Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan “Valderse III”

(zaaknummer 2024-008178)

Inleiding

Vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 29 heeft het ontwerpbestemmingsplan ”Valderse III” met planidentificatie NL.IMRO.1701.0000BP000000000584-0002 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de bestaande woonwijk Valderse in Dwingeloo. In aansluiting op de bestaande wijk wordt een plan gerealiseerd van 100 woningen. Het is een plan met verschillende types woningbouw zoals vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijen, boerenerfwoningen en ambachtelijk wonen. Ook is er ruimte voor appartementen in de vorm van 3 gebouwen die er samen als een buitenplaats/havezathe uit zien. Er komen 19 sociale huurwoningen in het plan.

In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. Er zijn binnen de termijn zes zienswijzen ingediend. Indieners zijn ontvankelijk.

In de volgende paragraaf worden de zienswijzen samengevat, deze worden daarna beantwoord en afsluitend is er een conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijze aanleiding geeft om het plan aan te passen. De persoonsgegevens zijn ter bescherming van de privacy achterwege gelaten. De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Vooraf
Voorgesteld wordt om de verbeelding (de bestemmingsplankaart) op een aantal onderdelen aan te passen. De screenshots die in deze nota zijn opgenomen zijn, komen van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat zichtbaar is op www.ruimtelijkeplannen.nl (dat zijn "was" kaartjes) en vanaf een pdf-bestand van de aan te passen verbeelding (dat zijn de "wordt" kaartjes).

Een screenshot van www.ruimtelijkeplannen.nl, een digitaal raadpleegbaar plan, ziet er anders uit dan op een pdf-kaart ("wordt"). Zo staat bijv. het aantal te bouwen woningen niet op het kaartje "was" maar bij het "wordt" kaartje wel. Dit heeft geen effect op de juridische status. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt met de voorstelde wijzigingen digitaal zichtbaar en raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

I. Zienswijze provincie
De provincie vraagt in haar zienswijze aandacht voor de provinciale kernkwaliteit "landschap". Het gaat dan met name over de inpassing van de nieuwe woonwijk. Provincie merkt op dat de dorpsranden beschermd moeten worden en geeft aan dat het plan een verbeterslag behoeft ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie
De zienswijze is op 19 maart 2024 en op 8 april 2024 inhoudelijk besproken met provincie, ontwikkelaar en gemeente. De voorgestelde afronding van de wijk naar het open/onbebouwde gebied is voldoende gewaarborgd zowel in de regels van het bestemmingsplan als de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Er is gekozen voor versterken van een bestaande singel buiten het plangebied (binnen het eigendom van de ontwikkelaar), het versterken van de zuidoostelijke punt in de woonwijk en versterken van het groen rondom de noordoostkant, de buitenplaats locatie. Hiermee wordt bereikt dat de woonwijk op een goede manier ingepast wordt.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld ten aanzien van onderdeel "provinciaal beleid". Op de verbeelding wordt de bestaande singel toegevoegd en opgenomen met de bestemming "groen" een aanduiding. De zuidoostelijke punt en het noordoostelijke deel (locatie buitenplaats) worden tevens voorzien van dezelfde bestemming met de aanduiding voor de voorwaardelijke verplichting. In de regels wordt via een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat deze singel verbreed, versterkt moet worden en gehandhaafd moet blijven en dat de zuidoostpunt en noordoostlocatie (buitenplaats) landschappelijk ingepast en versterkt wordt met groen. In de regels wordt verwezen naar Bijlage 4 van het bestemmingsplan, de landschappelijke inpassingstekening waarop aangegeven staat waar het groen aangelegd en/of versterkt moet worden met vermelding "extra aan te planten bomen" en "aan te planten streekeigen bosplantsoen" en de daarbij behorende soorten.

Er mag zonder vergunning geen kap en/of verwijdering van andere houtopstanden (incl. struiken e.d) plaatsvinden. Een vergunningplicht wordt toegevoegd aan artikel 3 als 3.5.1.

Voorstel tot aanpassing

Toelichting
Aanpassen op bovenstaande.

Regels
Artikel 3

Bij artikel 3.1:
Invoegen:
g. landschappelijke inpassingsmaatregelen ter plaatse aanduiding 'specifieke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassing';

Bij artikel 3.5 toevoegen:
3.5.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm va groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha bedraagt;
c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
f. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;

Artikel 13 (algemene gebruiksregels) wordt na hernummering van artikelen aangepast met een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing. De toe te voegen regel luidt als volgt:

13.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

13.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 7.1, 8.1 en 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifeke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan;

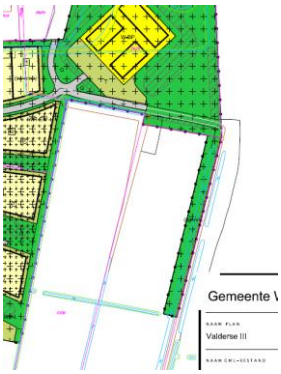
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 7.1, 8.1 en 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen **1 jaar** na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

<u>Verbeelding</u>
a. inpassing/versterken bestaande groensingel:

Was



Wordt

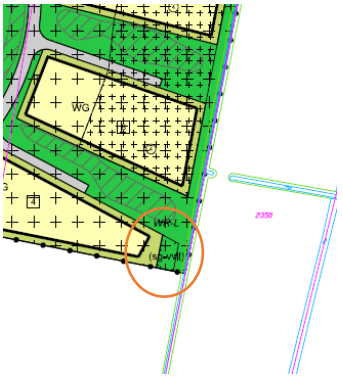


b. inpassing zuidoostpunt

Was



Wordt



c. inpassing noordoost locatie (buitenplaats)
was



wordt



II. Zienswijze bedrijf .
Indiener geeft namens zijn cliënt aan dat in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het bedrijf van zijn cliënt niet gehinderd wordt in zijn bedrijfsvoering. Hij geeft aan dat er gerekend is vanuit de geplande woningen en niet van mogelijke verblijfsruimten die mogelijk dichter op het bedrijf gebouwd kunnen worden volgens het bestemmingsplan. Hij stelt voor om een zone op te nemen waarbij geen verblijfsruimten gemaakt mogen worden, ook niet vergunningvrij. Hij stelt daarnaast nog een andere oplossing voor, namelijk het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor een geluidwerende wal.

<u>Reactie</u>
Er moet aannemelijk gemaakt worden dat het bestemmingsplan niet leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van een bestemmingsplan.

Om dat te bepalen wordt de “VNG-brochure bedrijven- en milieuzonering” wat betreft de richtafstanden gehanteerd. Het is, zoals indiener aangeeft, mogelijk om binnen de woonbestemming van het ontwerpbestemmingsplan woningen en/of verblijfsruimten uit te breiden of dichter op de bedrijfsbestemming te situeren dan de richtafstanden voorschrijven. Dit kan een beperking opleveren van het bedrijf.

De inhoud van de zienswijze heeft aanleiding gegeven om het akoestisch onderzoek uit te breiden. Er is een aanvullend rapport (Alcedo, rapportnummer: 23-09850.R01.V02) d.d. 13 mei 2024 opgesteld. De conclusie uit het rapport luidt dat van de minimaal te hanteren (richt)afstanden kan worden afgeweken mits het bestemmingsplan wordt aangepast.

Het akoestisch onderzoek is voor het bedrijf van indiener een best guess onderzoek. Er kon niet gemeten worden op de bedrijfslocatie zelf. Uit dit best guess onderzoek blijkt dat de richtwaarden in de

dagperiode mogelijk overschreden worden. Zonder het bedrijf in te perken is, zoals indiener zelf ook voorstelt, is een geluidreductie mogelijk door geluidwerende voorzieningen te treffen.

Ter hoogte van een ander bedrijf en ter hoogte van het bedrijf van indiener worden mitigerende maatregelen getroffen. In het bestemmingsplan komt een tuinzone (tuin-2). Daar mogen geen geluidgevoelige functies uitgeoefend worden en hier mag niet vergunningvrij gebouwd worden. Dit betekent niet dat er geen los schuurtje gebouwd mag worden maar een uitbreiding van een woning (ruimte voor menselijk verblijf/geluidsgevoelige functie) is in deze zone niet mogelijk. Ter hoogte van het bedrijf van indiener wordt in de bouwregels de mogelijkheid opgenomen een geluidwerende voorziening te realiseren.

Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 5.5. Milieuzonering van de toelichting van het bestemmingsplan en het rapport (Alcedo, rapportnummer: 23-09850.R01.V02) d.d. 13 mei 2024, bijlage 8 van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Voorstel tot aanpassing

Toelichting
Onderbouwing milieuparagraaf aanpassen

Regels
Aan de begripsomschrijving bij artikel 1 wordt artikel 1.32 toegevoegd:

1.32 geluidsgevoelige functie:
een functie zoals opgenomen in De Wet geluidhinder (Wgh) voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen tegen het geluid van wegverkeer, spoorwegen en van industrieterreinen
De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven

Aan artikel 3 Groen wordt bij 3.1 het volgende toegevoegd:

i. geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen';

Aan artikel 3 Groen wordt bij 3.2.2 het volgende toegevoegd:

b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen' mag niet meer bedragen dan 2,5 m;

Aan de regels wordt artikel 5 Tuin-2 toegevoegd en luidt als volgt:

Artikel 5 Tuin – 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidde op 31 december 2023.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming en de aangrenzende bestemming 'Woongebied' worden gebouwd.

5.2.1 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
b. binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Woongebied' mag de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m^2, mits het kavel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. de onder a tot en met h genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. erf- en terreinafscheidingen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan. Uitsluitend natuurlijke erf- en terreinafscheidingen conform de criteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels zijn toegestaan.
b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruiken van bouwwerken voor geluidsgevoelige functies;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
    1. anders dan genoemd in Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;
    2. anders dan een ambtelijke bedrijfsactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - bijzondere woonvorm';
    3. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen of meer bedraagt dan 50 m^2;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.
e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

<u>Verbeelding (zie in blauw) zone en geluidwerende maatregel</u>

Was



Wordt



III. Zienswijze bedrijf.
Indiener geeft namens zijn cliënt aan dat cliënt zich niet kan verenigen met de beoogde nieuwe functie woningbouw ten zuiden en zuidoosten van percelen van cliënt. Ook kan cliënt zich niet verenigen met de geplande ontsluiting via het bedrijventerrein aan Nijverheidsweg. De afstand van het bedrijf van cliënt tot de beoogde woningbouw is volgens indiener te kort. Het akoestisch onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan gaat niet uit van de maximale mogelijkheden van het bedrijventerrein. Het bedrijf van cliënt wordt door deze ontwikkeling belemmerd.

De beoogde ontsluiting voor de wijk via de Nijverheidsweg is volgens cliënt een slechte keuze wat betreft (verkeers)veiligheid. In het onderzoek wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met het laden en lossen van vrachtauto's. Door deze doorgaande route wordt het bedrijventerrein van twee kanten benaderbaar en verhoogt dit wellicht de kans op inbraak etc. Ook bewoners van de huidige wijk Valderse zullen Nijverheidsweg gaan gebruiken als ontsluiting als deze aangesloten wordt op Valderse III. Voorgesteld wordt om de fietsontsluiting aan Lheeweg geschikt te maken voor autoverkeer.

Reactie

Milieu-afstand

Net zoals is aangegeven bij zienswijze II moet aannemelijk gemaakt worden dat het bestemmingsplan niet leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering. Er is een aanvullend rapport (Alcedo, rapportnummer: 23-09850.R01.V02) d.d. 13 mei 2024 opgesteld. Hieruit blijkt dat de afstand tussen het bedrijf en de geplande woningen afdoende is door de afstand voor geluidgevoelige functies te waarborgen in het bestemmingsplan. Ter hoogte van het bedrijf van indiener wordt een zone (tuin-2) opgenomen waarbinnen geen geluidgevoelige functies aanwezig mogen zijn en vergunningvrije bouwwerken opgericht mogen worden. Hiermee wordt ook voorkomen dat vergunningvrije bouwwerken voor verblijfsfuncties zoals erkers, serres of andere uitbreidingen dichter op het bedrijf komen. Kortheidshalve wordt voor dit onderdeel verwezen naar de reactie en het voorstel tot aanpassing zoals genoemd bij zienswijze II.

Ontsluiting

Uit onderzoek blijkt dat de ontsluiting via Nijverheidsweg en Kibbelstuk voldoende is voor autoverkeer van en naar de Valderse III. Nijverheidsweg is een brede overzichtelijke weg waar voldoende ruimte is voor laden en lossen. Er komen fietsverbindingen vanuit Valderse III richting het dorp. Dat betekent dat er alternatieven zijn om Nijverheidsweg (als fietser) te vermijden.

De huidige fietsdoorsteek vanaf Lheeweg wordt in tact gelaten. Het is vanuit verkeerskundig oogpunt op basis van het aantal woningen en de verkeersgeneratie niet noodzakelijk om deze verbinding als 3e verbinding open te stellen voor autoverkeer.

De verwachting is dat het meeste verkeer vanuit de noordzijde de woonwijk inkomt en ook weer uitgaat omdat dit de snelste route is richting de N855.
Er is door de verkeerskundige van de gemeente nogmaals gekeken naar de voorgenomen ontsluiting. Deze memo d.d. 15 april 2024 is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. De conclusie is als volgt:
"Hoewel een ontsluiting voor motorvoertuigen via De Kampen mogelijk zou zijn, heeft deze volgens ons geen toegevoegde waarde. Met het oog op leefbaarheid en woongenot zou zelfs gezegd kunnen worden dat dit daaraan afbreuk doet. Al met al is de visie van de gemeente dat De Kampen ingericht als fietsdoorsteek meer oplevert voor de leefbaarheid en woongenot, dan dat het toevoegt als verkeersontsluiting voor motorvoertuigen. Daarmee is onze eindconclusie dat de voorgestelde verkeersontsluiting via Kibbelstuk en Nijverheidsweg gehandhaafd kan blijven".

Wij zijn van mening dat er kan worden volstaan met twee ontsluitingen. Mocht blijken dat er problemen ontstaan dan kan binnen de bestemming "verkeer" een voor auto's toegankelijk doorgang gerealiseerd worden via De Kampen of kan wellicht gekeken worden naar een andere toevoeging. Verkeerstechnisch kan volstaan worden met de voorgestelde twee ontsluitingen.

Dat Nijverheidsweg straks vanaf twee kanten toegankelijk is, zal mede gelet op de kleinschaligheid en soorten bedrijven (met her en der bedrijfswoningen) wat betreft inbraakgevoeligheid/veiligheid voor het bedrijventerrein naar verwachting geen nadelig effect hebben. Bedrijven kunnen bijvoorbeeld, indien zij dat wensen, kijken naar mogelijkheden voor parkmanagement. Inbraakpreventie is geen onderdeel binnen het bestemmingsplan.

IV. Zienswijze Dorpsbelangen Dwingeloo

Door Dorpsbelangen Dwingeloo (hierna DB) wordt een aantal punten aangegeven waarop zij adviseert om het bestemmingsplan op aan te passen. Los van de punten juicht DB woningbouw toe en wil graag meedenken en adviseren.
1. Flexibiliteit in het plan: DB ziet graag dat binnen de woonvlakken meerdere types en aantallen mogelijk zijn, door bijvoorbeeld binnenplanse afwijkingsmogelijkheden op te nemen. Voorgesteld wordt om ook bijvoorbeeld meer gestapelde bouw mogelijk te maken. Aandachtspunt zijn de achterpaden in de bestemming "groen".
2. Ontsluiting: DB geeft aan dat in het stedenbouwkundig plan twee ontsluitingen zijn opgenomen: bedrijventerrein, Kibbelstuk. Het onderzoek gaat uit van drie ontsluitingen, inclusief Lheeweg. Dat klopt

niet. DB lijkt het beter om de fietsontsluiting via Lheeweg ook voor autoverkeer open te stellen om zo de druk meer te verspreiden.
3. Parkeren: DB ziet als het gaat om het aantal parkeerplaatsen een verschil in het stedenbouwkundig plan en de toelichting. In de stukken moet duidelijk zijn dat er voor een x-aantal woningen met woningtypes een x-aantal parkeerplekken nodig zijn.
4. Bouw-en samenwerkingconstructies: DB zou graag zien dat er voor jongeren/starters concreet iets gedaan wordt, bijvoorbeeld via een cpo- constructie (cpo = collectief particulier opdrachtgeverschap) die de gemeente dan doorlegt aan de ontwikkelaar. DB vraagt aandacht voor modulair bouwen in relatie tot welstand. Tot slot vraagt DB aandacht voor kleinere woningen of rug-aan-rug. Dit kan mogelijk bereikt worden door meer flexibiliteit in het plan aan te brengen.

Reactie
Ad 1
Het woningbouwprogramma is vanuit vastgesteld beleid, namelijk de Woonvisie en het addendum, tot stand gekomen. Dit is vertaald naar een anterieure overeenkomst tussen gemeente en eigenaar.

Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit. Het wijzigen van aantallen en types betekent ook aanpassing in o.a. parkeernormen. Dit kan weliswaar onderdeel uitmaken van een afwijkingsbepaling maar in overleg met de ontwikkelaar in samenhang met gemeentelijk beleid is gekomen tot dit ontwerp en deze verkaveling. Wij zijn van mening dat er een zodanige differentiatie in het plan zit dat er ruimte is voor meerdere doelgroepen. Naast de Woonvisie en het addendum heeft de ontwikkelaar in Dwingeloo gepolst waar behoefte aan was. Het moment van bevragen is representatief voor dat moment. Woonwensen fluctueren zodanig dat het lastig sturen is. Het kunnen bouwen en daarmee ook het kunnen betalen van een kavel met woning is voor iedereen persoonlijk. In een plattelandsgemeente kunnen we nu eenmaal geen grote hoeveelheden bouwen waarbij een woning voor een grote groep mensen bereikbaar is.

Ad 2
De twee geplande ontsluitingen vanuit Nijverheidsweg en Kibbelstuk voldoen aan verkeerstechnische eisen, zie hiervoor ook zienswijze I. Het is wellicht niet de meest ideale oplossing maar een nieuwe ontsluiting vanaf de provinciale weg zit er voorlopig niet in. Het openzetten van de fietsverbinding vanaf Lheeweg is een optie maar dat doen we op voorhand niet, mede gelet op het verkeerskundige onderzoek en onze eigen bevindingen met betrekking tot verkeersafwikkeling.

Ad 3
Parkeerplaatsen bij woningen zijn niet ingetekend op de stedenbouwkundige schets. Het is een verkavelingsschets. Dit is geen juridisch bindend document voor het onderdeel parkeren. Via de regels, die wel juridisch bindend zijn, wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Ad 4
Zoals bij punt 1 is aangegeven, heeft de gemeente met de ontwikkelaar binnen de gestelde beleidskaders afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Er is afgesproken dat er betaalbare woningen komen in het plan. Of de ontwikkelaar een deel van zijn grond verkoopt aan een groep onder de noemer “cpo” is niet afgesproken. Cpo wordt vanuit de gemeente weliswaar gestimuleerd maar beleidsmatig willen wij niet zover gaan om dit ook af te gaan dwingen bij ontwikkelaars. Wij zien meer kansen en snellere uitkomsten in het maken afspraken over betaalbare woningen. Ontwikkelaar sluit een collectief overigens niet uit bij het verwerven van een kavel, bijvoorbeeld bij de boerenerven.

Modulair bouwen (kunnen) en willen wij niet voorschrijven. Om kwaliteit in de nieuwe wijk te bevorderen is gekozen voor een beeldkwaliteitsplan. Het is aan een architect en/of bouwer om een product te (laten) maken dat aansluit bij het beeldkwaliteitsplan. Alleen voor de boerenerven en de buitenplaats aan de randen van de wijk gelden meer eisen vanwege de overgang naar het open gebied.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels en/of verbeelding. De toelichting wordt op een aantal genoemde punten aangepast/verduidelijkt. De stedenbouwkundige schets is alleen juridisch bindend voor de boerenerven. In de regels bij artikel 9 “waarde-erfwoningen” is opgenomen dat

hier een erf moet gaan ontstaan zoals uitgewerkt in het ruimtelijk concept dat is neergezet in het stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan.

Voorstel tot aanpassing

Toelichting
Aanpassen op bovenstaande.

V. Zienswijze omwonende
Indiener verzoekt om Kibbelstuk af te sluiten voor vrachtverkeer. Indiener vindt Kibbelstuk geen goede weg voor vrachtverkeer en doorgaand verkeer naar de wijk. De verkeersveiligheid komt in het geding.

Reactie
De wegen hebben een openbaar karakter. Er worden geen wegen afgesloten voor vrachtverkeer. Het verkeersonderzoek geeft aan dat met de twee ontsluitingswegen de wijk Valderse III verantwoord ontsloten kan worden. Gevoelens van veiligheid zijn subjectief. Het bestemmingsplan biedt hierin geen oplossing. Tijdens de bouwfase zal het vrachtverkeer niet over Kibbelstuk geleid worden. Met duidelijke verwijzing, afspraken en bebording kan het bouwverkeer geleid worden. Bij de gebruiksfase (bewoning van de woningen) moet vrachtverkeer naar en bij de woningen kunnen komen, denk bijvoorbeeld aan toeleveranciers maar ook bijv. afvalophaaldienst. Dit verkeer is niet te vergelijken met een bouwfase. Zoals bij de eerdere zienswijze(n) is aangegeven is de verkeersafwikkeling een belangrijk aandachtspunt en hier zal de gemeente als wegbeheerder op toezien en monitoren en indien nodig maatregelen nemen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

VI. Zienswijze omwonende
Indiener geeft aan dat er zorgen zijn over de schouwsloot die vanaf zijn woning naar en langs het ontwikkelgebied loopt. De sloot moet onderhouden kunnen worden en daar moet met de verkaveling van Valderse III rekening mee gehouden worden. Er moet een toegankelijke strook aanwezig blijven om hier langs te kunnen rijden voor onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast wijst indiener er op dat op tekening niet helder wordt hoe het eind van de sloot aansluit op de watergang(en) in het ontwikkelgebied. In dit gebied staat een waardevolle bomenrij die niet aangetast mag worden.

Reactie
Indiener is in gesprek met de eigenaar/ontwikkelaar van Valderse III. Er zijn afspraken gemaakt dat bij het bouwrijp maken en het aanpassen van de watergangen indiener betrokken wordt. De technische tekeningen maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er is overleg geweest tussen waterschap, ontwikkelaar en gemeente over de waterhuishouding in het gebied. Waar nodig worden maatregelen genomen. Deze maatregelen zijn technisch van aard waardoor deze niet zichtbaar zijn in het bestemmingsplan. Watergangen worden niet specifiek bestemd. Binnen de bestemming “groen” zijn “water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen sloten, greppels en wadi’s” toegestaan.

Nadat het plan ontwikkeld is, neemt de gemeente een deel van het plangebied over grenzend aan deze sloot. Sloten moeten toegankelijk blijven voor onderhoud. De gemeente zorgt ervoor dat de sloot toegankelijk blijft voor onderhoud vanuit de zijde van de gemeente. Het gedeelte van de sloot dat tussen twee particuliere percelen in zit, valt buiten de werking van dit plan dat geldt ook voor de genoemde waardevolle bomenrij.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve aanpassingen
Naast aanpassingen naar aanleiding van zienswijze is het ook mogelijk om bij de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Dit zijn vaak meer details en dienen ter verbetering van het bestemmingsplan.

I.
In overleg met de eigenaar/ontwikkelaar en adviseurs is gekozen om bij de boerenerven de tuinbestemming rond het woongebied op te nemen. De tuincontour rondom de boerenerven is van belang voor de landschappelijke kwaliteit teneinde ongewenste bebouwing buiten het woongebied en in algemene zin verrommeling te voorkomen.

Was (ontwerp)



Wordt



II.
Aan de hand van een reactie uit de omgeving, niet zijnde een zienswijze, wordt ter hoogte van Levimaat een aanpassing voorgesteld. Er is aandacht gevraagd voor de afronding van de bestaande wijk, de sloot ter plekke en de aansluiting op het nieuwe gedeelte. De achterzijde van bestaande woningen kan niet overal goed bereikt worden voor bijv. (tuin)onderhoud. De strook achter de kavel(s) is door het graven/uitdiepen van de sloten steeds kleiner geworden.

Voorstel tot aanpassing
Op de plankaart wordt ter hoogte van Levimaat aan de zijde van Valderse III een groene zone van minimaal 5 meter opgenomen ten behoeve van een onderhoudspad waarbij bebouwing uitgesloten wordt. Bij toekomstige eigenaren is dan via het bestemmingsplan duidelijk dat die zone vrij moet blijven zodat vanaf de zijde van Valderse III de sloot toegankelijk is voor onderhoud. In de verkoopakte komt te staan dat een strook van 5 meter (inclusief onderhoudspad van 3 mtr) tot aan perceelsgrens van de kavel vrij toegankelijk moet blijven. Bij eventuele belemmeringen kan de gemeente zaken verwijderen op kosten van de eigenaar.

Verbeelding

Was:



Wordt:



Eindvoorstel tot aanpassingen
Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangepast waarbij wordt opgemerkt dat de toelichting dient als onderbouwing van hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt. De toelichting is niet juridisch bindend. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend.

Toelichting

Aanpassen op de onderdelen:
- 4.2. provinciaal beleid (in verband met inpassing van de wijk);
- Hoofdstuk 5: onderbouwing milieu-en omgevingsaspecten;
- 3.3.: onderbouwing “Verkeer en parkeren”.

Regels
Artikel 1 Begrippen

Toegevoegd wordt:

1.32 geluidsgevoelige functie:

een functie zoals opgenomen in De Wet geluidhinder (Wgh) voor de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen én geluidsgevoelige terreinen tegen het geluid van wegverkeer, spoorwegen en van industrieterreinen
De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:
- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen

- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven

Artikel 3 Groen
Bij 3.1 wordt het volgende toegevoegd:

i. geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen';

g. landschappelijke inpassing voor zover aangeduid “specifieke vorm van groen-voorwaardelijk verplichting inpassingsplan”.

Bij 3.2.2 het volgende toegevoegd:

b. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidswerende voorzieningen' mag niet meer bedragen dan 2,5 m;

Bij artikel 3.5 wordt het volgende toegevoegd:

3.5.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden
Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm va groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:
a. het kappen en/of rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, en voorzover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant, mits de aaneengesloten oppervlakte ten hoogste één ha bedraagt;
c. het afgraven en/of ophogen van gronden;
d. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
f. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;

Artikel 5 Tuin-2

Dit artikel wordt toegevoegd en luid als volgt:

Artikel 5 Tuin – 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.
met dien verstande dat deze gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidde op 31 december 2023.

5.2 Bouwregels
Op de voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste aan de bestemming en de aangrenzende bestemming 'Woongebied' worden gebouwd.

5.2.1 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;

b. binnen de bestemmingen 'Tuin - 2' en 'Woongebied' mag de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m^2, mits het kavel voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen of overkappingen mag niet meer dan 4 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. de onder a tot en met h genoemde gebouwen voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. erf- en terreinafscheidingen die aan te merken zijn als bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan. Uitsluitend natuurlijke erf- en terreinafscheidingen conform de criteria zoals opgenomen in de Paragraaf Beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 5 van de regels zijn toegestaan.
b. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag maximaal 8 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruiken van bouwwerken voor geluidsgevoelige functies;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
    1. anders dan genoemd in Bijlage 2 Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijven;
    2. anders dan een ambtelijke bedrijfsactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - bijzondere woonvorm';
    3. op een oppervlakte die meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen of meer bedraagt dan 50 m^2;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast.
e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

Algemene wijziging i.v.m. hernummering artikelen
Door het toevoegen van artikel 5 “Tuin-2” is de artikelnummering van het ontwerpbestemmingsplan met **1** opgeschoven. Dit is een algemene wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**.**

Artikel 13 Algemene gebruiksregels (was in het ontwerp artikel 12)

Artikel 12 wordt artikel 13 en wordt aangevuld met:

13.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

13.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het bouwen en gebruiken/het in gebruik laten nemen van bouwwerken welke kunnen worden gebouwd en gebruikt overeenkomstig de in artikel 7.1, 8.1 en 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifeke vorm van groen - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' conform het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan;

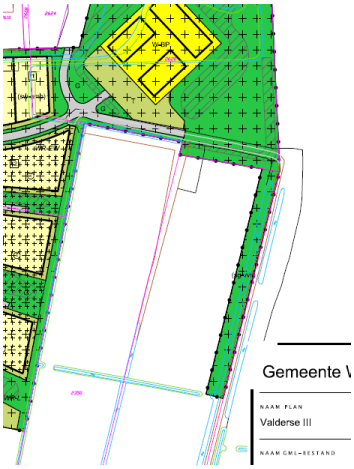
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in 7.1, 8.1 en 9.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden bebouwd en gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in het in Bijlage 4 opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

Verbeelding

I.
Inpassing
a. versterken bestaande singel
Was:



Wordt:



b. inpassing zuidoostpunt
Was:



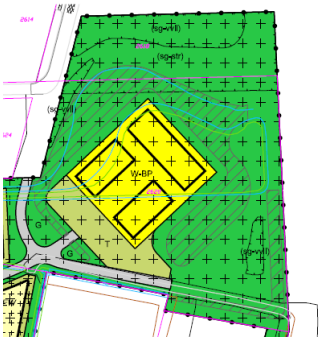
Wordt:



c. inpassing noordoost locatie
Was:



Wordt:



II.
Milieuafstand (tuin-2 zone en geluidwerende voorziening)
Was:



Wordt:



III.
Zone nabij Levimaat
Was:



Wordt:



IV.
(tuinen om boerenerven)
Was



Wordt



Diever, 14 mei 2024