

Inleiding

Dit verslag gaat in op de zienswijzenprocedure voor het bestemmingsplan 'Stenenkamerstraat 3, Herveld'. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van drie appartementengebouwen met in totaal 24 appartementen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Procedure

Op 2 juni 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven geen inspraakprocedure te volgen conform de mogelijkheden van de inspraakverordening.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stenenkamerstraat 3, Herveld' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 10 juni 2009. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 11 juni 2009 zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende de termijn van inzage zijn 19 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt:

<u>Naam</u>	<u>Adres</u>	<u>Postcode en plaats</u>	<u>Ontvangen</u>
1. W.A.M. Bertens	Stenenkamerstraat 12	6674 AW te Herveld	20 juli 2009
2. M. de Bruin	Kerkeakker 12	6674 EN te Herveld	2 juli 2009
3. H. Burgers	Kerkeakker 14	6674 EN te Herveld	20 juli 2009
4. G.A. Derksen	Kerkeakker 16	6674 EN te Herveld	25 juni 2009
5. G.A. Derksen	Kerkeakker 16	6674 EN te Herveld	21 juli 2009
6. J. Giesen	Stenenkamerstraat 8	6674 AW te Herveld	29 juli 2009
7. J.G. de Haas	Kerkeakker 12	6674 EN te Herveld	20 juli 2009
8. Fam. Van de Kuilen	Kerkeakker 10	6674 EN te Herveld	2 juli 2009
9. Fam. Van de Kuilen	Kerkeakker 10	6674 EN te Herveld	20 juli 2009
10. I.J. M. van de Mark-Littel	Kerkeakker 8	6674 EN te Herveld	20 juli 2009
11. A. Peperkamp	Stenenkamerstraat 14	6674 AW te Herveld	20 juli 2009
12. J. Peperkamp	Hoofdstraat 134a	6674 BE te Herveld	29 juni 2009
13. J. Peperkamp	Hoofdstraat 134a	6674 BE te Herveld	20 juli 2009
14. M. de Ruijter	Stenenkamerstraat 10	6674 AW te Herveld	20 juli 2009
15. M. en M. Siefkes	Stenenkamerstraat 16	6674 AW te Herveld	20 juli 2009
16. N. Tichelaar	Kerkeakker 4	6674 EN te Herveld	20 juli 2009
17. K. Turk	Stenenkamerstraat 1	6674 AW te Herveld	20 juli 2009
18. A.J.I. van der Waart	Stenenkamerstraat 18	6674 AW te Herveld	20 juli 2009
19. K. en A. de Wolf	Stenenkamerstraat 11	6674 AW te Herveld	17 juli 2009

De ingekomen zienswijzen zijn in dit verslag samengevat en beantwoord.

Een drietal appellanten hebben twee zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zijn afzonderlijk beantwoord.

De zienswijzen van de heer/mevrouw Bertens, Burgers, Derksen, Giesen, De Haas, Van de Kuilen, Van de Mark-Littel, A. Peperkamp, J. Peperkamp, De Ruijter, Siefkes, Tichelaar, Van der Waart zijn inhoudelijk identiek. Er wordt daarom voor de samenvatting en beantwoording verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens.

Beantwoording zienswijzen

W.A.M. Bertens, Stenenkamerstraat 12, 6674 te Herveld

1. De randvoorwaarde van het ontwerpbestemmingsplan (pagina 15) luidt: 'De nieuwbouw dient in situering en verschijningsvorm te harmoniëren met de bestaande woningen (vergelijkbare maatvoering en kleurgebruik).' De voorgestelde hoogbouw voldoet geenszins aan de beleidskaders en het primaire uitgangspunt. Hoogbouw wordt rond een dorpsplein getolereerd en geaccepteerd. Dit is ook terug te vinden in de diverse Visie rapporten en adviezen. Hoogbouw wordt door deskundigen zeker afgewezen als deze geplaatst worden tussen een bestaande omgeving van losse bebouwingsstructuur met hoofdzakelijk (half)vrijstaande woningen in een landelijk-dorpse setting. De bebouwing aan de Stenenkamerstraat is uitsluitend losstaand en voldoet daarmee aan de bovenstaande beschrijving. Hoogbouw hiertussen is dan ook misplaatst.
 - 1.1. De bouwmassa bedraagt maximaal 2 lagen met een kap. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,5 meter. Dit is een bouwhoogte, welke vergelijkbaar is met een (reguliere) ééngezinswoning. Van hoogbouw is dan ook geen sprake. Woningen met een vergelijkbare bouwhoogte (maximaal 11 meter) worden ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "De Woerden, 1^e fase".

Het grootste deel van de kap van de te realiseren appartementengebouwen heeft een nokhoogte van circa 9,5 meter. Deze hoogte wijkt slechts in kleine mate af van andere woningen aan de Stenenkamerstraat. Het trappenhuis heeft in afwijking hiervan een nokhoogte van circa 12,5 meter. Daarnaast hebben de twee aanwezige puntaken een nokhoogte van circa 11,5 meter. Ten aanzien van de hogere nokhoogten is er sprake van ondergeschikte bouwdelen in vergelijking met de hoofdmassa.

De locatie is gelegen nabij de aansluiting met de Hoofdstraat. Deze straat vormt de belangrijkste ontsluitingsweg door en is de (historische) ontwikkelingsas van het dorp. Door op de onderhavige locatie enige verdichting ten opzichte van de overige delen van de Stenenkamerstraat toe te staan, vindt een stedenbouwkundige markering plaats van de aansluiting op de Hoofdstraat. Op dit moment is op de locatie sprake van een bedrijfsloods, de buitenruimte is voor het grootste deel verhard en wordt gebruikt voor buitenopslag. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het bebouwde oppervlakte niet toenemen en krijgt de buitenruimte aan de zijde van de Stenenkamerstraat een groene invulling waardoor de beeldkwaliteit zal verbeteren.
2. In 2005 heeft het stedenbouwkundig bureau Pouderoyen Compagnons een advies opgesteld. Gelet op dat advies was het toen ingediende plan onwenselijk en daardoor onmogelijk. Het is merkwaardig dat Pouderoyen Compagnons, de kadernota Visie op Ruimte en oorspronkelijke landschappelijke waarden in acht nemend, het huidige plan (2009) van gelijke omvang, schaal van bebouwing en aantasting van het landelijke karakter, als ontwerpbestemmingsplan voorlegt. Op grond van het toegekende landschappelijke karakter van de bebouwing langs de Stenenkamerstraat moet het huidige plan worden afgewezen.
 - 2.1. In 2005 heeft Pouderoyen Compagnons in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig advies uitgebracht. Het toen voorliggende plan was aanéengesloten en dus groter van opzet. Naar aanleiding van dit advies is de gemeente in overleg getreden met de initiatiefnemers en is een drieliding tot stand gekomen, waardoor het plan stedenbouwkundig meer geleed wordt. Tevens geldt als voorwaarde dat ook dit plan moet voldoen aan de KAN-normering (minimaal 50% betaalbare woningen). De realisatie van alleen dure, grondgebonden woningen is daarmee beleidsmatig ook niet mogelijk op deze locatie. Daarnaast dient eveneens rekening te worden gehouden met een minimale oppervlakte van de appartementen van 70 m².

De herontwikkeling van een bedrijfsmatige functie naar een woonfunctie is passend binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden, waaronder de gemeentelijke Kadernota Visie op Ruimte. Binnen de gemeente Overbetuwe zal, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-) opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en schaal van de kern. De plekken die in aanmerking komen voor inbreiding

zijn erg verschillend. Sommige van deze plekken zijn nooit bebouwd geweest, andere plekken komen vrij vanwege een bedrijfsverplaatsing of de sloop van een gebouw. De planlocatie is zo'n voormalige bedrijfslocatie binnen de kern. Zoals ook onder punt 1.1. is aangegeven, acht de gemeente deze ontwikkeling passend binnen de stedenbouwkundige structuur.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt overigens voorgelegd door het college van burgemeester en wethouders niet door het stedenbouwkundig bureau.

3. In het ontwerpplan wordt op pagina 11 melding gemaakt van afspraken die regionaal met gemeenten zijn gemaakt dat in de woonconcessies voor tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Niet is bepaald dat deze 50/50 afspraak gerealiseerd moet worden binnen één bouwlocatie, noch dat dit moet geschieden met 24 woningen tegelijk. In dat verband wordt gewezen op het feit dat binnen de woonkern Herveld-Andelst recent (De Woerden) een groot aantal woningen in de betaalbare sector is gebouwd en opgeleverd. De noodzaak om op de planlocatie 24 betaalbare woningen te realiseren is niet aanwezig.
 - 3.1. Op de locatie Stenenkamerstraat 3 dient 50% van de appartementen beschikbaar te zijn in de betaalbare sector. Dit op basis van de KAN-normering. De gemeenteraad heeft besloten deze normering per locatie op te leggen en geen onderscheid in locaties te maken.
4. Ten tijde van de aankoop door de bewoners van de woningen aan de Kerkeakker is door de gemeente verzekerd dat de Wildkamp zou verdwijnen en daarvoor in de plaats vier woningen terug zouden komen. Door realisatie van de geplande woongebouwen met 24 appartementen wordt aan deze 'toezegging' geweld gedaan. Bovendien zal waardevermindering van de woningen aan de Kerkeakker plaatsvinden, veroorzaakt door het sterk verminderde woongenot.
 - 4.1. Niet te achterhalen is welke 'toezegging' destijds door de gemeente gedaan is. Indien informatie is opgevraagd over de mogelijkheden op de locatie 'De Wildkamp' zullen omwonenden zijn geïnformeerd over de geldende wijzigingsbevoegdheid. Dit neemt niet weg dat voor elke locatie op enig moment een verzoek kan worden ingediend tot herziening van het bestemmingsplan.

De financiële waarde van de bebouwing in de omgeving is geen onderdeel van de ruimtelijke afweging zoals omschreven in het bestemmingsplan. Indien omwonenden menen schade te lijden als gevolg van de planherziening voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
5. Realisatie van woongebouwen met 24 appartementen op het genoemde perceel in combinatie met de reeds bestaande bebouwing (woningen) in de omgeving doet afbreuk aan de privacy en het woongenot van de bewoners van de bestaande woningen.
 - 5.1. De te realiseren appartementengebouwen zijn op een acceptabele afstand van de omliggende bebouwing geprojecteerd. Daarbij wijkt de hoogte slechts beperkt af van de omliggende bebouwing (zie de reactie gegeven onder punt 1.1.). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy en het woongenot van bewoners van de bestaande woningen.

Indien appellanten menen schade te lijden als gevolg van de planherziening voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
6. De geplande hoogbouw, het hoogste punt is ruim 12 meter hoog, komt zover naar voren dat de bewoners van de woningen tegenover het perceel Stenenkamerstraat 3 zullen gaan ervaren dat de bewoners van de geplande appartementen constant in de gelegenheid zijn in hun woon- en slaapkamers te kijken. Het woon- en leefgenot reduceert tot een onacceptabel niveau.
 - 6.1. Het grootste deel van de kap van de te realiseren appartementengebouwen heeft een nokhoogte van circa 9,5 meter. Deze hoogte wijkt slechts in kleine mate af van andere woningen aan de Stenenkamerstraat. Het trappenhuis heeft in afwijking hiervan een

nokhoogte van circa 12,5 meter. Daarnaast hebben de twee aanwezige puntdaken een nokhoogte van circa 11,5 meter. Ten aanzien van de hogere nokhoogten is er sprake van ondergeschikte bouwdelen in vergelijking met de hoofdmassa.

De afstand van de te realiseren appartementen tot de tegenovergelegen woningen bedraagt ten minste 19 meter. Dit is een acceptabele afstand tussen bebouwing. Er kan dan ook niet worden gesproken van het reduceren van het woon- en leefgenot tot een onacceptabel niveau.

7. De bewoners van de woningen aan de Kerkeakker zullen inbreuk op hun privacy ondervinden, aangezien de galerijen van de appartementen direct uitzicht bieden op de tuinen en direct inkijk geven aan de woon- en slaapkamers van de woningen aan de Kerkeakker.
 - 7.1. De afstand tussen de te realiseren appartementengebouwen en de achtertuin van de woningen aan de Kerkeakker 2 t/m 16 (even) bedraagt circa 12 meter. Dit is een gangbare afstand tussen woonbebouwing.

Er zal tevens worden gekeken naar het aanbrengen van zogeheten 'lamellen'. Dit zijn horizontale metalen strips (10 cm) die op ooghoogte op de galerijen worden aangebracht. De metalen strips hebben een vaste technische afstand die van buiten naar binnen van hoog naar laag staan. Dit voorkomt directe en rechtstreekse doorkijk. Ze zijn daarmee privacy beschermend en houden de optie voor het benodigde daglicht in de appartementen open.
8. De galerijen van de geplande woongebouwen met appartementen is de enige toegang tot de appartementen en zullen daarom frequent gebruikt worden, waardoor het woongenot van de bewoners van de woningen aan de Kerkeakker geheel verdwijnt. Zij zullen binnen, maar zeker buiten in hun tuin constant in beeld zijn voor de bewoners van de appartementen en daardoor reduceert hun woongenot tot nul.
 - 8.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder punt 7.1.
9. Achter de geplande woongebouwen zijn 32 parkeerplaatsen gepland. Het is een bekend gegeven dat een huishouden meer dan één auto bezit. Hierdoor mag aangenomen worden dat het aantal parkeerplaatsen te laag is.
 - 9.1. Voor de parkeernormering is aangesloten bij AVVR/CROW. Hierbij wordt uitgegaan van een normering van 1,2 parkeerplaats voor betaalbare woningen en 1,3 parkeerplaatsen voor de middeldure woningen. Er zullen inderdaad huishoudens zijn die twee auto's bezitten. Er zullen echter ook huishoudens die één of geen auto bezitten. De normering gaat uit van een gemiddelde.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat er 30 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Aangezien de ondergrondse container aan de voorzijde worden gerealiseerd, is er ruimte voor een toevoeging van twee parkeerplaatsen. In totaal zullen er 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De toelichting van het bestemmingsplan wordt conform aangepast.
10. De frequentie van in- en uitrijdende voertuigen zal hoog liggen, omdat de bestuurders van de voertuigen pas in een laat stadium ervaren dat er geen parkeerplaats meer voor handen is achter het gebouw.
 - 10.1. Aangezien de parkeergelegenheid achter de bebouwing ligt, zal inderdaad eerst de parkeergelegenheid opgereden moeten worden om te bekijken of er parkeergelegenheid is. Aangezien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is (zie de reactie gegeven onder punt 9.1), zal de frequentie van in- en uitrijden in verband met een volle parkeerplaats niet hoog zijn.
11. De bestuurders van de voertuigen, die geen parkeerplaats achter de woongebouwen beschikbaar hebben, zullen hun voertuig elders in de dorpskern gaan plaatsen, hetgeen de leefbaarheid ervan onder druk zet.
 - 11.1. Op momenten dat de parkeergelegenheid vol is, zal er inderdaad worden gezocht naar alternatieve parkeergelegenheid. De verwachting is dat dit niet frequent zal zijn, aangezien voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn op de locatie (zie de reactie gegeven onder punt 9.1).
12. De geplande parkeerplaatsen komen kort bij de toch al kleine tuinen van de woningen aan de Kerkeakker, waardoor de uitlaatgassen van de komende en gaande voertuigen zwaar belastend zullen zijn voor de gezondheid. Toen de bewoners van de Kerkeakker de woningen

kochten, was het uitgangspunt van de gemeente dat er uitsluitend woningen zouden komen en zeker geen parkeerplaatsen.

12.1. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de realisatie van vrijstaande woningen. Dit neemt niet weg dat voor elke locatie op enig moment een verzoek kan worden ingediend tot herziening van het bestemmingsplan.

Als scheiding tussen de te realiseren parkeerplaats en de achterliggende woningen en tuinen dient een degelijke afscheiding te worden gerealiseerd. De ontwikkelaar stelt een muur van 2 meter met een groenblijvende voorziening voor. Het is niet de verwachting dat de realisatie van het parkeerterrein een onacceptabele overlast van uitlaatgassen zal veroorzaken. Een goede (dichte) erfafscheiding door middel van een muur zal hier aan bijdragen.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat het luchtkwaliteitsonderzoek beschreven. Hieruit blijkt dat de realisatie van 24 appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

13. De ontwikkelaar onderkent de gezondheidsbelasting van de bewoners en heeft het plan uitgewerkt. Er wordt een 2 meter hoge muur geplaatst op de erfafscheiding. Daarbovenuit zal nog eens een groen blijvende voorziening gerealiseerd worden. Daarmee 'tovert' de ontwikkelaar de belasting van het milieu en van de gezondheid van de direct betrokkenen weg. De muur, het 'groen' en de hoogbouw reduceren het woon- en leefgenot van de woningen aan de Kerkeakker tot nul.

13.1. Zoals aangegeven onder punt 12.1 stelt de ontwikkelaar een erfafscheiding voor die zal worden vormgegeven door een muur met een groenblijvende voorziening. De muur is voorgesteld om zo veel mogelijk de aanwezigheid van de parkeergelegenheid af te schermen. De aanwezigheid van een muur zal dit beter waarborgen dan een haag. De groenblijvende voorziening is voorgesteld om de afscheiding een groenere uitstraling te geven. In overleg met de ontwikkelaar kan eveneens worden gekozen voor een andere erfafscheiding.

14. De in- en uitrit van de parkeerplaats is recht tegenover de woningen aan de andere kant van de Stenenkamerstraat gepland. Gezien het geplande aantal appartementen zal de frequentie van het in- en uitrijden hoog zijn. Het uitrijden van voertuigen zal belastend gaan worden voor de bewoners van de woningen tegenover het perceel Stenenkamerstraat 3. De lichtbundels van de koplampen van uitrijdende voertuigen zullen voor grote irritatie gaan zorgen hetgeen zal leiden tot inleveren van woon- en leefgenot van bewoners.

14.1. De in- en uitrit van de parkeerplaats komt uit tussen de woningen aan de Stenenkamerstraat 10 en 12. Er zal geen sprake zijn van een (onevenredige) aantasting van het woon- en leefgenot van de bewoners.

Indien appellanten menen schade te lijden als gevolg van de planherziening voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

15. De visualisatie van het plan doet voorkomen dat er voldaan wordt aan het landelijke karakter van de Stenenkamerstraat. In werkelijkheid zal na voltooiing de Stenenkamerstraat veranderen in een soort van tunnel. De bouw komt voorbij de rooilijn en zal het hoogste en langste zijn in de Stenenkamerstraat. Hierdoor zal de Stenenkamerstraat niet meer het landelijke karakter hebben, die ze nu heeft.

15.1. Het ruimtelijk profiel van een straat wordt van gevel tot gevel bepaald. De afstand tot de tegenoverliggende woningen bedraagt ten minste 19 meter. Dit is een maat die vergelijkbaar is met andere profielen in het noordelijk deel van de Stenenkamerstraat. Tevens is er sprake van woningen met een hoogte van anderhalve laag met een kap en ook enkele met één laag met een kap. Ten opzichte van deze woningen is de bouwhoogte op de locatie vergelijkbaar of maximaal 1 laag hoger. Gezien het bestaande ruimtelijke profiel langs de Stenenkamerstraat deelt de gemeente dan ook de mening niet dat sprake zal zijn van een 'tunneleffect'. De rooilijnen langs de Stenenkamerstraat kennen enige variatie, zonder dat sprake is van grote schaalverschillen.

16. De geplande woongebouwen met appartementen zijn vanwege de beperkte ruimte op het perceel aan de Stenenkamerstraat door de ontwikkelaar zodanig ingetekend dat schijnbaar

voldaan wordt aan het landelijke karakter van de Stenenkamerstraat. Hoewel de ontwikkelaar 24 appartementen plant, wordt er geen voetgangerszone gecreëerd, waardoor de bewoners van de appartementen zich direct op de rijbaan moeten begeven bij het verlaten van hun woningen.

- 16.1. De inrichting van de Stenenkamerstraat is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Er zal een herinrichting van de Stenenkamerstraat plaats gaan vinden. In het laatste kwartaal van het jaar zal worden gestart met de voorbereidingen. De exacte inrichting is op dit moment nog niet bekend. Indien dit noodzakelijk en mogelijk blijkt zal een trottoir voor het appartementengebouw aangelegd worden.
17. Door de hoogbouw krijgen de percelen direct achter het perceel Stenenkamerstraat 3 te maken met sterk verminderde lichtinval. De bewoners zullen een groot deel van de dag te maken hebben met schaduwvorming in de tuin en in de woonkamer.
 - 17.1. Binnen het geldende bestemmingsplan kunnen -met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid- vrijstaande woningen worden gerealiseerd tot een maximale bouwhoogte van 11 meter. De geprojecteerde appartementengebouwen mogen maximaal 11,5 meter hoog worden, met uitzondering van de trappenhuisen. Deze mogen maximaal 12,5 meter hoog worden.

Het grootste deel van de kap van de te realiseren appartementengebouwen heeft een nokhoogte van circa 9,5 meter. Deze hoogte wijkt slechts in kleine mate af van andere woningen aan de Stenenkamerstraat. Het trappenhuis heeft in afwijking hiervan een nokhoogte van circa 12,5 meter. Daarnaast hebben de twee aanwezige puntaken een nokhoogte van circa 11,5 meter. Ten aanzien van de hogere nokhoogten is er sprake van ongeschikte bouwdelen in vergelijking met de hoofdmassa.

De huidige bebouwing is lager dan de te realiseren bebouwing. De huidige bebouwing is echter gerealiseerd tot op de achterste perceelsgrens. De te realiseren appartementengebouwen worden hoger dan de bestaande bebouwing, maar zullen op een afstand van circa 12 meter (in plaats van nul meter) van de achterliggende tuinen worden gerealiseerd. Een toename van schaduwvorming is daarom niet te verwachten.
18. Door de hoogbouw krijgen de percelen tegenover het perceel Stenenkamerstraat 3 te maken met sterk verminderde lichtinval. Het zal niet meer mogelijk zijn om vanuit de woonkamer, zonder inspanning naar de vrije hemel te kijken. Zij zullen altijd de somberheid ervaren van de woongebouwen met appartementen. De realisatie van de geplande hoogbouw zal onder de kwalificatie horizonvervuiling gaan vallen.
 - 18.1. De afstand tussen de te realiseren appartementen en de bestaande woningen bedraagt circa 19 meter. Gezien de afstand van de geplande bebouwing tot de tegenovergelegen woningen en de hoogte van de geplande appartementengebouwen zal er geen sprake zijn van een onevenredige afname van lichtinval en horizonvervuiling. Indien appellanten menen schade te lijden als gevolg van de planherziening voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
19. De geplande ondergrondse container zal een belasting van de leefomgeving vormen. Er zijn te veel mensen (woningen) op een te krappe plaats gepland. Hierdoor zal het geplande huisvuilstortpunt met een zodanige frequentie gebruikt gaan worden dat dit overlast veroorzaakt voor de bewoners. Met name voor de huidige bewoners van de woningen tegenover en naast de geplande woongebouwen. Naast geluidsbelasting van de omgeving zal ook 'verloedering' van het afstortpunt plaatsvinden, waardoor een verhoogde kans op ongedierte niet ondenkbaar is.
 - 19.1. Gemeentebreed staan momenteel tientallen ondergrondse afvalcontainers. Hierover zijn tot op heden geen klachten ontvangen. De ondergrondse container wordt één keer per week door SITA geledigd. Daarnaast worden de ondergrondse containers 4 keer per jaar gereinigd. Bijplaatsing van afval naast de ondergrondse container, komt in de gemeente niet voor. Mocht dit onverhoopt toch gebeuren, dan wordt dit afval direct opgeruimd en gezocht naar de veroorzaker.
20. Om de bebouwing mogelijk te maken wordt de aanliggende groenstrook, bestemd als hondenuitlaatplaats, geannexeerd. De hondenuitlaatplaats zal verdwijnen en juist door de

- toename van het aantal bewoners, die ongetwijfeld in het bezit zullen zijn van huisdieren, waaronder honden, zal de omgeving meer belast gaan worden door deze dieren.
- 20.1. In verband met de realisatie van de appartementengebouwen zal inderdaad de hondenuitlaatplaats verdwijnen. Er zal worden gezocht naar een nieuwe locatie voor een hondenuitlaatplaats.
21. Bij het tot stand komen van het voorliggende plan zijn de omwonenden in het geheel niet betrokken geweest. Dit terwijl een draagvlak of acceptatie van omwonenden noodzakelijk is om de realisatie van het plan mogelijk te maken.
- 21.1. Voorafgaande aan de informatieavond heeft de initiatiefnemer informeel omwonenden geïnformeerd over de plannen. Er zal ook met de bewoners van de woningen aan de Kerkeakker 2 t/m 16 (even nrs.) overlegd worden over de te realiseren erfafscheiding. Het college van burgemeester en wethouders heeft geen noodzaak gezien om -los van de wettelijke procedures- de omwonenden te betrekken bij een bestemmingsplan van dergelijke omvang.
22. Bij een door de ontwikkelaar belegde bijeenkomst blijkt begrip van de architect voor de bezwaren van de omwonenden, maar evenzo ook de beperkingen van zijn mogelijkheden hier iets aan te doen. Het gevoel overheerst dat de architect wordt gemanipuleerd door de kleine commissie van de gemeente. Als omwonende blijft de overtuiging dat het mandaat van Burgemeester en wethouders aan kleine commissie leidt tot een eenzijdige uitleg ten gunste van de projectontwikkelaar, maar met gelijktijdig negeren van de belangen van omwonenden.
- 22.1. Een bouwplan dient te voldoen aan 'redelijke eisen van welstand'. Dit wordt beoordeeld door de welstandscommissie. De commissie toetst aan de welstandsnota en heeft een welstandsadvies uitgebracht ten aanzien van het bouwplan. De welstandscommissie is onafhankelijk en heeft geen belangen bij het bouwplan.
23. Het nu voorliggende plan voldoet niet aan de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan, inhoudende dat onder bepaalde voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het realiseren van maximaal vier woningen op het genoemde perceel.
- 23.1. Het geldende bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De realisatie van de appartementengebouwen kan niet mogelijk worden gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid omdat niet aan de geldende voorwaarden wordt voldaan. Om de appartementengebouwen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het perceel. De procedure die hiervoor gevolgd moet worden staat omschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan hoeft niet te voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

M. de Bruin, Kerkeakker 12, 6674 te Herveld

24. De huizen worden te hoog gebouwd, waardoor mevrouw De Bruin minder zon in de tuin krijgt en minder privacy. De huizen komen aardig in de buurt van de tuin van mevrouw De Bruin.
- 24.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 7.1. Er zal tevens worden gekeken naar het aanbrengen van zogeheten 'lamellen'. Dit zijn horizontale metalen strips (10 cm) die op ooghoogte op de galerijen worden aangebracht. De metalen strips hebben een vaste technische afstand die van buiten naar binnen van hoog naar laag staan. Dit voorkomt directe en rechtstreekse doorkijk. Ze zijn daarmee privacy beschermend en houden de optie voor het benodigde daglicht in de appartementen open.
25. De parkeerplaatsen die direct achter de schutting van mevrouw De Bruin worden gerealiseerd zullen overlast geven van uitlaatgassen en lawaai.
- 25.1. Als scheiding tussen de te realiseren parkeerplaats en de achterliggende woningen en tuinen dient een degelijke afscheiding te worden gerealiseerd. De ontwikkelaar stelt een muur van 2 meter met een groenblijvende voorziening voor. Het is niet de verwachting dat de realisatie van het parkeerterrein een onacceptabele overlast van uitlaatgassen zal veroorzaken. Een goede (dichte) erfafscheiding door middel van een muur zal hier aan bijdragen.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat het luchtkwaliteitsonderzoek beschreven. Hieruit blijkt dat de realisatie van 24 appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

G.A. Derksen, Kerkeakker 16, 6674 EN te Herveld

26. Het gebouw komt te dicht op de woning van mevrouw Derksen te staan.

26.1. De afstand tussen de te realiseren appartementengebouwen en de achtertuin van de woningen aan de Kerkeakker 2 t/m 16 (even) bedraagt circa 12 meter. Dit is een gangbare afstand tussen woonbebouwing.

27. De privacy is weg. Het zijn 24 woningen, dus 48 mensen. Dit is te veel geluid en beroering op zo'n kleine ruimte en dichtbij.

27.1. De herontwikkeling van de locatie is passend binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheden, waaronder de gemeentelijke Kadernota Visie op Ruimte. Binnen de gemeente Overbetuwe zal, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en schaal van de kern. Het perceel Stenenkamerstraat 3 ligt een woongebied, waarbij de realisatie van woningen/appartementen passend is en niet zal leiden tot geluidsoverlast.

28. Er zijn ernstige bezwaren tegen de parkeerplaatsen in verband met de uitlaatgassen van de auto's.

28.1. Als scheiding tussen de te realiseren parkeerplaats en de achterliggende woningen en tuinen dient een degelijke afscheiding te worden gerealiseerd. De ontwikkelaar stelt een muur van 2 meter met een groenblijvende voorziening voor. Het is niet de verwachting dat de realisatie van het parkeerterrein een onacceptabele overlast van uitlaatgassen zal veroorzaken. Een goede (dichte) erfafscheiding door middel van een muur zal hier aan bijdragen.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat het luchtkwaliteitsonderzoek beschreven. Hieruit blijkt dat de realisatie van 24 appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

29. Verzocht wordt om een rapport waarin de gezondheidseisen staan vermeld voor het project.

29.1. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dienen diverse onderzoeken uitgevoerd te worden. Een rapport met gezondheidseisen is niet vereist. De realisatie van een dergelijk kleinschalig plan (24 appartementen met parkeergelegenheid) biedt geen noodzaak tot een dergelijk rapport.

In de toelichting van het bestemmingsplan worden de uitgevoerde onderzoeken (waaronder luchtkwaliteit en bodem) toegelicht.

30. Het is logisch dat er gebouwd gaat worden, maar niet zoveel mensen en zeker niet in etage's.

30.1. Binnen de gemeente zal, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en schaal van de kern. In de gemeentelijke Woonvisie 2004-2010 is opgenomen dat waar mogelijk het woningbouwprogramma wordt bijgestuurd in de richting van meer appartementen in dorpen waar weinig appartementen staan of waar bouwlocaties zich lenen voor meer appartementen.

31. De appartementen passen niet in het straatbeeld van de Stenenkamerstraat

31.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 1.1, 15.1, 47.1 en 74.1.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

G.A. Derksen, Kerkeakker 16, 6674 EN te Herveld

De door de heer/mevrouw Derksen ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

J. Giesen, Stenenkamerstraat 8, 6674 AW te Herveld

De door de heer/mevrouw Giesen ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

J.G. de Haas, Kerkeakker 12, 6674 EN te Herveld

De door de heer/mevrouw De Haas ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Familie Van de Kuilen, Kerkeakker 10, 6674 te Herveld

32. Familie Van de Kuilen is erop tegen dat er hoogbouw komt.

32.1. De bouwmassa bedraagt maximaal 2 lagen met een kap. De maximale bouwhoogte bedraagt 11,5 meter. Dit is een bouwhoogte, welke vergelijkbaar is met een (reguliere) ééengezinswoning. Van hoogbouw is dan ook geen sprake. Woningen met een vergelijkbare bouwhoogte zijn ook in de het plan De Woerden gerealiseerd.

33. Familie Van de Kuilen heeft bezwaar tegen dat gelijk aan hun stoep en tuin de auto's mogen gaan parkeren. Dit zal voor zowel geluid maar vooral de uitlaatgassen zeer hinderlijk zijn ook voor de gezondheid op lange termijn.

33.1. Als scheiding tussen de te realiseren parkeerplaats en de achterliggende woningen en tuinen dient een degelijke afscheiding te worden gerealiseerd. De ontwikkelaar stelt een muur van 2 meter met een groenblijvende voorziening voor. Het is niet de verwachting dat de realisatie van het parkeerterrein een onacceptabele overlast van uitlaatgassen zal veroorzaken. Een goede (dichte) erfafscheiding door middel van een muur zal hier aan bijdragen.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat het luchtkwaliteitsonderzoek beschreven. Hieruit blijkt dat de realisatie van 24 appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Familie Van de Kuilen, Kerkeakker 10, 6674 te Herveld

De door de familie Van de Kuilen ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

IJ. M. van de Mark-Littel, Kerkeakker 8, 6674 EN te Herveld

De door de heer/mevrouw Van de Mark-Littel ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

A. Peperkamp, Stenenkamerstraat 14, 6674 AW te Herveld

De door de heer/mevrouw Peperkamp ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

J. Peperkamp, Hoofdstraat 134a, 6674 BE te Herveld

34. De heer/mevrouw Peperkamp heeft bezwaar tegen de horizonvervuiling.

34.1. De afstand tussen de te realiseren appartementen en de bestaande woningen bedraagt ten minste 19 meter. Gezien de afstand van de geplande bebouwing tot de tegenovergelegen woningen en de hoogte en de ligging (in een woongebied) van de geplande appartementengebouwen zal er geen sprake zijn van horizonvervuiling. Indien appellanten menen schade te lijden als gevolg van de planherziening voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

35. De aanvraag is niet overeenkomstig het bestemmingsplan. Het perceel heeft hierbinnen de bestemming 'groothandel' met de mogelijkheid tot realisatie van een bedrijfswoning ten behoeve van de groothandel.

35.1. Om de appartementengebouwen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het perceel. De procedure die hiervoor gevolgd moet worden staat omschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

36. De aanvraag voldoet niet aan de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan, inhoudende dat onder bepaalde omstandigheden medewerking kan worden verleend tot het realiseren van maximaal vier woningen op het genoemde perceel.

36.1. Het geldende bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De realisatie van de appartementengebouwen kan niet mogelijk worden gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid omdat niet aan de geldende voorwaarden wordt voldaan. Om de appartementengebouwen mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het perceel. De procedure die hiervoor gevolgd moet worden staat omschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan hoeft niet te voldoen aan de wijzigingsbevoegdheid.

37. De aanvraag voldoet niet aan de uitgangspunten van de stedenbouwkundige beoordeling (2005). Zowel de huidige bebouwing als de in de aanvraag bedoelde realisatie van een woongebouw met 24 appartementen sluiten niet aan bij het landelijke karakter van de bebouwing langs de Stenenkamerstraat.

37.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 2.1.

38. Realisatie van een woongebouw met 24 appartementen op het genoemde perceel in combinatie met de reeds bestaande bebouwing (woningen) doet afbreuk aan de privacy en het woongenot van de bewoners van deze woningen.

38.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 5.1.

39. Realisatie van een woongebouw met appartementen op genoemde locatie zal een belasting van de directe leefomgeving veroorzaken mede door de 'verplichte' realisatie van parkeergelegenheden voor genoemde appartementen.

39.1. Als scheiding tussen de te realiseren parkeerplaats en de achterliggende woningen en tuinen dient een degelijke afscheiding te worden gerealiseerd. De

ontwikkelaar stelt een muur van 2 meter met een groenblijvende voorziening voor. Het is niet de verwachting dat de realisatie van het parkeerterrein een onacceptabele overlast van uitlaatgassen zal veroorzaken. Een goede (dichte) erfafscheiding door middel van een muur zal hier aan bijdragen.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

J. Peperkamp, Hoofdstraat 134a, 6674 BE te Herveld

De door de heer/mevrouw Peperkamp ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

M. de Ruijter, Stenenkamerstraat 10, 6674 AW te Herveld

De door de heer/mevrouw De Ruijter ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

M. en M. Siefkes, Stenenkamerstraat 16, 6674 AW te Herveld

De door de heer en mevrouw Siefkes ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

N. Tichelaar, Kerkeakker 4, 6674 EN te Herveld

De door de heer/mevrouw Tichelaar ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

K. Turk, Stenenkamerstraat 1, 6674 AW te Herveld

40. Volgens het huidige bestemmingsplan zouden er op het perceel met een wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk vier vrijstaande woningen in de bebouwingsklasse A2 gebouwd kunnen worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat wegens de aanwezige bedrijfswoning op dit perceel er dan nog drie vrijstaande woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Deze stellingname is onjuist aangezien op het perceel geen bedrijfswoning staat. Hierdoor geeft de gemeente blijk zich niet voldoende georiënteerd te hebben op de feitelijke situatie ter plaatse. In het verleden heeft de gemeente de omwonenden steeds voorgehouden dat er op deze locatie bij wijze van wijziging alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Dit is anders dan het realiseren van drie appartementengebouwen met in totaal 24 woningen.

40.1. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 3.1 aangegeven dat met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid maximaal 4 woningen (inclusief de eventueel omzetting van bedrijfswoning naar een normale woonfunctie) mogelijk is. Deze conclusie is juist. Binnen de nu nog geldende bestemming 'Groothandel' mag een bedrijfswoning worden gerealiseerd. Deze is niet binnen de bestemming 'Groothandel' gerealiseerd. In de wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.3 van

bestemmingsplan De Woerden 1^e fase) is aangegeven dat het aantal op te richten woningen maximaal 4 mag bedragen. Op het moment dat toepassing zou zijn gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid in een situatie dat er een bedrijfswoning aanwezig zou zijn geweest dan zou de bedrijfswoning ook dienen te vervallen. Er zouden dus, met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, in totaal maximaal vier woningen in de klasse A2 (vrijstaande hoofdgebouwen) mogen worden gebouwd.

In paragraaf 4.1, alinea 2, staat vermeld dat 'onder voorwaarden 3 woningen kunnen worden gerealiseerd'. Dit is onjuist. Er mogen onder voorwaarden in totaal 4 woningen worden gerealiseerd. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Voor een verdere beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 4.1.

41. De realisatie van 24 woningen op het perceel Stenenkamerstraat 3 zal in vele opzichten in grote mate afbreuk doen aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- 41.1. Op dit moment is op de locatie sprake van een bedrijfsloods. De buitenruimte is voor het grootste deel verhard en wordt gebruikt voor buitenopslag. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het verhard oppervlakte niet toenemen en krijgt de buitenruimte aan de zijde van de Stenenkamerstraat een groene invulling waardoor de beeldkwaliteit zal verbeteren. De realisatie van drie appartementengebouwen zal -zeker in vergelijking met de huidige bebouwing- geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de leefomgeving.
42. Voor vrijstaande woningen in de klasse A2 zou een maximale bouwhoogte gelden van 11 meter met een maximale goothoogte van 5,5 meter. Volgens het ontwerpbestemmingsplan zou een maximale bouwhoogte gaan gelden van maximaal 12,2 meter (met een vrijstelling 13,4 meter) en een maximale goothoogte van 5,9 meter (met vrijstelling 6,5 meter). Deze bouwhoogte met drie volwaardige woonlagen past niet in de ruimtelijke structuur ter plaatse en doet afbreuk aan het oorspronkelijke landelijke karakter van de straat waar alleen (half) vrijstaande woningen staan met een eenvoudige massaopbouw met kap en met traditionele architectuur.
- 42.1. Conform artikel 3.3.3. onder a en b worden hoofdgebouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11,5 meter. Hierbij is sprake van drie volledige woonlagen, maar is de derde laag vormgegeven met een kap. De gemeente is van mening dat het plan hiermee past binnen de stedenbouwkundige context van de omgeving. Aanvullend kan ook gesteld worden dat bij het bouwplan ook sprake is van een eenvoudige massaopbouw met kap en met traditionele architectuur. Deze laatste twee betreffen echter welstandsaspecten en vallen daarmee buiten de werking van het bestemmingsplan.
- Artikel 3.3.3. onder c geeft inderdaad een afwijking weer van het bepaalde onder a. en b. De goothoogte en bouwhoogte van trappenhuisen mogen respectievelijk maximaal 8,5 en 12,5 m bedragen. Deze is echter gemaximaliseerd in oppervlakte (artikel 3.3.3. onder d geeft maximaal 30 m²). Hiermee blijft sprake van ondergeschikte bouwdelen in vergelijking met de hoofdmassa. De beleving van het gebouw wordt dus voor het belangrijkste deel bepaald door de hoofdmassa.
- De goot- en bouwhoogte zijn beide 0,5 meter hoger dan de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan weergeeft. Tussen het moment van vaststelling van dit vigerende bestemmingsplan en de tegenwoordige tijd is het Bouwbesluit echter aangepast en worden tegenwoordig hogere minimale verdiepingshoogten geëist, uitmondend in een beperkte verhoging van de maximale goot- en bouwhoogten. De 10%-regeling betreft een ontheffing, geen bouwmogelijkheden "bij recht".
- De grootste massa van de te realiseren appartementengebouwen heeft een nokhoogte van circa 9,5 meter. Deze hoogte wijkt slechts in kleine mate af van andere woningen aan de Stenenkamerstraat. Het trappenhuis heeft in afwijking hiervan een nokhoogte van circa 12,5 meter. Daarnaast hebben de twee aanwezige puntdaken een nokhoogte van circa 11,5 meter. Ten aanzien van de hogere nokhoogten is er sprake van ondergeschikte bouwdelen in vergelijking met de hoofdmassa.
43. Volgens het ontwerpbestemmingsplan zou de voorgevelrooilijn van bouwblok 1 circa 6 meter van de Stenenkamerstraat liggen en bouwblokken 2 en 3 circa 4,5 meter van de straat. Ter plaatse is de breedte van de weg 5,6 meter. Het midden van de weg (weg-as) ligt op 2,8 meter van de perceelsgrens waarop de bouwblokken gepland zijn. Dit betekent dat de

voorgevelrooilijn van bouwblok 1 circa 8,8 meter van de weg-as komt te liggen en bij de bouwblokken 2 en 3 circa 7,3 meter van de weg-as. De geplande voorgevelrooilijnen van alle bouwblokken zijn in strijd met de geldende bouwverordening waarin in artikel 2.5.5 een minimale afstand voor de voorgevelrooilijn gemeten vanuit de as van de weg van 10 meter wordt voorgeschreven.

Artikel 2.5.6 van de bouwverordening geeft aan dat het verboden is om een bouwvergunningsplichtig bouwwerk te bouwen met overschrijding van de voorgevelrooilijn. Ook geeft de bouwverordening geen mogelijkheid om middels een ontheffing een overschrijding van de gevelrooilijn met 1,2 meter (voor bouwblok 1) respectievelijk 2,7 meter (voor bouwblok 2 en 3) juridisch alsnog toe te staan.

43.1. In het voorliggende bestemmingsplan 'Stenenkamerstraat 3, Herveld' is reeds geregeld waar bebouwing is toegestaan. Bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. De voorgevelrooilijn wordt gevormd door de voorste grens van de bouwvlakken. Deze kunnen niet overschreden worden, omdat er niet buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Aangezien dit al geregeld is in het bestemmingsplan, is de bouwverordening niet van toepassing. De juridische grondslag is te vinden in artikel 9 lid 1 van de Woningwet.

44. In het ontwerpbestemmingsplan staan de maten voor de gevelrooilijnen als volgt aangegeven: 'voor bouwblok 1 circa 6 meter van de Stenenkamerstraat en voor bouwblokken 2 en 3 zo'n 4,5 meter van het trottoir. De omschrijvingen met 'circa' en 'zo'n' zijn zeer rekbare begrippen en dienen niet gebruikt te worden bij een regelgeving in een bestemmingsplan.

44.1. Dergelijke termen dienen inderdaad niet te worden gebruikt indien het regelgeving betreft. De betreffende omschrijvingen staan in de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend. Het gebruik van omschrijvingen met 'circa' en 'zo'n' is in de toelichting acceptabel.

45. Van welk punt van de straat wordt uitgegaan bij vaststelling van de afstand tot de voorgevelrooilijn is in het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk. Bij de bouwblokken 2 en 3 wordt de maat tot het trottoir gemeld. Er is echter geen trottoir en het nieuwbouwplan voorziet niet in de aanleg van een trottoir. Wederom toont de gemeente haar grote onzorgvuldigheid bij de opstelling van het plan.

45.1. Zoals aangegeven in punt 43.1 is de voorgevelrooilijn niet juridisch vastgelegd door middel van maatgeving gemeten vanuit de weg, het trottoir of andere punten in de openbare ruimte. De vermelding van het trottoir is inderdaad foutief. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

46. De woning aan de Stenenkamerstraat 1 heeft een voorgevelrooilijn die 12,05 meter van de weg-as ligt. Dit betekent dat de voorgevel van bouwblok 1 circa 3,25 meter meer naar de weg komt te liggen. Dit is onwenselijk aangezien hierdoor in de woning minder daglicht zal kunnen toetreden en de enige aanwezige tuin voor het grootste deel verstoken zal blijven van zonlicht. Dit negatieve effect zal versterkt worden gezien de hogere bouwhoogten die in het ontwerpbestemmingsplan voor de appartementengebouwen worden toegestaan.

46.1. De voorgevel van bouwblok 1 komt inderdaad circa 3 meter meer naar de weg te liggen dan de bestaande woning Stenenkamerstraat 1. Dit zal gevolgen hebben voor de daglichttoetreding in de woning en zonlicht in de voortuin. Dit is echter geen reden om geen medewerking te verlenen aan de realisatie van appartementen op de Stenenkamerstraat.

Indien appellante meent schade te lijden als gevolg van de planherziening voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

47. De voorgevel van de woning aan de Stenenkamerstraat 11 ligt op 10,05 meter van de weg-as. Van de daarnaast geplande bouwblokken 2 en 3 zouden de voorgevels circa 2,75 meter meer naar de weg toe komen te liggen. Dit betekent dat de voorgevels van de geplande appartementengebouwen circa 3 meter naar voren springen ten opzichte van de belendende percelen. Volgens de tekening van het bouwplan zou dit zelfs 4 meter zijn. Zeker in combinatie met de hogere bouwhoogte met drie volwaardige etages en de grotere bouwmassa zal dit in ernstige mate afbreuk doen aan het oorspronkelijke landelijke karakter van de straat waarin uitsluitend eensgezinswoningen staan met slechts twee volwaardige

- verdiepingen en van eenvoudige massa-opbouw. De drie appartementengebouwen zullen in het straatbeeld gaan domineren en dat is ongewenst.
- 47.1. De bouwmassa bestaat uit 2 lagen met een kap. De gemeente acht deze hoogte passend binnen de stedenbouwkundige context van de locatie. Ter markering van de aansluiting van de Stenenkamerstraat op de Hoofdstraat komt de rooilijn van de nieuwbouw naar voren. De bouwvlakken op de plankaart van het bestemmingsplan geven de maximale maatvoeringen en situering aan van de gebouwen op de locatie. Deze laten zien dat de afstand van de hoofdmassa tot de perceelsgrens circa 3-5 meter bedraagt. Dit is een maatvoering welke stedenbouwkundig als passend kan worden beschouwd in dergelijk (woon)omgevingen.
48. Volgens het ontwerpbestemmingsplan alsmede uit het bouwplan blijkt dat de achtergevelrooilijnen van alle drie de appartementengebouwen op een afstand zouden komen te liggen van 16,4 meter van de voorgevelrooilijnen. De geplande achtergevelrooilijnen van alle bouwblokken zijn in strijd met de geldende bouwverordening waarin in artikel 2.5.11 de afstand van de achtergevelrooilijn vanaf een voorgevelrooilijn van maximaal 15 meter wordt voorgeschreven. Artikel 2.5.12 van de bouwverordening meldt voorts uitdrukkelijk dat het verboden is om een bouwvergunningsplichtig bouwwerk te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Ook geeft de bouwverordening geen mogelijkheid aan om middels ontheffing een overschrijding van de achtergevelrooilijn met 1,4 meter alsnog toe te staan.
- 48.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 43.1.
49. Volgens het geldende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zou de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter moeten bedragen. De wijze van meten staat in het huidige bestemmingsplan bij artikel 2d omschreven als 'de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is de kortste afstand van enig punt van een woning of een ander gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel. Dit betekent dat aan de noordkant van bouwblok 1 gemeten zou moeten worden vanaf het dichtstbijzijnde punt van dit gebouw, zijnde de ingang van de trap naar de kelderverdieping, hetgeen resulteert in een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van slechts 1,8 meter. Aan de zuidkant van bouwblok 3 zou gemeten moeten worden vanaf het dichtstbijzijnde punt van dit gebouw, zijnde de wenteltrap, hetgeen resulteert in een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van slechts 1,2 meter. Deze afstanden zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan.
- 49.1. De afstand van de te realiseren appartementengebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens wordt bepaald door de bouwvlakken. Er is dan ook geen regel opgenomen in het bestemmingsplan 'Stenenkamerstraat 3, Herveld' ten aanzien van 'afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen'. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Stenenkamerstraat 3, Herveld' komt het nu geldende bestemmingsplan te vervallen. De hierin genoemde voorschriften zijn daarom niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt overigens wel gesproken over een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstanden zijn echter van stedenbouwkundige aard.
50. Het uiterste punt van beide wenteltrappen ligt op circa 2,8 meter vanuit bijbehorende bouwvlakken zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.3.7 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is overschrijding van het bouwvlak slechts mogelijk voor overhangende delen en tot een afstand van maximaal 1,5 meter. De beide wenteltrappen kunnen niet aangemerkt worden als overhangende delen en bovendien wordt de grens van 1,5 meter overschreden. Hetzelfde geldt voor de loopbruggen die grotendeels buiten de bouwvlakken liggen.
- 50.1. Op de plankaart zijn de galerijen en ontsluitende trappen aangeduid als 'onderdoorgang' [ond]. In artikel 3.2.3. van de regels is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' galerijen, alsmede galerij ontsluitende trappen toegestaan zijn voor de bereikbaarheid van woningen op de verdiepingen, waarbij (onder)doorgangen worden gewaarborgd.
51. Uit artikel 3.3.4 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat bijgebouwen gebouwd mogen worden met een oppervlakte van maximaal 30 m². Op basis van artikel 3.4.2

zou ontheffing kunnen worden verleend voor bijgebouwen tot maximaal 50 m². Onduidelijk is of de genoemde oppervlakten gelden voor ieder bijgebouw afzonderlijk of voor het totale oppervlak van alle bijgebouwen op deze locatie tezamen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan (artikel 7.2 van de regels) zouden onder andere bijgebouwen niet gesitueerd mogen worden vóór de voorgevels van de gebouwen als ook niet tussen de gebouwen. De grond aan de achterzijde is bestemd voor parkeren. Dit betekent dat bijgebouwen alleen gesitueerd mogen worden op de grond gelegen tussen de twee uiterste bouwblokken en de zijdelingse perceelsgrenzen. De mogelijke realisatie van bijgebouwen op deze plaats zal versterking van het landelijke karakter door toename van het bouwvolume nog verder versterken. Dit is onwenselijk.

51.1. In artikel 3.3.4 van de regels is inderdaad opgenomen dat bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30 m². De gewenste invulling van het perceel Stenenkamerstraat 3 biedt echter geen enkele (acceptabele) mogelijkheid om een bijgebouw te realiseren. Artikel 3.3.4 van de regels zal daarom worden verwijderd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

52. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de bouw van drie woonlagen mogelijk. Mede gezien de geringe afstand tot de belendende percelen geven de ramen op de bovenste verdiepingen vrij zicht op de tuinen en in de woon- en slaapkamers van de belendende percelen. Dit is een onacceptabel groot verlies van privacy voor omwonenden. Aan de oostzijde wordt dit probleem versterkt door de aanwezigheid van loopbruggen. Vanuit de belendende kleine ondiepe achtertuinen van de woningen aan de Kerkeakker hebben de bewoners hiervan direct zicht op deze loopbruggen en zullen zich opgesloten en bekeken voelen door de mensen die veelvuldig gebruik maken van de loopbruggen. De gemeente heeft met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden met het verlies van privacy voor de omwonenden. Tevens handelt de gemeente in strijd met het provinciaal beleid dat gericht is op een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving.

52.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reacties gegeven onder punt 5.1, 7.1 en 41.1.

53. Op basis van artikel 3.2.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan geven aan dat een deel van de woning gebruikt mag worden voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximum van 40% van het vloeroppervlak. Het toelaten van deze activiteit wordt onwenselijk geacht.

53.1. In artikel 4.1 is de begripsbepaling opgenomen. Een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. In artikel 3.2.1 zijn nadere eisen opgenomen ten aanzien van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze regeling is standaard beleid binnen de gemeente en wordt in alle bestemmingsplannen opgenomen. Ook in het nieuwe komplan Herveld-Andelst.

54. Het Rijksbeleid is gericht op de verhoging en waarborging van de veiligheid. Het ontwerpbestemmingsplan is hiermee in strijd aangezien de plannen niet voorzien in de aanleg van een stoep tussen de geplande appartementengebouwen en de rijweg. Ter hoogte van de Stenenkamerstraat 1 is de stoep nog wel aanwezig. De bewoners van het appartementencomplex die aan de oostkant van de Hoofdstraat boodschappen willen doen, zullen over de rijweg gaan lopen of moeten twee keer de Stenenkamerstraat oversteken. Hetzelfde geldt voor bewoners van De Woerden. Hierbij wordt opgemerkt dat De Woerden slechts twee toegangswegen heeft en daarom, mede gezien de ligging van de wijk ten opzichte van de winkels, dit voetpad frequent gebruikt. Door het grote verlies van privacy voor de omwonenden en door de beperking van de veiligheid (veroorzaakt door het ontbreken van een stoep) zal de leefbaarheid en de veiligheid afnemen. Dit is in strijd met rijks- en provinciaal beleid en zal op termijn tot verloedering van de wijk gaan leiden waar uiteindelijk alle bewoners van deze wijk de dupe van zullen zijn.

54.1. Het niet aanwezig zijn van een trottoir aan de zijde van de Stenenkamerstraat 3 is een bestaande situatie. De inrichting van de Stenenkamerstraat is de verantwoordelijk-

- heid van de gemeente. Er zal een herinrichting van de Stenenkamerstraat plaats gaan vinden. In het laatste kwartaal van het jaar zal worden gestart met de voorbereidingen. De exacte inrichting is op dit moment nog niet bekend. Indien dit noodzakelijk en mogelijk blijkt zal een trottoir voor het appartementengebouw aangelegd worden.
55. Een extern stedenbouwkundig onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid van de bouw van het appartementencomplex ontbreekt. Het plan zou intern door een stedenbouwkundige zijn beoordeeld. Hiervan staat echter niets op papier. Ook hierin gaat de gemeente onzorgvuldig te werk. Mede gezien het feit dat de plannen zo ingrijpend zijn voor de omwonenden, zou men in het kader van 'fatsoenlijk bestuur' van de gemeente toch mogen verwachten dat het huidige plan ook inhoudelijk zorgvuldig wordt beoordeeld door een (bij voorkeur externe) stedenbouwkundige met een behoorlijke verslaggeving.
- 55.1. Voor beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder artikel 56.1, In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden verwerkt.
56. In 2005 heeft stedenbouwkundig bureau Pouderoyen een advies opgesteld. Gelet het advies was het toentertijd ingediende plan ongewenst en onmogelijk. Het huidige plan voorziet niet in de toen geconstateerde tekortkomingen.
- 56.1. In 2005 heeft Pouderoyen Compagnons in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig advies uitgebracht. Het toen voorliggende plan was aanééngesloten en dus groter van opzet. Naar aanleiding van dit advies is de gemeente in overleg getreden met de initiatiefnemers en is een driedeling tot stand gekomen, waardoor het plan stedenbouwkundig meer geleed wordt. Tevens geldt als voorwaarde dat ook dit plan moet voldoen aan de KAN-normering (minimaal 50% betaalbare woningen). De realisatie van alleen dure, grondgebonden woningen is daarmee beleidsmatig ook niet mogelijk op deze locatie. Daarnaast dient eveneens rekening te worden gehouden met een minimale oppervlakte van de appartementen van 70 m².
57. De realisatie van de appartementengebouwen is ongewenst. Dit blijkt uit de stedenbouwkundige beoordeling uit 2005 en uit de 'Kader Nota Visie op Ruimte'.
- 57.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 2.1 en 27.1 en 56.1.
58. In het 'Herhalingsadvies Welstandscommissie Overbetuwe' is de locatie vermeld als 'Stenenkamerstraat ongenummerd' terwijl het gaat om Stenenkamerstraat 3. Er zijn eveneens geen, door de welstandscommissie, gewaarmerkte tekeningen beschikbaar en geen verwijzing naar een projecttekening. Door deze onzorgvuldigheid is het onduidelijk wat de welstandscommissie precies heeft beoordeeld. Er wordt daarom vanuitgegaan dat er geen welstandsadvies is gemaakt, terwijl dit juridisch wel noodzakelijk is. De gemeenteraad zou wegens het ontbreken van een gedegen stedenbouwkundig advies alsmede wegens het ontbreken van een degelijk welstandsadvies haar goedkeuring aan het bestemmingsplan moeten onthouden.
- 58.1. Het genoemde welstandsadvies betreft een advies in het kader van het vooroverleg. Aangezien er nog geen definitieve bouwaanvraag is ingediend, is er ook geen definitief welstandsadvies. Een definitief welstandsadvies is in dit stadium nog niet (juridisch) noodzakelijk. Het betreft de bestemmingsplanprocedure. Het welstandsadvies is noodzakelijk ten behoeve van de bouwvergunningsprocedure. De bouwvergunning kan pas worden verleend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
59. Uit het ontwerpbestemmingsplan (punt 6.1) blijkt dat er in het grondwater in eerste instantie een matig verhoogde concentratie met Arseen is aangetoond en dat na herbemonstering en analyse is vastgesteld dat er geen verhoogde concentratie met Arseen aanwezig zou zijn. Dit roept twijfels en vragen op over de betrouwbaarheid van het bodemonderzoek. Verder zijn er in de bodem verhoogde concentraties koper, zink, chroom, minerale olie, EOX en PAK aangetroffen. Er zou zelfs een 'spot' zijn met de normen overschrijdende concentraties waarop niet gebouwd zou mogen worden. Gezien de twijfels de gerezen zijn over de wijze van bemonstering en analyse en de al eerder aangetoonde verontreiniging wordt een nieuw objectief onderzoek naar de bodemverontreiniging door een hiervoor gecertificeerd bureau noodzakelijk geacht alvorens met de bouwactiviteiten wordt begonnen.
- 59.1. Het uitgevoerde onderzoek (Midden Nederland Milieu, Harskamp projectnummer vo/vdb/2006/051 d.d. 9 oktober 2006) is door de gemeente Overbetuwe beoordeeld en

betrouwbaar gebleken. De gemeente Overbetuwe was geen opdrachtgever en is daarmee onpartijdig in haar beoordeling.

Ten aanzien van de herbemonstering van het arseen in het grondwater van peilbuis 2 kan het volgende worden gesteld. Het is gebruikelijk dat bij verhoogde concentraties van 'van nature' voorkomende stoffen, zoals bij arseen (m.n. in kleigrond), een herbemonstering wordt uitgevoerd. Het kan namelijk zijn dat het grondwater, ten tijde van de monsternamen, zich nog niet geheel gestabiliseerd heeft. Bij zware metalen kan het voorkomen dat deze vanwege een kortstondige blootstelling aan zuurstof (door plaatsing van de peilbuis), waardoor de redoxpotentiaal tijdelijk wordt verstoord, tijdelijk in oplossing gaan. Daardoor worden dan vaak tijdelijk verhoogde concentraties gemeten. Als het een significante en permanente verhoging zou zijn geweest had eenzelfde verhoogde waarde ook bij de herbemonstering gemeten moeten worden. Wat hier niet het geval was. Bij peilbuis 1 werd overigens direct een arseenconcentratie gemeten beneden de streefwaarde. Verhoogde arseengehalten hebben trouwens feitelijk nooit een antropogene oorsprong. Bovendien was het arseengehalte in het grondwater bij eerdere onderzoeken, uitgevoerd in 2003 en 2005, ook al niet verhoogd; zie hiervoor paragraaf 2.2 Terreingegevens uit het genoemde rapport. Deze onderzoeken werden destijds door een tweetal verschillende onderzoeksbureaus uitgevoerd. Alle drie de bureaus zijn gecertificeerde bureaus. Daarmee is de onafhankelijkheid en betrouwbaarheid voldoende gewaarborgd.

Ten aanzien van de 'spot' (zink > interventiewaarde) kan het volgende worden gesteld.

Op de plek waar de afgeperkte 'spot' zit komen geen gebouwen. Aangezien er op de plek van de 'spot' parkeervakken zijn voorzien, en er door asfaltering geen humane risico's zullen optreden, zal er geen sanering plaatsvinden. Het niet saneren past binnen de kaders van het functiegerichte saneren. Verplaatsing van de verontreiniging is niet aan de orde aangezien het hier een niet-mobiele stof betreft die zich bevindt in de bovenste toplaag van de bodem (0,1–0,5 m.). Er geldt geen saneringsplicht.

Er zal derhalve geen nieuw onderzoek naar de bodemverontreiniging, door een hiervoor gecertificeerd bureau, worden uitgevoerd alvorens met de bouwactiviteiten wordt begonnen. Wel zal er tijdens de bouw op worden toegezien dat er op de 'spot' geen bouwwerken komen.

60. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de inzameling van afval moet geschieden middels een ondergrondse afvalcontainer. Er vindt geen gescheiden inzameling plaats. Dit is in strijd met het beleid van de gemeente om om milieu-redenen het gft-afval te scheiden van het overige afval. De gemeente zou er op moeten toezien dat zeker bij nieuwbouwplannen ook de wijze van inzamelen van het huisafval op een milieuvriendelijke wijze kan geschieden. Ook hierbij handelt de gemeente onzorgvuldig en in strijd met fatsoenlijk beleid van de overheid.

60.1. Bij appartementenlocaties zamelt de gemeente geen gft-afval meer gescheiden in. In het recente verleden, toen nog ingezameld werd met bovengrondse afvalverzamelcontainers, werd dit nog wel gedaan. In de praktijk betekende dit dat de hoeveelheid en de kwaliteit van het gft-afval bij hoogbouwlocaties minimaal was. Ook waren er relatief veel klachten over stank en ongedierte. Bij de ombouw naar ondergrondse afvalcontainers heeft de gemeente besloten géén gft-afval gescheiden in te zamelen bij appartementen. Aangezien het meeste gft-afval van tuinen komt, heeft dit weinig gevolgen voor de inzameling van gft-afval.

61. De strook welke nu in gebruik is als hondenuitlaatplaats wordt nu gebruikt voor de realisatie van het nieuwbouwproject. Het voor woningbouw beschikbaar stellen van het schaarse openbaar groen doet afbreuk aan het landelijke en dorpse karakter. Ook hierbij handelt de gemeente in strijd met het provinciaal beleid waarbij intensivering van het stedelijke grondgebruik alleen gepaard kan gaan met het behoud van de karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimte daarbinnen.

De gemeente geeft niet aan wat het alternatief zal zijn voor het wegvallen van de hondenuitlaatplaats. Dit betekent dat een extra claim wordt gelegd op de leefbaarheid in de woonwijk.

- 61.1. In verband met de realisatie van de appartementengebouw zal inderdaad de hondenuitlaatplaats verdwijnen. Er zal worden gezocht naar een nieuwe locatie voor een

hondenuitlaatplaats.

Op dit moment is op de locatie sprake van een bedrijfsloods. De buitenruimte is voor het grootste deel verhard en wordt gebruikt voor buitenopslag. Ten opzichte van de bestaande situatie zal het verhard oppervlak niet toenemen en krijgt de buitenruimte aan de zijde van de Stenenkamerstraat een groene invulling waardoor de beeldkwaliteit zal verbeteren.

62. In het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente dat er op de locatie een afname van verharding zal plaatsvinden, waardoor geen compensatie getroffen hoeft te worden. Echter, ten zuiden van de aanwezige bedrijfshal ligt een braakliggend onverhard terrein. Daarnaast ligt de hondenuitlaatplaats die bij het project betrokken wordt. In totaal hebben deze onverharde grondstukken een oppervlakte van circa 950 m². Na realisatie van de appartementengebouwen zal er nog circa 300 m² onverhard blijven. Dit betekent dat door de realisatie van het plan een afname van het onverhard oppervlak ontstaat van circa 650 m². Er zal compensatie plaats moeten vinden, aangezien de toename van het verhard oppervlak groter is dan 500 m².

- 62.1. Het gehele terrein van De Wildkamp was verhard. Onlangs zijn er betonnen platen verwijderd. Dit doet niets af aan hetgeen omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De toename van verhard oppervlak neemt niet toe met meer dan 500 m².

63. Onder punt 7.3 van de Algemene regels van het ontwerpbestemmingsplan is een alinea opgenomen met een beschrijving van het buiten werking stellen van de bouwverordening. In het geval de gemeente toch voornemens is om de bouwverordening deels of geheel in buiten werking te stellen, wordt het volgende opgemerkt. Een bouwverordening is zorgvuldig opgesteld om zekerheid te geven over wat en hoe er in de wijk gebouwd mag worden. Dit geeft een waarborg voor de straatbeeldvorming en het behoud van de uitstraling van de wijk. Het zou een teken zijn van onbehoorlijk bestuur van de gemeente om haar eigen bouwverordening (deels) buiten werking te stellen, louter en alleen om één project (dat het landelijk karakter van de wijk in grote mate gaat verstoren) door de strot van de bewoners te kunnen duwen. Deze handelswijze van de gemeente zou dan tevens in strijd zijn met de Algemene wet bestuursrecht artikel 3:2 en 3:4 door zodoende het daarin omschreven 'evenredigheidsbeginsel' en 'zorgvuldigheidsbeginsel' niet te respecteren.

- 63.1. De alinea ten aanzien van het buiten werking stellen van de bouwverordening zal worden verwijderd uit de toelichting. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Voor de verdere beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder punt 43.1.

64. De heer Turk houdt zich het recht voorbehouden om de zienswijze en bedenkingen nog te wijzigen c.q. nog nader aan te vullen en is beschikbaar voor het geven van aanvullende informatie en/of het geven van een nadere toelichting.

- 64.1. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 11 juni gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn was het mogelijk zienswijze kenbaar te maken. Op het moment dat het bestemmingsplan zal worden behandeld in de Commissie Ruimte en de Gemeenteraad zullen appellanten hiervoor worden uitgenodigd. Het is mogelijk om bij zowel de Commissie Ruimte als de Gemeenteraad in te spreken. Appellanten worden hierover te zijner tijd geïnformeerd.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze voor zover betreffende punt 40, 45, 51 en 63 gegrond verklaard. Het bestemmingsplan zal ten aanzien van deze punten worden aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

A.J.I. van der Waart, Stenenkamerstraat 18, 6674 AW te Herveld

De door de heer/mevrouw Van der Waart ingediende zienswijze is identiek aan de door de heer/mevrouw Bertens ingediende zienswijze. Voor de inhoud en beantwoording wordt daarom verwezen naar de zienswijze van de heer/mevrouw Bertens onder punt 1 t/m 23

Op grond van de reactie gegeven onder punt 1 t/m 23 wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

K. en A. de Wolf, Stenenkamerstraat 11, 6674 AW te Herveld

65. Het bestemmingsplan komt niet overeen met het bouw- en inrichtingsplan zoals gepresenteerd op de informatieavond en de afspraken zoals vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.
- 65.1. In het bestemmingsplan zijn de situeringsschets en de bouwtekeningen inderdaad verouderd. De toelichting en de plankaart zullen op dit punt worden aangepast.
66. Het bestemmingsplan is te algemeen. Er is één vlak met de bestemming 'wonen'. Na goedkeuring van het bestemmingsplan is nagenoeg iedere invulling mogelijk.
- 66.1. Het perceel Stenenkamerstraat 3 wordt bestemd als 'wonen'. Binnen deze bestemming zijn een tweetal aanduidingen opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is vervolgens aangegeven wat mogelijk is binnen de bestemming 'wonen'. De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor 'woningen', 'verkeer- en parkeervoorzieningen', 'groenvoorzieningen', 'nutsvoorzieningen' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' en daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven. Verder worden er een nadere detaillering, en bouwregels weergegeven. Niet iedere invulling is dus mogelijk binnen het bestemmingsplan.
67. In de planregels is een ontheffingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van maatvoering en bouwgrenzen opgenomen. Volgens de planregels kan nu, met ontheffing, tot op 1,5 meter uit de langzaamverkeersverbinding worden gebouwd. Dit is onacceptabel.
- 67.1. In het bestemmingsplan is in artikel 7.1 van de regels een algemene ontheffingsregel opgenomen. Hier is een separate procedure vereist, inclusief bijbehorende belangenafweging. Gezien de gewenste opzet van het plan en de afspraken uit de exploitatieovereenkomst ten aanzien van de stedenbouwkundige ontwerp is het overigens niet waarschijnlijk dat een verzoek tot overschrijding van de bouwgrenzen wordt ingediend dan wel ingewilligd.
68. Waarom wordt niet de bestemming 'tuin', met nadere eisen ten aanzien van het gebruik, gegeven aan de als groen bedoelde delen van het bestemmingsplan? In het nieuwe bestemmingsplan Herveld-Andelst wordt dit voor de bestaande bebouwing wel voorgesteld.
- 68.1. Voor het hele perceel geldt de bestemming 'wonen' (artikel 3 van de regels). Binnen deze bestemming zijn 'daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven' toegestaan. Aanvullend bepaalt artikel 3.3.6. van de regels dat voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat deze niet zijn toegestaan tussen de gevels van gebouwen alsmede het verlengde hiervan die naar het openbaar gebied zijn gekeerd, met uitzondering van bouwwerken voor een ondergrondse container. Een specifieke bestemming 'tuin' met nadere eisen biedt op basis hiervan geen meerwaarde.
69. Doordat de bebouwingsgrens zo dicht bij de woning aan de Stenenkamerstraat 11 komt, levert dit -in combinatie met de toegestane bouwhoogte- een duidelijke verslechtering op met betrekking tot het uitzicht, daglichttoetreding in de woning en bezonning in de tuin.
- 69.1. De bebouwing zal op een afstand van circa 12 meter van de woning aan de Stenenkamerstraat 11 gerealiseerd. Dit is een acceptabele afstand in een woongebied. Indien appellanten menen schade te lijden als gevolg van de planherziening voorziet artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in een mogelijkheid een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Een verzoek tot planschade kan worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
70. In de toelichting van het bestemmingsplan staan een aantal onjuistheden. Pagina 7: Stenenkamerstraat 7 is een geschakelde woning, op de planlocatie en niet tussen de planlocatie en Stenenkamerstraat 11 ligt een groenstrook die met het plan verdwijnt, pagina 15 "...dient in verband met de ontsluiting..." de ontsluiting komt hier niet meer, pagina 16 "aan de zijde van de langzaamverkeersverbinding wordt ...(haag minimaal 1 meter breed, 2 meter hoog) gerealiseerd, pagina 18 "tot op 4,5 meter van het trottoir" welk trottoir, pagina 18 ondergrondse container komt aan de voorzijde, etc.
- 70.1. Er staan inderdaad enkele onjuistheden in de toelichting. De toelichting zal daar waar relevant worden aangepast.
71. Volgens het provinciaal beleid (pagina 10) liggen de beleidsambities onder andere op het verhogen van de kwaliteit van de openbare ruimte. Hoe is dit te rijmen met het opofferen van de openbare ruimte ten behoeve van dit plan? De hoeveelheid groen in het plan zal in de

praktijk waarschijnlijk beperkt blijven tot een paar snippers naast de bouwblokken 1 en 3 aangezien de voorerven dienst zullen gaan doen als terrassen voor de woningen op de begane grond.

- 71.1. Op pagina 10 van de toelichting wordt onder het kopje 'stedelijke vernieuwing' inderdaad aangegeven dat het accent van de provinciale beleidsambities (o.a.) ligt op 'een verhoging van de kwaliteit en van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen'. Met de realisatie van de appartementen wordt inderdaad een stuk openbaar groen opgeofferd. Echter, met de nieuwe ontwikkeling krijgt het perceel een groenere uitstraling dan het in de huidige staat (bedrijvenbestemming met volledige verharding) heeft. Voor een verdere beantwoording wordt verwezen naar de reacties gegeven onder punt 1.1 en 78.1.
72. De huidige strook aan de zuidzijde van het plan heeft een functie in het radiaalgevijs openen van de bebouwing naar het buitengebied. Bij de nu voorgestelde inrichting blijft een paadje van 2,40 breed aan weerszijden geflankeerd door een haag van minimaal 2 meter hoog als entree van de Woerden over.
- 72.1. In voorgaande plannen is rekening gehouden met twee in- en uitritten. In verband met de uitrit aan de zijde van de entree naar De Woerden is er daarom gekozen voor een haag. In het meest recente plan zal er sprake zijn van één in- en uitrit. Een hoge haag kan daarmee komen te vervallen. De initiatiefnemer zal worden voorgesteld voor een andere 'openere' oplossing te kiezen.
73. In de uitgangspunten op pagina 15 staat aangegeven dat de te realiseren woningen voor wat betreft de korrelgrootte aan moeten blijven sluiten bij de omgeving. Op de informatieavond zijn tekeningen gepresenteerd die de indruk wekken dat de nieuwbouw net zo hoog wordt als de bestaande bebouwing aan weerszijde van het plan (Stenenkamerstraat 1 en 11). Stenenkamerstraat 11 heeft een nokhoogte van 7,90 meter + peil en niet 9,50 meter zoals wordt gesuggereerd. Is dit vergelijkbare maatvoering?
- 73.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie gegeven onder punt 1.1.
74. Onduidelijk is wat de geprojecteerde nieuwbouw bijdraagt aan een eenduidige opbouw van de gevelwanden in de Stenenkamerstraat, in tegendeel. Het bouwvolume en de ligging relatief dicht aan de straat detoneert met het historische en actuele beeld. Door de voorgevelrooilijn zo dicht naar de straat te brengen wordt het bestaande beeld verstoord. Bovendien wordt de karakteristieke woning Stenenkamerstraat 1 in een verdoemhokje gedrukt. Bouwhoogte, massa en uitstraling sluiten totaal niet aan bij het beeld van (half)vrijstaande woningen. Bij een bouwhoogte tot 12,5 meter kun je niet spreken van ruime voorerven (diepte 2,5 - 6 meter). De voorgestelde inrichting (beukenhaag met daarachter een bodembedekking met Hedera Helix) is weliswaar groen, maar heeft de uitstraling van een begraafplaats en niet van een voorerf.
- 74.1. De gemeente is van mening dat de nieuwbouw passend is binnen de stedenbouwkundige context. De woning Stenenkamerstraat 1 maakt van oudsher en architectonisch onderdeel uit van een groter geheel (samen met de woning Hoofdstraat 136) en zal daarmee ook herkenbaar blijven in het straatbeeld. Het deel Stenenkamerstraat 1 is inderdaad naar achteren gelegen ten opzichte van de Hoofdstraat 136, dit is echter passend binnen de (historische) opbouw. Sprake is van een voor- en achterhuis, waarbij het voorhuis (hoofddeel) georiënteerd is op de Hoofdstraat.
- De reactie met betrekking tot de inrichting van de voorruimte betreft een uiting van een persoonlijke smaak wat betreft tuininrichting. Dit heeft echter geen betrekking op de directe werking van het bestemmingsplan.
75. Over de hele inrichting is niet goed nagedacht en er is kennelijk onvoldoende ruimte voor een fatsoenlijk plan. In de exploitatieovereenkomst zijn een groenplan en een inrichtingsplan opgenomen waaraan de ontwikkelaar moet voldoen. In het groenplan is één boom opgenomen, een *Carpinus betulus* (haagbeuk) die wordt aangeduid als beuk. Beide boomsoorten zijn echter ongeschikt voor de aangegeven locatie. Het parkeerterrein wordt aan de achterzijde afgesloten met een muur. In het laatste voorstel zouden hier groenblijvende leibomen voor moeten komen. Deze komen dan compleet in de verharding te staan tegen een muur. De overlevingskansen worden niet hoog geacht.

- 75.1. Een beukhaag sluit landschappelijk goed aan bij het oude lint van de Stenenkamerstraat. De erfafscheiding (de muur en de leibomen) is een voorstel van de ontwikkelaar. In overleg met aanwonenden kan voor een andere erfafscheiding worden gekozen.
76. Op het inrichtingsplan staan 30 parkeerplaatsen bij 24 appartementen. Dit komt neer op een parkeernorm van 1,25. Leuk voor een vinexlocatie met goed openbaar vervoer, maar niet voor Herveld. Er is eveneens geen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor mindervaliden. Dat lijkt in het kader van levensbestendig bouwen wel noodzakelijk.
- 76.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 9.1.
77. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde van de Hoofdstraat dient minimaal 3 meter te bedragen. Dit is tevens de afstand tot de bebouwing op dit perceel. Is dit niet erg krap bemeten?
- 77.1. De bebouwing aan de Stenenkamerstraat 1 staat nagenoeg op de perceelsgrens. Dit heeft tot gevolg dat de afstand tot de perceelsgrens nagenoeg gelijk is aan de afstand tot de bebouwing.
78. Worden de voorerven gemeenschappelijk of worden de voorerven meeverkocht bij de appartementen op de begane grond? Indien de voorerven worden verkocht ligt het in de rede dat 50% tot 100% wordt verhard als terras.
- 78.1. De voorerven zullen of worden meeverkocht (waarbij in het koopcontract aanleg en onderhoud wordt geregeld) of de voorerven zullen als gemeenschappelijk groen worden ingericht.
79. Voor de realisatie van dit plan moeten een aantal bomen worden gekapt. Wordt dit in het plangebied gecompenseerd?
- 79.1. Op het moment dat er kapvergunningen worden aangevraagd zal worden gekeken of compensatie plaats kan vinden.
80. Door het verdwijnen van de hondenuitlaatplaats zal de overlast door hondenpoep weer toenemen.
- 80.1. Voor de beantwoording wordt verwezen naar punt 20.1
81. Wat gebeurt er met de huisnummering? De familie de Wolf heeft nog steeds last van de vorige nummerwijziging.
- 81.1. De appartementen zullen uiteraard huisnummers moeten krijgen. Hoe dit exact vorm zal krijgen is op dit moment nog niet bekend. Er zal worden getracht rekening te houden met de reeds aanwezige huisnummering.
82. Verzocht wordt om het bestemmingsplan met toelichting te actualiseren en het gewijzigde plan opnieuw in procedure te brengen.
- 82.1. Het bestemmingsplan zal op een aantal punten aangepast worden. De gemeenteraad zal vervolgens worden voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Belanghebbenden zijn vervolgens in de gelegenheid om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Op grond van het hiervoorgaande wordt de zienswijze voor zover betreffende punt 65 en 70 gegrond verklaard. Het bestemmingsplan zal ten aanzien van deze punten worden aangepast. Voor het overige wordt de zienswijze ongegrond verklaard en geeft deze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aanpassingen

Toelichting

- Pagina 3, paragraaf 1.1., alinea 2: de zinsnede “De bestaande bedrijfswoning op de hoek van de Hoofdstraat en de Stenenkamerstraat blijft gehandhaafd” is verwijderd.
- Pagina 7, paragraaf 2.2., alinea 2: de zinsnede “Dit geldt bijvoorbeeld voor de woning op het perceel Stenenkamerstraat 11, onderdeel van een 2-1 kap woning ten zuiden van de planlocatie” is verwijderd.
- Pagina 15, paragraaf 4.1, alinea 2: de zinsnede “(inclusief de bestaande bedrijfswoning). Ter plekke van de onderhavige planlocatie kunnen dus onder voorwaarden 3 woningen gerealiseerd worden.” is verwijderd.
- Pagina 15, paragraaf 4.2: de zinsnede “in verband met de ontsluiting” is verwijderd.
- Pagina 16, paragraaf 4.3, alinea 2: de zinsnede “Aan de zijde van de langzaamverkeersverbinding wordt een groene afscheiding gerealiseerd” wordt verwijderd.
- Pagina 17: De meest recente situatieschets is toegevoegd.
- Pagina 17 en 18: De maatgevingen zijn aangepast.
- Pagina 18, paragraaf 5.2, alinea 2: “trottoir” is vervangen door “de Stenenkamerstraat”
- Pagina 18, paragraaf 5.2, alinea 4 is aangepast.
- Pagina 18 en 19: meest recente gevelbeelden zijn toegevoegd.
- Pagina 19, paragraaf 5.4, alinea 2 is aangepast.
- Paragraaf 7.3: ‘uitsluiting aanvullende werking bouwverordening’ is verwijderen.
- Enkele tekstuele aanpassingen

Regels

- Artikel 1.19 is aangepast.
- Artikel 3.3.1 is aangepast.
- Artikel 3.2 wordt opgenomen als sublid bij artikel 3.1.
- Artikel 3.3.2 c is verwijderd.
- Artikel 3.3.4 van de regels (“woningen - bijgebouwen”) is verwijderd.
- Artikel 3.3.6 wordt aangepast.
- Artikel 3.4.2 is aangepast.
- Enkele tekstuele aanpassingen.

Plankaart

- De grens van het bouwvlak van de appartementengebouwen 2 en 3 wordt 0,5 meter opgeschoven naar de voorzijde. Dit in verband met de benodigde ruimte ten aanzien van minimaal vereiste oppervlakte en Woonkeur.

Vaststelling

De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 oktober 2009.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman.