldoet het plan aan de parkeernormen voor het centrum van Elst. Er is overigens geen sprake van een AH XL. Het betreft een normale supermarkt.
- 1.9 Een initiatiefnemer kan alleen verplicht worden te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat door realisatie van het bouwplan. Voor de bestaande voorzieningen in het centrum zijn parkeerplaatsen aanwezig. Uit parkeeronderzoek van september 2010 blijkt dat er in de directe omgeving van de te realiseren winkels voldoende openbare parkeerruimte aanwezig is om de bestaande parkeervraag op te vangen en er ruimte is voor groei van de parkeerbehoefte in de directe omgeving.
- 1.10 Met het realiseren van 194 nieuwe parkeerplaatsen voldoet het plan aan de parkeernormen voor het centrum van Elst. Bij het bestemmingsplan is een sluitende parkeerbilans waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de normen. De onderbouwing in het bestemmingsplan is op dit punt uitgebreid.
- 1.11 In het ontwerp bestemmingsplan is abusievelijk opgenomen dat wel wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Dit is foutief en is aangepast.
- 1.12 De gemeente is van mening dat de voorgenomen bouw van een winkelcentrum met ruimte voor dagwinkels past binnen uitgangspunten als omschreven in de "Nota van Uitgangspunten Centrum Elst" en gemotiveerd bij de punten punt 1.1 en 1.2. Voor wat betreft het aspect geluid, in dit geval een belangrijk milieuaspect, is aangesloten bij de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze systematiek is een algemeen geaccepteerde systematiek in de ruimtelijke ordening. In de systematiek is als eerste stap een toets aan richtafstand opgenomen. Indien hieraan voldaan wordt, kan geconcludeerd worden dat direct sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Indien dit niet het geval is, dient nader onderzoek plaats te vinden, op de eerste plaats door het opstellen van een akoestisch onderzoek. Dit laatste is in het voorliggende geval gebeurd.

Door middel van het akoestisch onderzoek is het te verwachten leefklimaat nader in beeld gebracht. Hierbij worden afhankelijk van de uitkomsten van een aantal stappen doorlopen. Omdat niet voldaan werd aan de toetswaarden uit stap 2 is gekeken naar mogelijke maatregelen en getoetst aan stap 3. Aan deze laatste toetswaarde wordt voldaan. In het akoestisch onderzoek is voor de toetswaarde uit stap 3 aansluiting gezocht bij de bovengrens voor het betreffende gebiedstype uit het gemeentelijk beleid. Omdat de geluidsniveaus hiermee voldoen aan de in het gemeentelijk beleid als

acceptabele geluidsniveaus, kan geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel leefklimaat.

- 1.13 In het ontwerp bestemmingsplan wordt geconstateerd dat met het onderhavige plan niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter van het parkeerdek ten opzichte van woonbebouwing en onderwijsgebouwen. Deze constatering is, zoals omschreven in het ontwerp bestemmingsplan, de aanleiding geweest waarom het akoestisch onderzoek is uitgevoerd zoals weergegeven in de paragraaf "industrielawaai" van het ontwerp bestemmingsplan.
- 1.14 Er is sprake van een nog niet bestaande situatie. Hierom kan de uiteindelijke praktijk-situatie niet gemeten worden en moet worden uitgegaan van aannames en kengetallen. Dit betreft bijvoorbeeld het gebruik van gangbare bronvermogens voor typische geluidsbronnen zoals personenwagens en vrachtwagen. Het doen van aannames en het gebruiken van kengetallen is gebruikelijk voor een nog te realiseren situatie. De aannames in het akoestisch onderzoek zijn verder onderbouwd en bijgevoegd aan het bestemmingsplan.
- 1.15 In het akoestische onderzoek zijn geen indicatieve maatregelen aangaande de maximale geluidsbronnen opgenomen. De overschrijding van de toetswaarde uit stap 2 treedt op bij een drietal beoordelingspunten ten gevolge van optrekkende vrachtwagens (nabij de inrit van de laad- en loslocatie). Gezien het karakter en de locatie van deze geluidsbron zijn maatregelen niet zonder meer mogelijk. Namelijk, vanuit de inrit van de laad- en loslocatie rijden de vrachtwagens de openbare weg op. Het plaatsen van een scherm of een andere afschermende maatregel is hierdoor geen reële maatregel.

Hieraan wordt toegevoegd dat wel wordt voldaan aan de toetswaarde uit stap 3, te weten 70 dB(A) etmaalwaarde. Een dergelijk maximaal geluidsniveau is een gangbare grenswaarde in de wetgeving voor Industrielawaai. Om deze reden is er derhalve geen sprake van een onacceptabel leefklimaat.
- 1.16 Voor wat betreft het akoestische onderzoek is aangesloten bij de Handleiding meten rekenen Industrielawaai, 1999. De representatieve bedrijfssituatie betreft die bedrijfs-situatie die vaker dan twaalfmaal per jaar optreedt. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in de verschillende dagen van de week. Voor de supermarkt is uitgegaan van een dergelijk maatgevende dag.
- 1.17 Het bestemmingsplan is zodanig gedetailleerd dat duidelijk is welke functies, bouwwerken en verschijningsvormen gedurende de bestemmingstermijn toegelaten zijn. Alle relevante onderzoeken die betrekking hebben op het bouwwerk en de omgeving zijn uitgevoerd en mede op basis hiervan is het te realiseren plan tot stand gekomen. De gemeente is van mening dat alle belangen in dit bestemmingsplan voldoende zijn gewaarborgd. Het is niet ongebruikelijk dat technische onderzoeken in de fase van afronding van het bestemmingsplan en de toetsing van de bouwaanvraag/ omgevingsvergunningaanvraag.

- 1.18 Zoals bij de reactie op punt 1.10 is aangegeven, is in het akoestische onderzoek aangesloten bij de systematiek van Bedrijven en milieuzonering. Hierbij is eveneens het gemeentelijke beleid van de gemeente Overbetuwe betrokken. In het gemeentelijk geluidbeleid is een bepaalde bandbreedte opgenomen, per gebiedstype liggend tussen de ambitiewaarde en de bovengrens. De berekende geluidsniveaus liggen in alle gevallen onder de bovengrens. In zoverre is het plan niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

Het afwijken van de ambitiewaarden is een bestuurlijk afwegingsproces. Dit dient derhalve gemotiveerd plaats te vinden. Hierbij speelt met name het afwegen van maatregelen een rol. In het akoestische onderzoek zijn de maatgevende geluidsbronnen benoemd en is gekeken of voor deze geluidsbronnen maatregelen te treffen zijn. Gebleken is dat dit voor het geluid van personenwagens op de hellingbaan mogelijk het geval is. Voor deze maatregel is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Voor de overige maatgevende bronnen geldt dat maatregelen niet zonder meer mogelijk zijn. Dit komt omdat de geluidsbronnen voertuigen van derden betreffen (bronmaatregelen zijn dan niet te treffen) en dat de voertuigbewegingen op bepaalde locaties plaatsvinden waar overdrachtsmaatregelen, zoals het plaatsen van schermen, niet reëel zijn.

Hierbij wordt de volgende opmerking geplaatst, reeds in het ontwerp van de supermarkt is rekening gehouden met een aantal potentieel maatgevende geluidsbronnen. Dit betreft het geluid ten gevolge van laden en lossen en het geluid van personenwagens op het parkeerdek. In het ontwerp is dit vertaald door het opnemen van een in-pandige laad- en loslocatie en een gesloten balustrade rondom het parkeerdek van 1,75 meter hoogte.

Op basis van het bovenstaande heeft de gemeente geconcludeerd dat eventuele maatregelen voldoende belicht zijn en dat daarnaast ook al in de ontwerpfase zoveel mogelijk rekening is gehouden met eventuele hinder. Op basis hiervan heeft de gemeente Overbetuwe besloten dat voor de betreffende woningen kan worden afgeweken van de ambitiewaarden.

- 1.19 De bevoorrading vindt plaats in het in-pandige expeditiehof. De vrachtauto's staan dus niet op de rijbaan. Het overige verkeer ondervindt geen overlast tijdens het laden en lossen. Dit is een verkeersveilige oplossing. De aansluiting op de Valburgseweg moet wel zorgvuldig worden ingepast. De rijbaan moet voldoende breed zijn om het verkeer veilig af te wikkelen en er moet voldoende zicht zijn op het wegvak ter hoogte van de inrit zodat alle verkeerdeelnemers tijdig op elkaar kunnen anticiperen. Het huidige ontwerp voldoet aan deze uitgangspunten.
- 1.20 Op basis van gestelde bij punt 1.17 is de gemeente van mening dat er een veilige oplossing komt voor het bevoorraden van de winkels.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Toelichting:

Naar aanleiding van zienswijze 1.11 is de toelichting aangepast: de volgende tekst is opgenomen :

“Aan de richtafstand wordt niet voldaan in het nieuwe plan. Vandaar dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door DGM/R (zie onderstaande paragraaf ‘Industriela-waai’”.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

De volgende ambtelijke aanpassingen worden doorgevoerd:

Toelichting:

In paragraaf 1.1. (2^e alinea) ontbreken de kadastrale percelen 1355, (gedeelte van) 1741 en (gedeelte van) 5041 in de opsomming. Deze worden toegevoegd aan de opsomming. De laatste twee percelen betreffen de openbare ruimte aan de west- en zuidzijde van het ontwikkelingsgebied.

Naar aanleiding van zienswijze 1.14 is het akoestisch onderzoek op een aantal punten verder onderbouwd, dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van zienswijze 1.10 is paragraaf 4.3 Verkeer en Parkeren uitgebreid en nader toegelicht.

Regels:

De regels van het ontwerp moeten met het oog op de Wabo nog op onderdelen aangepast worden aan de (actuele) werkafspraken:

- 1.34: Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht → Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- 3.1.2.a: ontheffing → omgevingsvergunning
- 5.2.1.a: reguliere bouwvergunning → omgevingsvergunning
- 5.2.1.b: burgemeester en wethouders → het bevoegd gezag
- 5.2.1.b: bouwvergunning → omgevingsvergunning
- 5.2.2.: burgemeester en wethouders → het bevoegd gezag
- 5.4.5: Wet algemene bepalingen van omgevingsrecht → Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- 8.1.1.b: bouwvergunning → omgevingsvergunning
- 8.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen → Het bevoegd gezag kan

Verbeelding:

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is de concept bouw-aanvraag ingediend en getoetst. Op basis van deze beoordeling bleek de aanvraag niet helemaal te passen binnen de bebouwingsgrenzen van het bestemmingsplan. Om deze reden zijn 3 kleine aanpassingen doorgevoerd. Dit zijn minimale uitbreidingen van de bebouwingsgrenzen.

5. Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. De ontvangen zienswijze wordt gegrond verklaard voor wat betreft 1.11 en voor het overige ongegrond verklaard.

6. Vaststelling Rapport zienswijzen

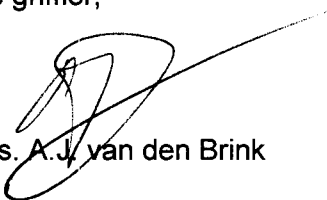
De ingediende zienswijze wordt op punt 1.11 gegrond verklaard en leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan alle overige punten worden ongegrond verklaard en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld in verband met de ambtelijke wijzigingen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 januari 2010

De raad voornoemd,

de griffier,

drs. A. J. van den Brink



de voorzitter,

E. Tuijnman

