

ERRATUM

(en aanvulling) op Reactienota 2

Na vaststelling van het bestemmingsplan Molenblok Varik en de daarbij behorende Reactienota door de gemeenteraad van Neerijnen d.d. 14 april 2011 is bij controle van Reactienota 2 gebleken dat één item correctie behoeft.

In het overzicht van wijzigingen wordt het volgende gesteld:

- Het bestemmingsplangebied zal worden uitgebreid met een strook ten noorden van de waterloop aan de noord- en noordoostzijde van het bestemmingsplangebied. Deze uitbreiding krijgt de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterkering' die geprojecteerd wordt over de huidige vigerende agrarische bestemming.

Dit moet echter zijn:

- Het bestemmingsplangebied zal worden uitgebreid met een strook ten noorden van de waterloop aan de noord- en noordwestzijde van het bestemmingsplangebied. Deze uitbreiding krijgt de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' die geprojecteerd wordt over de huidige vigerende agrarische bestemming.

Aanvulling:

In het overzicht van wijzigingen wordt het volgende gesteld:

Als ambtshalve wijziging:

- Op de Verbeelding zal in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied de bestemming 'Wonen' worden gescheiden in twee delen. Daartussen wordt een ca. 15 meter brede strook met de bestemming "Agrarisch" toegevoegd.

Ter verduidelijking voegen we daar een zinsnede aan toe:

Als ambtshalve wijziging:

- Op de Verbeelding zal in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied de bestemming 'Wonen' worden gescheiden in twee delen. Daartussen wordt een ca. 15 meter brede strook met de bestemming "Agrarisch" toegevoegd. **De feitelijke situering en omvang van deze strook zal worden bepaald aan de hand van de kadastrale situatie ter plekke.**

Neerijnen, 21 juni 2011

REACTIENOTA 2

RvR02 zaak nummer: 715

Ontwerpbestemmingsplan Molenblok Varik

Bundeling van ingekomen zienswijzen (artikel 3.8 Wro), en weergave van de wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan die daarvan het gevolg zijn.

Tevens weergave van de ambtshalve wijziging die op het plan wordt aangebracht.

01 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Neerijnen hebben op 01 december 2010 bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Molenblok te Varik' ter inzage zou worden gelegd. Dit in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenblok te Varik', het ontwerpraadsbesluit met bijhorende stukken en de reactienota naar aanleiding van het voorontwerp, hebben vervolgens vanaf donderdag 2 december 2010 tot en met 12 januari 2011 gedurende de gebruikelijke openingstijden voor eenieder ter inzage gelegen bij de gemeentewinkel. Daarnaast was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.neerijnen.nl.

Gedurende deze periode kon eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent dit ontwerpplan kenbaar maken.

Van deze mogelijkheid is door een drietal instanties (hieronder behandeld onder 1, 2 en 3) gebruik gemaakt.

Ook zijn zienswijzen van individuele omwonenden binnengekomen. Deze zijn in te delen in twee clusters; in het ene geval is sprake van één zienswijze-indiener (behandeld onder 4) waar zich zes mede-indieners (5 – 10) bij hebben aangesloten, in het andere geval is sprake van een zienswijze-indiener (11) waarbij zich acht mede-indieners (12 – 19) hebben aangesloten.

Deze reactienota vormt de weerslag van de inhoud van de zienswijzen en beschrijft hoe de gemeente hiermee om wenst te gaan. Ook zal worden beschreven welke effecten de zienswijzen hebben op het bestemmingsplan zoals dat verder in procedure zal worden gebracht.

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
1	Reclamant 1 is van mening dat restanten van Huis Varik aangewezen moeten worden als beschermd archeologisch monument en in het bestemmingsplan de hoogst mogelijke bescherming moeten krijgen als archeologisch waardevol gebied.	Akkoord; dit zal in de Verbeelding en de Regels worden verwerkt.	Zowel in de Regels als op de Verbeelding zal het gebied waarop de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie-1' rust de (dubbel)bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' krijgen
2	Geen op- of aanmerkingen		Geen
3	A De zonering dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' conform vastgestelde legger aanpassen.	Akkoord; dit zal in de Verbeelding worden aangepast conform de door Waterschap Rivierenland aangeleverde informatie	Aanpassing van Verbeelding: de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zal op de Verbeelding worden gesitueerd conform de zonering zoals weergegeven op de vastgestelde legger.
	B Indien van toepassing: waterberging buiten het plangebied toevoegen aan het bestemmingsplangebied met bestemming 'Water'.	Onderzocht is in hoeverre het vigerend bestemmingsplan Buitengebied de realisatie van de extra waterbergingscapaciteit middels verandering van het profiel van de aanwezige waterloop toestaat. Dit blijkt zonder wijziging niet het geval. Om die reden is de gemeente akkoord met de geplaatste opmerking. Het plangebied zal worden uitgebreid met het gebied dat wordt mede-bestemd voor waterberging ten behoeve van de beoogde planontwikkeling. Dit is zichtbaar op de Verbeelding en wordt gemotiveerd in de Toelichting.	Aanpassing van begrenzing Bestemmingsplangebied, hetgeen leidt tot aanpassing van Verbeelding, Regels en Toelichting. Deze aanpassing behelst de uitbreiding van het bestemmingsplangebied met een strook ten noorden van de waterloop aan de noord- en noordoostzijde van het bestemmingsplangebied. Deze uitbreiding van het plangebied wordt in de Toelichting gemotiveerd, waarbij zal worden aangegeven dat de primaire reden voor deze uitbreiding is gelegen in het juridisch

Reclamant**Zienswijze****Antwoord****Gevolg**

C Indien van toepassing: de vlakken met bestemming 'Groen' en 'Water' aanpassen conform de afspraken over de profielen en onderhoudsroutes.

Akkoord; in de waterparagraaf zal meer expliciet het toegepaste watersysteem worden toegelicht (situering, profielen, stroomrichting e.d. Dit impliceert een aanpassing van de Toelichting. Tevens zal op de Verbeelding worden aangegeven middels een dubbelbestemming welke onderdelen van de bestemming Groen essentieel zijn voor het watersysteem.

verantwoord garanderen van de mogelijkheid om aldaar het voorgestelde en met Waterschap overeengekomen watersysteem tot stand te brengen.

Deze uitbreiding krijgt de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterkering' die geprojecteerd wordt over de huidige vigerende agrarische bestemming.

Op de Regels heeft dit als gevolg dat deze worden uitgebreid met de bestemming 'Agrarisch'.

Aanpassing van Toelichting, Regels en Verbeelding. In de Toelichting zal de beknopte weergave van het voorgetelde watersysteem en de Waterparagraaf worden aangepast. Op de Verbeelding zal op de desbetreffende onderdelen van de bestemming 'Groen' middels de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' de realisatie van het watersysteem juridisch worden veiliggesteld.

De Regels zullen worden uitgebreid met de regel ten aanzien van de

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
			(dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. Aanpassing van Toelichting: zie onder C
D	De toelichting aanpassen conform gemaakte afspraken over berging, profielen, onderhoudsroutes en tevens inzicht verschaffen in het functioneren van het toekomstige watersysteem (inclusief droogvallende berging).	Zie antwoord onder C.	
E	Toevoegen ontbrekende bijlagen aan pagina 35 en 40 van de Toelichting	In principe akkoord; ontbrekende Bijlagen worden (natuurlijk) toegevoegd. De ontbrekende bijlage genoemd op pag. 35 is vertaald in het wel aanwezige figuur 18 en ontbreekt dus niet. Op pag. 40 is geen verwijzing naar een bijlage aangetroffen en we weten dan ook niet waarop bedoeld wordt. In z'n algemeenheid zijn we echter akkoord dat daar waar bijlagen ontbreken deze zullen worden toegevoegd.	Controle (en aanpassing) van Toelichting: de ontbrekende Bijlage(n) zullen worden toegevoegd.
F	Tekstuele aanpassing op pag. 38 inzake 'beschermingszone'.	Op pag. 38 komt het onderwerp 'Beschermingszone' niet voor. Gedoeld zal worden op de inhoud van pag. 52. Daar van uit gaande zal de tekstsuggestie worden overgenomen.	Controle (en aanpassing) van Toelichting: de tekstsuggestie inzake de beschermingszone zal worden overgenomen.
4	A Iedere aandacht voor de aanwezigheid van Het Veerhuis, het horecabedrijf grenzend aan het plangebied, ontbreekt in het bestemmingsplan	De beschrijving van de <i>omgeving</i> van het plangebied is relatief globaal gehouden. Dit geldt evenzeer voor de straten en de bebouwing van Waalbandijk, Kerkstraat en Achterstraat. Onderkend wordt dat deze (geringe) mate van aandacht voor het direct aangrenzende gemeentelijk monument het Veerhuis niet geheel passend is. De gemeente is dan ook akkoord met de geplaatste opmerking. Aan het verhelpen van deze tekortkoming zal worden tegemoetgekomen door een toevoeging aan de Toelichting die aandacht besteedt aan alle verschillende aspecten verbonden met Het Veerhuis, inclusief de ligging, monumentaliteit, bedrijfsmatige situatie etc.	Toevoeging aan de Toelichting; daar zal onder hoofdstuk 2: het plangebied aandacht worden besteed aan het Veerhuis.
	B Ernstige vraagtekens worden geplaatst bij het	De plannen voor realisatie van woningen op deze	In de Toelichting zal onder

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
C	woningbouwprogramma: aantal/omvang en percentage sociaal	<p>locatie bestaan al een aantal jaren. Niet voor niets is in de afweging van de verschillende Ruimte voor Ruimte-locaties indertijd de onderhavige locatie uit de bus gekomen als één der meest kansrijke, en dus wenselijke. Niet te ontkennen valt dat in de oorspronkelijke opzet sprake was van een geringer aantal woningen; nimmer is de stelling ingenomen dat naast de feitelijke vijf Ruimte voor Ruimte-woningen geen 'overige' woningbouw gepleegd zou worden.</p> <p>Het totale aantal woningen is inderdaad toegenomen; zo zaten in het plan zoals dat eerder aan de bevolking gepresenteerd is (jan. 2007) 38 woningen. De toename van het woningaantal kent een aantal oorzaken die zowel terug te voeren zijn op volkshuisvestelijke overwegingen als overwegingen van haalbaarheid. Daartoe is zowel door de overheid als door de ontwikkelaar/bouwer enige malen onderzoek en marktverkenning gepleegd.</p> <p>Ook is enige malen over het woningbouwprogramma (zowel omvang als samenstelling) met de provinciale overheid overleg gepleegd.</p> <p>Het plan zoals dat nu dan ook voorligt, is daarmee ten volle passend binnen het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Van al deze instanties is in het kader van het (voor)overleg art.3.8 Wro dan ook geen reactie op dit onderdeel van het plan ontvangen.</p> <p>We zien op basis van deze overwegingen dan ook geen aanleiding om het plan zoals het voorligt inhoudelijk te wijzigen. Wel zal in de Toelichting meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.</p>	Hoofdstuk 5: het plan, meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma.
	Angst wordt uitgesproken over de gevolgen van	Vanaf de start van de planvorming voor de locatie	Toevoeging aan de

Reclamant**Zienswijze**

het plan op de (verkeers)veiligheid. De verkeersdruk vanuit dit plan op de omgeving, in het bijzonder de Kerkstraat, zal ernstig toenemen met onveiligheid als gevolg

Antwoord

Molenblok richting woningbouw is aandacht geweest voor de aspecten van mobiliteit, parkeren en verkeersveiligheid. Met name is in de gaten gehouden wat de effecten van de woningbouwontwikkeling op het aantal verkeersbewegingen rond de locatie is. Ook is volgend op de opstelling van het voorliggend ontwerp met het daarin vervatte programma weer ter controle een mobiliteits-check uitgevoerd. De gemeente moet erkennen dat de weerslag van deze check niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Er zal dan ook een toevoeging aan de Toelichting worden gepleegd waarin de uitkomst van de controle inzake de mobiliteit en het aantal verkeersbewegingen zal worden weergegeven.

De uitkomst is overigens dat, op basis van landelijke normen en zg. CROW-kentallen (publicatie 256), vastgesteld kan worden dat er geen sprake is van een bovenmatige toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van de 55 woningen wordt geraamd op 385 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit komt neer op circa 58 motorvoertuigbewegingen op het drukste uur van de dag (15%). Daarnaast zal er sprake zijn van fietsbewegingen.

Erkend moet worden dat de Kerkstraat een smal profiel heeft; dit is een van de redenen dat de straat een hooggewaardeerde kwaliteit heeft. Er bestaat dan ook geen voornemen om het profiel te verbreden; de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van 55 woningen vormt hiervoor ook geen enkele reden.

Niet ontkend mag worden dat de omringende straten als gevolg van de ontwikkeling van Molenblok zwaarder belast zullen worden; deze belasting blijft echter zeer gering.

Gevolg

Toelichting. De inhoud van de mobiliteits-check zal middels een beknopte weergave worden opgenomen in hoofdstuk 4: onderzoeksresultaten.

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
D	Angst wordt uitgesproken dat de effecten van de planontwikkeling op de luchtkwaliteit ontoelaatbaar groot zijn	Aan het aspect 'luchtkwaliteit' is in het kader van de (voor)onderzoeken voor dit bestemmingsplan aandacht besteed. De weerslag van betreffend onderzoek is weergegeven in de Toelichting. De uitkomst is dat de ontwikkeling van 55 woningen alhier geen effect heeft op de luchtkwaliteit. Er bestaat geen enkele (andere) wettelijke regeling die zou kunnen aantonen dat deze stellingname onjuist is. De inhoud van de zienswijze wordt dan ook niet onderschreven.	Geen
E	Angst voor verkeersoverlast op de omgeving als gevolg van de planontwikkeling	Zie beantwoording onder 4.C.	Geen
F	Het functioneren van het Veerhuis, en in het bijzonder het genot van het gebruik van het terras (uitzicht en rust), zal minder aantrekkelijk worden als gevolg van de door de planontwikkeling veroorzaakte drukte	<p>Het functioneren en de vormgeving van het Veerhuis is (vrijwel) volledig gericht op de Waalbandijk en het landschap met waterlopen buitendijks. Zicht op en uitzicht vanuit het Veerhuis is dan ook louter in zuidelijke en oostelijke richting aan de orde. Niet aannemelijk valt te maken dat de realisatie van de 55 woningen ten westen en ten noordwesten van Het Veerhuis daaraan op enige wijze afbreuk zou kunnen doen. Daarnaast is het zo dat grenzend aan het perceel van Het Veerhuis, deels op de grens met de locatie Molenblok, een houtwal met deels hoog opgaande bomen aanwezig is. Ook daaraan zal zich als gevolg van de beoogde woningbouw niets wijzigen – de grond waarop de houtwal staat is in overheidshanden.</p> <p>Tenslotte is ter plekke sprake van een groot hoogteverschil; gebouw, serre en terras liggen meer dan drie meter hoger dan de (in de toekomst) aangrenzende achterzijde van de nieuwbouwwoningen.</p> <p>Al met al stelt de gemeente vast dat de beoogde planontwikkeling geen effect heeft op het functioneren van het terras van Het Veerhuis.</p> <p>Niet te ontkennen valt dat de ontwikkeling effect zal hebben op de rust. In de regel brengt gebruik, ook</p>	Geen

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
G	Het horecabedrijf Het Veerhuis heeft een exploitatievergunning in het kader van Art. 2.3.1.2 en 2.3.1.4 van de APV en Art. 7:1 van de Awb. Het toegestane functioneren van het horecabedrijf kan voor de in de toekomst aangrenzende woningen leiden tot last en hinder (licht en geluid). Angst wordt uitgesproken dat dit in de toekomst kan leiden tot klachten.	<p>in de vorm van de woonfunctie, geluidsproductie met zich mee. Niet aannemelijk valt echter te maken dat 55 woningen een ontoelaatbare verstoring van de bestaande rust zullen kunnen vormen.</p> <p>Bij de opstelling van de randvoorwaarden die zijn opgesteld ten behoeve van het ontwerp van dit project is uitdrukkelijk aangegeven dat e.e.a. ontwikkeld dient te worden binnen de afstanden en normen van het VNG-boekje Bedrijven en Milieuzonering. Woningen bevinden zich dan ook niet binnen de daar aangegeven afstanden. Middels bestemmings- en bouwvlakken zijn deze afstanden in het bestemmingsplan (Regels en Verbeelding) gegarandeerd.</p> <p>Ook in de toekomst zullen deze afstanden in acht genomen dienen te worden; verstrekte en te verstrekken vergunningen eveneens.</p> <p>Deze zienswijze geeft daarom geen aanleiding om over te gaan tot aanpassingen van het plan.</p>	Geen
H	Angst wordt uitgesproken omtrent bedrijfseconomische schade tijdens de realisatiefase. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe lang deze periode zou kunnen duren.	<p>Tijdens de bouw vindt de normale bouwbegeleiding, toezicht en inspectie plaats; deze wordt vastgelegd in afspraken en protocollen tussen de verschillende betrokken partijen, waarbij het initiatief ligt bij de bouwer. De ontwikkelaar en bouwer formuleren tevens de afspraken tussen de omwonenden en aanliggende gebruikers enerzijds en henzelf anderzijds. Ook deze afspraken kunnen worden vastgelegd. Indien gewenst kan in onderling overleg wellicht gekomen worden tot een vooropname waarbij de bouwkundige situatie ter plekke vooraf wordt vastgelegd zodat geen onduidelijkheid kan ontstaan over eventueel door de bouwactiviteit ontstane schade.</p> <p>De bouwactiviteit zal zich dienen af te spelen tussen de daarvoor aangewezen tijdstippen.</p> <p>Gedurende het werk zal ongetwijfeld af en toe sprake zijn van waarneembare geluidsproductie. Deze mag echter niet de wettelijke normen</p>	Geen

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
		overschrijden. Voor alle bovengenoemde zaken geldt dat, indien wordt afgeweken van het gestelde, middels handhaving kan worden ingegrepen.	
		De gemeente is vooralsnog niet geïnformeerd over de beoogde duur van de bouwactiviteit. Dit staat geheel buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing daarvan	
I	De aanwezigheid van woningen kan leiden tot de bouw van schuttingen, het produceren van geluid e.d. Angst wordt uitgesproken voor bedrijfseconomische schade die zou kunnen ontstaan omdat gasten die komen voor rust dit niet op prijs zullen stellen.	Op de inhoud van deze zienswijze is in belangrijke mate al ingegaan in het gestelde onder 4.F. De bouw van schuttingen (en alle andere bouwwerken) dient te allen tijde te voldoen aan hetgeen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan en de Wabo en de daaruit voortvloeiende regels vervat in het BOR. De bouw daarvan is daardoor gebonden aan strenge normen ten aanzien van situering en omvang. Indien daar vanaf geweken wordt kan middels handhaving worden opgetreden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan	Geen
5	Reclamant 5 is eigenaar van het pand Waalbandijk 8 te Varik – waar Het Veerhuis gevestigd is. Zij kunnen zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 4.	Zie beantwoording onder 4.	Zie onder 4.
6	Zij kunnen zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 4.	Zie beantwoording onder 4.	Zie onder 4.
7	Zij kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 4.	Zie beantwoording onder 4.	Zie onder 4.
8	Zij kunnen zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 4.	Zie beantwoording onder 4.	Zie onder 4.
9	Zij kunnen zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 4.	Zie beantwoording onder 4.	Zie onder 4.
10	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de	Zie beantwoording onder 4.	Zie onder 4.

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
11	<p data-bbox="344 220 831 280">zienswijze zoals ingediend door Het Veerhuis (benoemd onder 4.)</p> <p data-bbox="286 316 831 408">A Vraagtekens worden geplaatst bij de omvang van het woningbouwprogramma en de daardoor toenemende druk op de omgeving</p>	<p data-bbox="884 316 1442 663">De plannen voor realisatie van woningen op deze locatie bestaan al een aantal jaren. Niet voor niets is in de afweging van de verschillende Ruimte voor Ruimte-locaties indertijd de onderhavige locatie uit de bus gekomen als één der meest kansrijke, en dus wenselijke. Niet te ontkennen valt dat in de oorspronkelijke opzet sprake was van een geringer aantal woningen; nimmer is de stelling ingenomen dat naast de feitelijke vijf Ruimte voor Ruimte-woningen geen 'overige' woningbouw gepleegd zou worden.</p> <p data-bbox="884 671 1442 986">Het totale aantal woningen is inderdaad toegenomen; zo zaten in het plan zoals dat eerder aan de bevolking gepresenteerd is (jan. 2007) 38 woningen. De toename van het woningaantal kent een aantal oorzaken die zowel terug te voeren zijn op volkshuisvestelijke overwegingen als overwegingen van haalbaarheid. Daartoe is zowel door de overheid als door de ontwikkelaar/bouwer enige malen onderzoek en marktverkenning gepleegd.</p> <p data-bbox="884 994 1442 1118">Ook is enige malen over het woningbouwprogramma (zowel omvang als samenstelling) met de provinciale overheid overleg gepleegd.</p> <p data-bbox="884 1126 1442 1310">Het plan zoals dat nu dan ook voorligt, is daarmee ten volle passend binnen het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Van al deze instanties is in het kader van het (voor)overleg art.3.8 Wro dan ook geen reactie op dit onderdeel van het plan ontvangen.</p>	<p data-bbox="1469 316 1774 472">In de Toelichting zal onder Hoofdstuk 5: het plan, meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma.</p>
		<p data-bbox="884 1350 1442 1437">We zien op basis van deze overwegingen dan ook geen aanleiding om het plan zoals het voorligt inhoudelijk te wijzigen. Wel zal in de Toelichting</p>	

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
B	Indieners van de zienswijze komen tot een berekening van een toename van ca. 1800 verkeersbewegingen per dag. Dit zou veel overlast met zich mee brengen in de vorm van onveiligheid, geluid, fijnstof en stank op Kerkstraat en Waalbandijk	<p>meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma. De zienswijze wordt deels gegrond verklaard.</p> <p>Vanaf de start van de planvorming voor de locatie Molenblok richting woningbouw is aandacht geweest voor de aspecten van mobiliteit, parkeren en verkeersveiligheid. Met name is in de gaten gehouden wat de effecten van de woningbouwontwikkeling op het aantal verkeersbewegingen rond de locatie zou zijn. Ook is volgend op de opstelling van het voorliggend ontwerp met het daarin vervatte programma weer ter controle een mobiliteits-check uitgevoerd. De gemeente moet erkennen dat de weerslag van deze check niet is opgenomen in het bestemmingsplan. Er zal dan ook een toevoeging aan de Toelichting worden gepleegd waarin de uitkomst van de controle inzake de mobiliteit en het aantal verkeersbewegingen zal worden weergegeven.</p> <p>De uitkomst is overigens dat, op basis van landelijke normen en zg. CROW-kentallen (publicatie 256) vastgesteld kan worden dat er geen sprake is van een bovenmatige toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie van de 55 woningen wordt geraamd op 385 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Dit komt neer op circa 58 motorvoertuigbewegingen op het drukste uur van de dag (15%). De veronderstelde toename van het aantal verkeersbewegingen met 1.800 verkeersbewegingen per dag moet dan ook worden bestreden.</p> <p>Erkend moet worden dat de Kerkstraat een smal profiel heeft; dit is een van de redenen dat de straat een hooggewaardeerde kwaliteit heeft. Er bestaat dan ook geen voornemen om het profiel te verbreden; de toename van het aantal</p>	Toevoeging aan de Toelichting. De inhoud van de mobiliteits-check zal middels een beknopte weergave worden opgenomen in hoofdstuk 4: onderzoeksresultaten.

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
C	Angst wordt uitgesproken dat door het grote extra verkeersaanbod zal leiden tot een onaanvaardbare verkeerssituatie bovenop en onderaan de dijk	<p>verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van 55 woningen vormt hiervoor ook geen enkele reden.</p> <p>Niet ontkend mag worden dat de omringende straten als gevolg van de ontwikkeling van Molenblok zwaarder belast zullen worden; deze belasting blijft echter zeer gering.</p> <p>Op de in deze zienswijze gelegde relatie tussen de toename van verkeersbewegingen enerzijds en ongewenste effecten (verkeersonveiligheid, geluids-, licht- en stankoverlast) wordt hierna verder ingegaan.</p> <p>Aan de aspecten 'Geluid' en 'Luchtkwaliteit' is in het kader van de (voor)onderzoeken voor dit bestemmingsplan aandacht besteed. De weerslag van betreffend onderzoek is weergegeven in de Toelichting. De uitkomst is dat de ontwikkeling van 55 woningen alhier geen effect heeft op, of hinder ondervindt van, geluid en de luchtkwaliteit. Er bestaat geen enkele (andere) wettelijke regeling die zou kunnen aantonen dat deze stellingname onjuist is. De inhoud van de zienswijze wordt op dit punt dan ook niet onderschreven.</p> <p>Met het formuleren van deze zienswijze is de aanname van een toename met 1.800 verkeersbewegingen per dag gehanteerd. Vraag is of dezelfde zienswijze zou zijn geformuleerd met een toename van ten hoogste 385 motorvoertuigbewegingen per etmaal.</p> <p>In de eerdergenoemde 'mobiliteitstoets' is ook aandacht besteedt aan de relatie tussen aantal verkeersbewegingen en aanwezige wegprofielen. Aangetoond is dat de bestaande verkeersbewegingen met daarbij opgeteld de toename daarvan niet zullen leiden tot een substantiële verandering van de verkeerskundige situatie ter plekke.</p>	Geen

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
D	Door de realisatie van deze wijk dreigt de schoonheid, stilte en rust verloren te gaan	<p>Het zij toegegeven dat de situatie van aantakking Waalbandijk – Kerkstraat verkeerskundig geen ideale is; dit plan brengt daarin echter noch negatief noch positief enige verandering in aan.</p> <p>Hetgeen in deze zienswijze aan de orde wordt gesteld heeft een hoog subjectief gehalte. Voorzover de aspecten daarvan meetbaar' en objectief zijn is daaraan in de beantwoording van de totale zienswijze al aandacht besteed. Met name in de punten 11.A, 11.B, 11.E en 11.H komt dit aan de orde.</p> <p>Niet te ontkennen valt dat de ontwikkeling effect zal hebben op de rust. In de regel brengt gebruik, ook in de vorm van de woonfunctie, geluidsproductie met zich mee. Niet aannemelijk valt echter te maken dat 55 woningen een ontoelaatbare verstoring van de bestaande rust zullen kunnen vormen.</p> <p>Er is in dit soort situaties voor de overheid altijd sprake van een afweging van belangen: enerzijds is het voorstelbaar (en bijna voorspelbaar) dat burgers mogelijk verlies van rust en schoonheid betreuren. Hoe gering in werkelijkheid ook, enige mate van verlies is altijd waar te nemen. Daartegenover staat de noodzaak tot ontwikkeling, ook van dorpen als Varik: niemand opteert voor totale stilstand, en dan dienen af en toe keuzes gemaakt te worden. Altijd is sprake van een belangenafweging, en in het onderhavige geval heeft dit geleid tot de keuze voor ontwikkeling van de locatie Molenblok richting woningbouw.</p> <p>Hierdoor (het betreft een Ruimte voor Ruimte-locatie) kon overigens wel tegemoet gekomen worden aan de hinder die de aanwezige agrarische bedrijvigheid – kassen met aan- en afvoer van producten, lichthinder, luchtvervuiling door oliestook t.b.v. verwarming, etc. – veroorzaakte.</p> <p>Een en ander leidt ertoe dat we in deze zienswijze</p>	Geen

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
E	Gesteld wordt dat de voorgestelde bebouwing niet voldoet aan de eisen van welstand en deze toets niet zou doorstaan	<p>geen redenen zien om over te gaan tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De Welstandseisen vormden vanaf het begin van de planvorming uitgangspunt en randvoorwaarde. Er heeft dan ook op een aantal momenten afstemming met en beoordeling door de welstandcommissie plaatsgevonden. Tot op heden is sprake van een positief welstandsadvies. Aangenomen mag worden dat over de architectonische vormgeving van de woningen in definitieve vorm nog afstemming en beoordeling zal plaatsvinden.</p>	Geen
F	Betwist wordt dat de voorgestelde bebouwing een mooie afronding van de kern Varik zou zijn. Daarbij wordt gesteld dat niet de Kerkstraat maar de Achterweg de afronding van het dorp is	<p>Er bestaat geen objectieve definiëring van het fenomeen 'afronding van het dorp'. Voorzover daar sprake van zou zijn kan wellicht de bebouwde kom daarvoor handvat bieden. De Waalbandijk verlatend via de kerkstraat passeert men na ca. 50 meter het kernbord Varik: gesteld mag worden dat daarmee de (bebouwde kom van) het dorp Varik betreden is. Resteert de vraag of er gesproken kan worden van een '<i>mooie</i>' afronding van het dorp. De gemeente acht hiervan zeker wel sprake en acht zich in die mening ondersteund door de beoordeling van het plan in de Welstandcommissie.</p> <p>Waardering voor een bouwplan vormt echter geen onderdeel van een bestemmingsplan; de zienswijze kan dan ook geen aanleiding geven tot aanpassing van dit plan.</p>	Geen
H	Met de realisatie van de wijk Molenblok worden EHS en stiltegebied 'Kil van Hurwenen' geweld aangedaan, ook al door de extra verkeersbewegingen over de Waalbandijk	<p>In het kader van de opstelling is voldaan aan de wettelijke verplichting tot het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de wettelijke verplichtingen flora en fauna: de Natuurtoets. De uitkomst van dit onderzoek is dat de realisatie van het plan Molenblok geen enkel effect heeft op EHS en stiltegebied.</p> <p>Deze zienswijze noodzaakt niet tot herbezinning op de uitkomsten van het verricht onderzoek.</p> <p>Aanpassing van het bestemmingsplan lijkt ons dan</p>	Geen

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
I	Gesteld wordt dat de ontwikkeling van deze woningbouw effect heeft op het Vogelrichtlijngebied en het Habitatrichtlijngebied. Zo zullen foeragerende ganzen en andere weidevogels hier niet meer terecht kunnen	<p>ook niet op zijn plaats.</p> <p>In het kader van de opstelling is voldaan aan de wettelijke verplichting tot het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de wettelijke verplichtingen flora en fauna: de Natuurtoets. De uitkomst van dit onderzoek is dat de realisatie van het plan Molenblok geen enkel effect heeft op Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied. Deze zienswijze noodzaakt niet tot herbezinning op de uitkomsten van het verricht onderzoek. Aanpassing van het bestemmingsplan lijkt ons dan ook niet op zijn plaats</p>	Geen
J	Het plan doet in het geheel geen recht aan de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke functie en waarde van de molen van Varik; zowel vanaf de kerkstraat als vanaf de Waalbandijk wordt het huidige zicht weggenomen. De ophoging van de molen verandert daar niets aan.	<p>Rond de aanwezige molen 'De Bol' te Varik is het volgende aan de orde:</p> <p>Ten noorden van de molen wijzigt niets;</p> <p>Ten oosten van de molen wijzigt niets;</p> <p>Direct ten westen van de molen wijzigt niets. Echter: als gevolg van de oplossing voor de noodzakelijke waterberging ontstaat op grotere afstand een open ruimte die een sterke zichtlijn tussen molen en Achterstraat garandeert;</p> <p>Ten zuiden van de molen bevindt zich de locatie Molenblok. Deze wordt bebouwd met woningen. In het stedenbouwkundig plan is over de volledige noordzuid-richting een centrale open as geprojecteerd die het zicht vanaf de kerkstraat op de molen versterkt en garandeert. Op meer kleine schaal is ervoor gekozen om, hoe dicht bij de molen hoe sterker, een geleidelijke verschuiving van hogere bebouwingsdichtheid tot uitgesproken lage dichtheid toe te passen.</p> <p>Geconstateerd mag dan ook worden dat, ondanks en deels dankzij, de beoogde bouwontwikkeling het zicht op de molen wordt gewaardeerd en voor de toekomst veiliggesteld.</p> <p>Erkend moet worden dat met de ophoging van de molen deze zichtbaarheid enkel is versterkt. Met name vanaf de westzijde (Achterstraat en verder</p>	Geen

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
		<p>'landinwaarts') is het sterker dan ooit een baken in het landschap. Terloops positief effect van de ophoging blijkt te zijn dat de aanwezige begroeiing niet in hoogte hoeft te worden teruggebracht om de windvang van de molen (weer) veilig te stellen. Hetgeen in deze zienswijze wordt gesteld wordt door ons dan ook ernstig bestreden; een aanpassing van het bestemmingsplan lijkt dan ook niet aan de orde.</p>	
K	Gesteld wordt dat de ophoging van de molen enkel ten behoeve van de realisatie van deze wijk heeft plaatsgevonden	<p>In een zeer vroeg stadium van de planontwikkeling heeft de eigenaar van de molen bij de gemeente een schriftelijk verzoek neergelegd om over te mogen gaan tot ophoging van zijn molen. Dit met als reden om de windvang daarvan ook in de toekomst te garanderen, ondanks de aanwezigheid van in hoogte toenemende begroeiing in de directe nabijheid en de toegenomen hoogte van de Waanbandijk (in het kader van de Deltawet) die ook in de nabije toekomst nog verder opgehoogd zal gaan worden. Ook is door hem aangegeven dat ophoging een oplossing zou kunnen betekenen voor de aanwezige (kwel)wateroverlast die ter plekke regelmatig optreedt.</p> <p>Een laatste argument dat toen op tafel gekomen is is gelegen geweest in de op handen zijnde ontwikkeling van woningbouw; bouw- en peilhoogtes waren toen echter nog onbekend. Ontkend dient dan ook te worden dat de ophoging louter ingegeven zou zijn door de bouw van de onderhavige wijk Molenblok.</p>	Geen
L	De oorspronkelijke Ruimte voor Ruimte-regeling voorziet in de realisatie van 5 woningen. De zin en juistheid van de toevoeging van 50 woningen aan de oorspronkelijke vijf woningen wordt betwist	Zie de beantwoording onder 11.A.	In de Toelichting zal onder Hoofdstuk 5: het plan, meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma.
M	Gesteld wordt dat de uitkomst van het archeologisch onderzoek had dienen te leiden tot afzien van iedere woonbebouwing op deze	Met de aanpassing van het oorspronkelijke ontwerp naar het voorliggende is volledig tegemoet gekomen aan de gevolgen die de aanwezigheid van	Geen

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
N	<p>locatie. De wijze waarop in het voorgestelde plan de archeologische resten worden veiliggesteld worden als onvoldoende beoordeeld</p> <p>Ernstige vraagtekens worden geplaatst bij het woningbouwprogramma: aantal/omvang en doelgroep percentage huur/koop</p>	<p>archeologische resten met zich mee brengt. Door de bestemming van te bebouwen bestemmingsvlakken en vlakken die onbebouwd dienen te blijven zijn deze archeologische resten dan ook volledig veiliggesteld.</p> <p>Dat dit leidt tot een grote groenruimte (ter illustratie van de ontstaansgrond van deze groene ruimte 'archeologisch park' genoemd) die aan een aantal ruimtelijke uitgangspunten die vooraf benoemd waren in specifieke zin tegemoet komt.</p> <p>Wellicht dat niet ieder zit te wachten op een 'archeologisch park'; als gevolg van de aanwezige archeologische resten ontstaat echter automatisch een niet-te-bebouwen-ruimte. De daardoor ontstane groene ruimte vormt ons inziens echter een belangrijke kwaliteit en meerwaarde voor het wonen in Molenblok.</p> <p>Over de aanwezige archeologische resten en de effecten daarvan op de planvorming is gedurende het planvormingsproces op een aantal momenten overleg gepleegd met de verschillende overheden en instanties.</p> <p>Deze hebben in verschillende bewoordingen h7un grote waardering uitgesproken voor de wijze waarop aan 'archeologie' in dit plan uiting gegeven is. De zienswijze wordt door de gemeente niet onderschreven en leidt niet tot enige aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>Op de inhoud van deze zienswijze is in belangrijke mate al ingegaan in het gestelde onder 11.A. Daarnaast geldt het volgende: bij de opstelling van het woningbouwprogramma is uitdrukkelijk uitgegaan van een gedifferentieerd aanbod: grote en kleinere woningen, dure en goedkopere, en dat in verschillende woningtypen: vrijstaand, geschakeld en rij. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de vraag vanuit de markt. Deze wens (zelfs uitgangspunt) is verwoord in allerlei</p>	<p>In de Toelichting zal onder Hoofdstuk 5: het plan, meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma.</p>

Reclamant	Zienswijze	Antwoord	Gevolg
		<p>beleidsstukken van gemeente, provincie en Rijk. Tenslotte lijkt een marktverkenning die is uitgevoerd door de ontwikkelaar de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van dit uitgangspunt in positieve zin te onderstrepen. Deze zienswijze leidt daarmee niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>	
12	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11
13	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11
14	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11
15	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11
16	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11
17	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11
18	Kunnen zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11
19	Kan zich geheel vinden in de inhoud van de zienswijze zoals benoemd onder 11.	Zie beantwoording onder 11	Zie onder 11

Ambtshalve wijziging

Bij de interne controle van het ontwerpbestemmingsplan Molenblok Varik is geconstateerd dat in de Verbeelding een fout geslopen is. Het bestemmingsvlak 'Wonen' behorend bij de molen in het noorden van het plangebied is getekend aansluitend aan het overig gebied met de bestemming 'Wonen'. Dit is onjuist aangezien tussen de twee te scheiden bestemmingsvlakken de bestemming 'Agrarisch' dient te worden opgenomen. Het gebied met de bestemming 'Agrarisch' dient te zijn gesitueerd over de strook met een breedte van ca. 15 meter tussen de twee gebieden waarvoor de woonbestemming geldt. De feitelijke situering en omvang van deze strook zal worden bepaald aan de hand van de kadastrale situatie ter plekke.

Gevolg:

Aanpassing van de Verbeelding met de introductie alhier van de bestemming 'Agrarisch'.

Overzicht van wijzigingen

Als gevolg van de ingediende zienswijzen:

- Op de Verbeelding zal het gebied waarop de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie-1' rust de (dubbel)bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' krijgen.
- De Regels worden uitgebreid met de (dubbel)bestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. De (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie-1' komt te vervallen.
- De (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterkering' zal op de Verbeelding worden gesitueerd conform de zonering zoals weergegeven op de vastgestelde legger.
- Het bestemmingsplangebied zal worden uitgebreid met een strook ten noorden van de waterloop aan de noord- en noordwestzijde van het bestemmingsplangebied. Deze uitbreiding krijgt de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' die geprojecteerd wordt over de huidige vigerende agrarische bestemming.
- De Regels worden uitgebreid met de bestemming 'Agrarisch'.
- De uitbreiding van het plangebied wordt in de Toelichting gemotiveerd, waarbij zal worden aangegeven dat de primaire reden voor deze uitbreiding is gelegen in het juridisch veiligstellen van de mogelijkheid om het voorgestelde en met Waterschap overeengekomen watersysteem tot stand te brengen.
- In de Toelichting zal onder Hoofdstuk 4: Onderzoeksresultaten de beknopte weergave van het voorgestelde watersysteem en de Waterparagraaf worden aangepast.
- Op de Verbeelding zal op de desbetreffende onderdelen van de bestemming 'Groen' middels de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' de realisatie van het watersysteem juridisch worden veiliggesteld.
- De Regels zullen worden uitgebreid met de regel ten aanzien van de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'.
- In de Toelichting zullen de ontbrekende Bijlage(n) onder Hoofdstuk 4: Onderzoeksresultaten worden toegevoegd.
- In de Toelichting zal onder hoofdstuk 5.6 de tekstsuggestie inzake de beschermingszone worden overgenomen.
- In de Toelichting zal onder hoofdstuk 2: Het plangebied aandacht worden besteed aan het Veerhuis.
- In de Toelichting zal onder Hoofdstuk 5: Het plan, meer aandacht worden besteed aan de onderbouwing van het woningbouwprogramma.
- In de Toelichting zal de inhoud van de mobiliteits-check middels een beknopte weergave worden opgenomen in hoofdstuk 4: Onderzoeksresultaten.

Als ambtshalve wijziging:

- Op de Verbeelding zal in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied de bestemming 'Wonen' worden gescheiden in twee delen. Daartussen wordt een ca. 15 meter brede strook met de bestemming "Agrarisch" toegevoegd. De feitelijke situering en omvang van deze strook zal worden bepaald aan de hand van de kadastrale situatie ter plekke.