

***Rapport ambtshalve wijzigingen en zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan***

Elst, Lingezicht

Vastgesteld door de raad op 19 juni 2025
Registratienummer: 2022-043330

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpwijzigingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Lingezicht. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 395 woningen en maatschappelijke voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk.

Procedure ontwerpwijzigingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in Hét Gemeentenuws op woensdag 27 december 2023. Eenieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 13 zienswijzen ingediend.

Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Individuele zienswijzen

Zienswijze 1:

Samenvatting:

1. Geluid

- Het aspect geluid dreigt het huidige wooncomfort negatief te beïnvloeden. Uit het akoestisch rapport volgt dat in het zuidwestelijk deel van het plangebied de samenloop van geluid moet worden beoordeeld en zo nodig voorzieningen moeten worden getroffen. Onze woning grenst direct aan het zuidwestelijke deel van het plan. Reclamanten vragen zich af wat het effect op de voorgestelde ontwikkelingen op hun woning is omdat dit in het bestemmingsplan en/of akoestisch onderzoek niet wordt besproken. Daarbij stellen reclamanten een vijftal vragen:
 - Wat zijn de effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen op onze huidige woning?
 - Wat is het effect van weerkaatsing van geluid op onze gevel?
 - Wat is het effect van de samenloop van geluid op onze huidige woning?
 - Wat is de beoordeling van de samenloop van geluid op onze huidige woning?
 - Op welke wijze worden de eventuele nadelige effecten van geluid die veroorzaakt worden door dit ontwerpbestemmingsplan voor ons als bestaande bewoners weggenomen?
 - Waarom gaat het akoestisch onderzoek enkel uit van geluidscontouren op 4,5 meter hoogte?

Tenslotte kunnen reclamanten zich voorstellen dat er in artikel 1.52 van het ontwerpbestemmingsplan een verwijzing naar padel wordt opgenomen.

2. Ontsluiting langzaam verkeer

- Voor wat betreft de ontsluiting van langzaam verkeerroutes stellen reclamanten voor om het fietsverkeer af te wikkelen via de Regenboog, de 1^e Weteringswal en daarnaast ook een aansluiting te creëren met de Via Alostia.

Reactie:

1. Geluid

De effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen zijn na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nader onderzocht. De quickscan geluid is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, aangevuld met een akoestisch onderzoek waarin de effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen nader zijn onderzocht door Geluidplus. In het rapport van Geluidplus d.d. 21 mei 2024 (bijlage 1 bij de plantoelichting) zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen. In hoofdstuk 9 van dit onderzoek zijn de gevolgen van het bestemmingsplan voor de bestaande woonomgeving buiten het plan opgenomen. De invloed op de bestaande woonomgeving van reclamant heeft twee oorzaken. Er wordt (1) een nieuwe weg gerealiseerd en (2) deze weg wordt aangesloten op de kruising met de Ceintuurbaan en Regenboog waarbij het verkeer van het plan op het wegennet wordt ontsloten.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van de nieuwe weg geen onacceptabele geluidbelastingen bij omwonenden tot gevolg heeft, omdat aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt voldaan (tabel 9.1 uit het onderzoek).

Ook voor de toename van verkeer als gevolg van het plan op de Rijksweg Noord en Regenboog geldt dat er geen significante toename in de geluidbelasting is ter plaatse van de omliggende woningen. Voor de woning van reclamanten is er als gevolg van extra verkeersbewegingen op de Ceintuurbaan echter wel sprake van een significante verhoging van de geluidsbelasting.

Reconstructie

Bij een significante verhoging van de geluidbelasting kan er op grond van de Wet geluidhinder sprake zijn van een 'reconstructie'. Naast de toename van de geluidbelasting van meer dan 2 dB moet er dan ook sprake zijn van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg. Het plan voorziet in de toevoeging van een nieuwe afslag op een bestaande weg. Daarmee is er sprake van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg en is er dus sprake van een reconstructie. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Omdat uit het reconstructieonderzoek is gebleken dat er sprake is van een significante toename van de geluidbelasting zijn maatregelen onderzocht (bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht en maatregelen bij de ontvanger). Wat betreft bronmaatregelen is een mogelijke maatregel om een stiller wegdek toe te passen. Maatregelen in de overdracht zijn het realiseren van een geluidscherm of geluidwal. Beide maatregelen zijn afgewogen tegen de maatregelen bij de ontvanger. Uit de afweging volgt dat het treffen van bronmaatregelen en maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijk en financiële aard.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 is voor de woning van reclamanten reeds een hogere waarde van 58 dB vastgesteld. In de huidige situatie bedraagt de geluidbelasting echter 54 dB en na planvorming in 2035 bedraagt de geprognosticeerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. Op pagina 27 van het akoestisch onderzoek is de achtergrond hiervan verder toegelicht. De in 2018 en 2019 gebouwde woningen aan de Stapelwolk, waaronder de woning van reclamanten, zijn gebouwd conform het Bouwbesluit en daarbij is rekening gehouden met een geluidbelasting van 58 dB. De woningen hebben derhalve voldoende geluidwering om

een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen. Verdere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Reclamanten worden dus reeds beschermd tegen hogere geluidbelastingen door de reeds vastgestelde hogere waarden. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee geborgd.

Voor wat betreft het effect van weerkaatsing van geluid op de gevel van reclamanten geldt dat dit effect is meegenomen in de berekening. In de rekenmodellen wordt dit effect automatisch meegenomen. Dit effect is door de ruime afstand van bron tot de gevels van nieuwe woningen (weerkaatsing) tot woning van reclamant (ontvanger) verwaarloosbaar.

Cumulatie van geluid is niet beoordeeld bij de bestaande woningen. Alleen bij het vaststellen van een hogere waarde wordt conform artikel 110f Wgh de 'samenloop van geluid' beoordeeld. Voor bestaande woningen worden geen nieuwe hogere waarden vastgesteld vanwege het reconstructie-effect, dus is er geen noodzaak om het cumulatie-effect te beoordelen.

Tenslotte wordt gevraagd waarom het akoestisch onderzoek enkel uitgaat van geluidscontouren op 4,5 meter hoogte. In het definitieve geluidsonderzoek is geen beoordeling gemaakt door middel van geluidscontouren. Er wordt getoetst op gevels van woningen, op de verdieping waar verblijfsruimten aanwezig (kunnen) zijn. In het geval van de woning van reclamanten is getoetst op 1,5, 4,5 en 7,5 meter (oftewel begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping). De contouren zijn alleen in het voorstadium gebruikt.

Gelet op het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat uit het nader onderzoek volgt dat, zelfs als 'worst-case' uitgegaan wordt van een reconstructie in de zin van Wgh, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen, waaronder de woning van reclamant. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard en maatregelen bij de ontvangers (bewoners Stapelwolk) zijn niet nodig, omdat die woningen reeds gebouwd zijn uitgaande van een hogere geluidsbelasting dan na realisatie van het plan aan de orde is.

Deze zienswijze leidt tot een herziening van de geluidsrapportage en aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De geluidsparagraaf is aangepast aan bovenstaande toelichting en het akoestisch en reconstructie onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. Een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder is noodzakelijk voor de Ceintuurbaan.

Padel past niet in de reikwijdte van dit bestemmingsplan en is ook niet direct toegestaan binnen de opgenomen enkelbestemmingen. De realisatie van padelbanen binnen het plangebied is op basis van de regels niet mogelijk. Daarnaast is het op basis van huidige regels en wetgeving niet zonder meer mogelijk om padelbanen op korte afstand van gevoelige bestemmingen als woningen te realiseren. Een nadere beperking van padel in dit bestemmingsplan wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

2. Ontsluiting langzaam verkeer

- De gemeente staat hier in beginsel positief tegenover. In het plan is echter al rekening gehouden met ontsluitingen voor langzaam verkeer. De door reclamant

voorgestelde ontsluitingen worden waar mogelijk meegenomen in toekomstige verkeerskundige onderzoeken en ontwikkelingen. Het bestemmingsplan hoeft hiervoor niet aangepast te worden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2:

Samenvatting:

1. Ladder voor duurzame verstedelijking
 - Reclamant betwist dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toekomstvisie+ uit 2009 waarin het plangebied Lingezicht is aangewezen als uitbreidingslocatie is vastgesteld voor de invoering van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het is niet aannemelijk dat de Ladder is doorlopen bij de aanwijzing van dit gebied. Een herbeoordeling van deze locatie op basis van de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft niet plaatsgevonden. Er ontbreekt een deugdelijke motivering waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.
2. Borging landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan
 - De randvoorwaardelijke borging van de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het woongebied ontbreekt in de planregels. Het beeldkwaliteitsplan heeft niet ter visie gelegen.
3. Regionale afspraken
 - De nakoming van de regionale afspraken over woningbouwprogrammering is niet in de planregels geborgd.
4. Ruime planregels
 - Volgens reclamant zijn de planregels dusdanig ruim dat noodzakelijke garanties over groen en waterberging ontbreken.
5. Stikstof
 - De berekening ontbreekt bij de stikstofrapportage. Reclamant betwist dat de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats niet toeneemt. Reclamant betwist dat sprake is van bestaand agrarisch gebruik waarmee gesaldeerd kan worden. Mogelijk zijn de gevolgen van het bestemmingsplan voor de woningen aan de Rijksweg-Noord 94 niet goed meegenomen in het stikstofonderzoek.
6. Kanttekeningen planregels
 - Reclamant plaatst de volgende kanttekeningen bij de planregels:
 - Art. 6 aanhef en onder d laat binnen de bestemming 'Woongebied' ook hobbymatig agrarisch gebruik toe. Dit moet meegenomen worden in het stikstofonderzoek;
 - Art. 6 aanhef en onder j gaat over sport- en spelvoorzieningen. Reclamant verzoekt om op te nemen dat het moet gaan om ondergeschikte sport- en spelvoorzieningen bij woningen;
 - In art. 6.2 is het bebouwingspercentage niet gelimiteerd;
 - Art. 6.2.3 sub d en sub h zijn tegenstrijdig.

Reactie:

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

- Er heeft wel degelijk een laddertoets plaatsgevonden. De beoordeling is opgenomen in paragraaf 4.1 van de plantoelichting. In de beoordeling is benoemd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar woningen is aangetoond. In de regio is een grote woningbouwopgave, waarvan gemeente Overbetuwe een deel voor zijn rekening moet nemen. Gezien de omvang van deze opgave is het niet reëel deze opgave volledig binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Inbreidingslocaties zijn in Elst schaars en het is niet wenselijk om elke onbebouwde ruimte op te vullen. Daarom zijn ook uitbreidingen van het bestaand stedelijk gebied nodig. Onderhavige locatie is hiervoor al geruime tijd in beeld, ook in beleid, en wordt door de gemeente geschikt geacht. In de toelichting is dit onderbouwd. Om de laddertoetsing nog verder te verduidelijken is de toelichting op dit onderdeel aangevuld. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Borging landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan

- Deze grond geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken en aan te passen. Op de verbeelding is de functieaanduiding 'groen' (g) opgenomen en zijn gebiedsaanduidingen die aangeven waar in het plangebied de landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd opgenomen. Dit leidt tot toevoeging van artikel 6.4.4 en 14.1 aan de planregels. In artikel 6.4.4 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'Groen' het percentage verhard oppervlak niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het betreffende aanduidingsvlak. Dit borgt de 'vingerstructuur' van het stedenbouwkundig plan.

Daarnaast wordt in artikel 14.1 bepaald dat conform de in artikel 6.1 a t/m c opgenomen bestemmingsomschrijving, het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 1, 2 en/of 3, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij de planregels opgenomen bijlage 1. Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels.

Dit borgt een natuurlijke overgang van Lingezicht naar Westeraam.

Het beeldkwaliteitsplan heeft ter visie gelegen tot 3 april 2024. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het beeldkwaliteitsplan echter als beleidsregel worden vastgesteld en daarmee de bestaande Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe wijzigen. Bij de toetsing van de bouwplannen wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. De op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ingediende zienswijze is betrokken in de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan maar heeft niet geleid tot een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan zelf. Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Regionale afspraken

- Het borgen van de regionale afspraken met betrekking tot bepaalde woningbouwcategorieën op grond van artikel 3.1.2, eerste lid, van het Bro is geen wettelijke verplichting (ABRvS 21 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2396, r.o. 5.4.). De raad heeft ervoor gekozen om hierover geen regels in het plan op te nemen. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt omtrent het woningbouwprogramma. In de toelichting is het woningbouwprogramma getoetst aan de regionale afspraken. Het bestemmingsplan voldoet aan deze afspraken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ruime planregels

- Deze grond geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken. In de beantwoording van punt 2 van deze zienswijze is nader ingegaan op de borging van de landschappelijke inpassing en de functieaanduiding 'groen' (g). Voor de borging van waterberging is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan in artikel 6.4.6.

Dit artikel komt als volgt te luiden: *"De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen louter worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m3 waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m3 per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten."*

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Stikstof

- De betreffende bijlagen zijn per abuis niet bij het stikstofrapport gevoegd. Dit is inmiddels hersteld. Uit het stikstofonderzoek volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden. Het bestemmingsplan Rijksweg Noord 94 is niet meegenomen in de berekening. Dit betreft namelijk een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure. Voor dit bestemmingsplan is een afzonderlijk stikstofonderzoek uitgevoerd. Ook uit dat onderzoek blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De Aeries-rapportage is herberekend met de laatste versie van de Aeries-calculator. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Kanttekeningen planregels

- Het hobbymatig agrarisch gebruik binnen de woonbestemming is geschrapt naar aanleiding van deze zienswijze. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
- De tweede kanttekening ziet op de planregel over sport- en spelvoorzieningen. Dit is de standaarddefinitie die wordt gehanteerd in de gemeente Overbetuwe. Verdere toespitsing van de definitie is niet nodig omdat sport- en spelvoorzieningen ook worden gereguleerd in hoofdstuk 22 van het tijdelijke omgevingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- De derde kanttekening geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 2. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan zijn geborgd door de functieaanduiding 'groen' (g) en toevoeging van artikel 6.4.4. Verder is het inrichtingsplan als bijlage 1 bij de planregels gevoegd en geborgd middels het nieuwe artikel 14.1. Een maximaal percentage bebouwing is als gevolg daarvan niet nodig in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- De vierde kanttekening geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 6.2.3 sub h van het ontwerp bestemmingsplan is verwijderd uit de planregels.

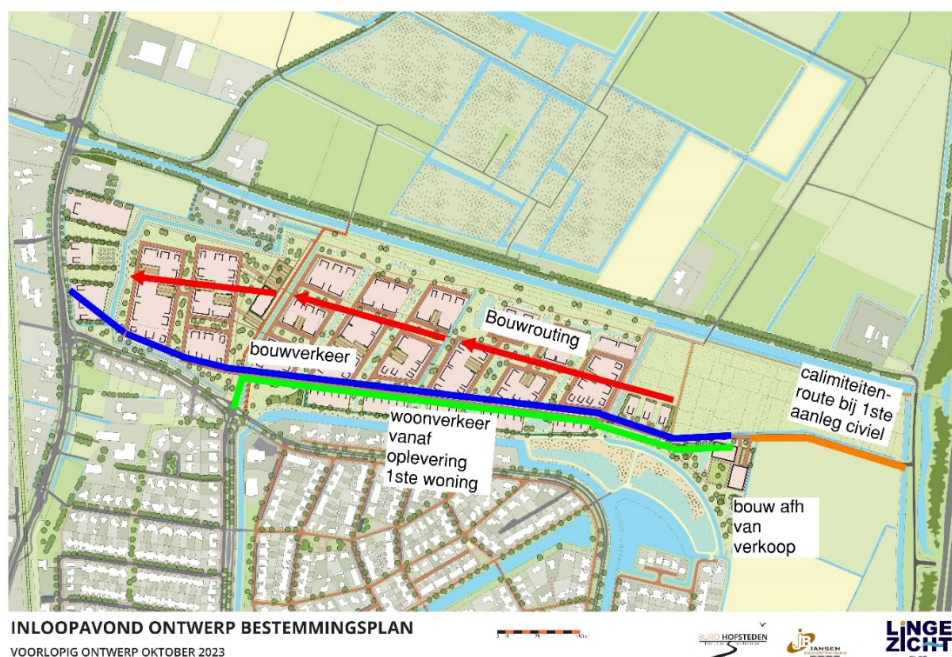
Zienswijze 3:

Samenvatting

1. Tijdelijke brug
 - Reclamant heeft een bezwaar tegen de tijdelijke brug voor bouwverkeer.
2. Verkeersontsluiting via brug
 - Reclamant heeft een bezwaar tegen de tijdelijke of definitieve verkeersontsluiting voor motorvoertuigen via een brug over de Linge.
3. Waterpeil
 - Reclamant heeft een bezwaar tegen de tijdelijke of definitieve wijziging van het waterpeil van de Linge.
4. Heiwerkzaamheden
 - Reclamant heeft een bezwaar tegen heiwerkzaamheden binnen een straal van 250 meter van de erfgrens van reclamant. Hier is de woning en schuur van reclamant niet tegen bestand.
5. Inbreuk privacy en uitzicht
 - Reclamant heeft een bezwaar op gebouwen hoger dan drie bouwlagen binnen een straal van 250 van de erfgrens van reclamant. Dit doet inbreuk op de privacy, belemmert het uitzicht en past niet in het Lingepark-landschap.

Reactie

1. Tijdelijke brug
 - Hoewel de exacte wijze van bouwen een uitvoeringsaspect is dat in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen merken wij op dat er geen (tijdelijke) brug komt voor het bouwverkeer. De bestaande brug blijft gehandhaafd en is alleen voor langzaam verkeer toegankelijk. Het bouwverkeer zal via de Rijksweg-Noord het plangebied betreden. Er komt een bouwweg parallel aan de reguliere ontsluiting binnen het plangebied. Deze bouwweg is uitsluitend bedoeld voor de bouwvoorzieningen. Als de eerste woningen worden opgeleverd wordt het bouwverkeer dus niet gemengd met het reguliere woonverkeer. Het voorgaande is weergegeven op de tekening van de bouwweg die met reclamanten is gedeeld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2. Verkeersontsluiting via brug

- Er komt geen nieuwe brug voor gemotoriseerd verkeer. Wel zal de fiets- en loopverbinding worden verbeterd. Dit volgt uit figuur 3.2 van bijlage 15 bij de toelichting. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Waterpeil

- De bestaande waterpeilen blijven in stand. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het waterpeil van het oppervlaktewater van de rivier De Linge. De rivier De Linge is in eigendom en beheer van Waterschap Rivierenland en valt buiten de grenzen van het plangebied. Het Waterschap gaat derhalve over het peilbeheer van de rivier. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Heiwerkzaamheden

- Hoewel de wijze van bouwen een uitvoeringsaspect is dat in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen merken wij op dat heiwerkzaamheden buiten een straal van circa 25 meter afstand verantwoord zijn uit te voeren. Heiwerkzaamheden buiten deze straal zijn dus niet uitgesloten en de uiteindelijke keuze voor het fundatiesysteem zal worden gemaakt door de bouwkundig aannemer. Mocht gekozen worden voor het uitvoeren van hei- of boorwerkzaamheden dan dient de bouwkundig aannemer een zorgvuldige procedure te doorlopen alvorens te starten met deze werkzaamheden. Hiertoe behoren het uitvoeren van 0-metingen in de omgeving van de geplande werkzaamheden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Inbreuk privacy en uitzicht

- In het voortraject is goed overwogen (mede middels participatie) om binnen het stedenbouwkundige plan enkele accenten en zichtlijnen te realiseren. Daarnaast voldoen de gestapelde woningen aan de wens vanuit de markt en woningcorporatie. De afstand vanaf het appartementengebouw en de woning van reclamant is ruim 190 meter. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 5:50 BW.

Tussen de woning van reclamant en het appartementengebouw staat hoge bestaande begroeiing en een andere woning. De realisatie van de gestapelde woningen zal dan ook niet of nauwelijks effect hebben op de privacy van de reclamant en slechts een beperkt effect op het uitzicht. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er daarnaast geen recht op blijvend vrij uitzicht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4:

Samenvatting

1. Toename verkeer
 - In de huidige situatie is er al sprake van veel verkeersdruk. Dit gaat door het voorgenomen plan flink toenemen. De extra verkeersdruk heeft negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid, geluidsbelasting en luchtkwaliteit van de reclamanten. Dit tast de leefbaarheid en het woonplezier aan.
2. Verkeersveiligheid
 - Er wordt opgemerkt dat de verkeers(on)veiligheid al enkele jaren een doorn in het oog is van de reclamanten.
3. Geluid
 - De extra verkeersbewegingen vanuit Lingezicht zullen negatieve invloed hebben op de samenloop van geluid, waardoor de toekomstige geluidsbelasting van reclamanten nog verder zal toenemen.
4. Energie
 - Reclamanten spreken de zorg uit dat de beperkingen in de energieleveranties/afgifte zullen toenemen door de aansluiting van Lingezicht op het energienet. Hierover hebben zij verschillende vragen gesteld:
 - Op welke manier wordt Lingezicht aangesloten op het stroomnet?
 - Heeft de netwerkbeheerder deze extra capaciteit een-op-een gegarandeerd beschikbaar?
 - Heeft de realisatie van Lingezicht nadelige consequenties of toekomstige beperkingen voor capaciteit, teruglevering en/of infrastructuur voor de huidige bewoners in Westeraam die toekomstplannen hebben voor een elektrische auto, warmtepomp of zonnepanelen?
5. Voorstellen
 - Reclamanten doen verschillende voorstellen:
 - Meer ontsluitingswegen van en naar Lingezicht inrichten;
 - De verkeersveiligheid op het noordelijke gedeelte van de Ceintuurbaan met structurele maatregelen aanpakken;
 - Specifiek onderzoek doen naar de huidige en toekomstige geluidshinder ter hoogte van de woningen van reclamanten;
 - Het nemen van gerichte maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren;

Reactie

1. Toename verkeer
 - Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Goudappel (bijlage 15 bij de toelichting) waaruit blijkt dat de

ontsluiting van het plangebied via de Ceintuurbaan mogelijk is. De Ceintuurbaan en het omliggende wegennet hebben voldoende capaciteit om de verwachte toename van het verkeer vanuit Lingezicht te verwerken. Het planvoornemen heeft een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor omwonenden merkbaar zijn. De inrichting van het huidige wegennet en de voorgestelde aanpassing en nieuwe aansluiting op de Ceintuurbaan zal echter niet tot problemen leiden in relatie tot de verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming.

De gevolgen van de verkeerstoename voor de geluidbelasting zijn onder punt 3 van de beantwoording van deze zienswijze nader toegelicht.

De gevolgen van Lingezicht voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in paragraaf 5.3 van de plantoelichting. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Nader onderzoek is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht verkregen in de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Gebleken is dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten van de monitoringstool van NSL ruimschoots aan de normen voldoet voor wat betreft PM10, NO2 en het maximaal aantal overschrijdingsdagen. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit wordt dus aanvaardbaar geacht. Aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid, verkeersdoorstroming en het woon- en leefklimaat van reclamant. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Verkeersveiligheid

- Zoals onder punt 1 toegelicht heeft het planvoornemen een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor omwonenden merkbaar zijn, maar niet tot problemen leiden in relatie tot de verkeersveiligheid. Daarnaast zien wij de zorgen van reclamant als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met reclamant en andere omwonenden in gesprek om te verkennen of er maatregelen genomen kunnen worden om de verkeersveiligheid ter plaatse te verbeteren. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden.

3. Geluid

- De effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen zijn na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nader onderzocht. In het rapport van Geluidplus d.d. 21 mei 2024 (bijlage 1) zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen. In hoofdstuk 9 zijn de gevolgen van het bestemmingsplan voor de bestaande woonomgeving buiten het plan opgenomen. De invloed op de bestaande woonomgeving heeft twee oorzaken. Er wordt (1) een nieuwe weg gerealiseerd en (2) deze weg wordt aangesloten op de kruising met de Ceintuurbaan en Regenboog waarbij het verkeer van het plan op het wegennet wordt ontsloten.

De geluidbelasting van de aanleg van de nieuwe weg in het plangebied leidt niet tot onacceptabele geluidbelastingen bij omwonenden, omdat aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt voldaan bij alle omliggende woningen (tabel 9.1 uit het onderzoek).

De toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen als gevolg van extra verkeer is tevens onderzocht (tabel 9.3, 9.4 en 9.5). Normaliter wordt het verschil in geluidbelasting bij een reconstructie binnen het invloedsgebied tot $1/3^e$ van de zonebreedte buiten de grenzen van het werk beoordeeld. Voor een binnenstedelijke 50 km/u weg met twee rijbanen bedraagt de zonebreedte 200 meter. $1/3^e$ van de zone bedraagt 67 meter. De woningen aan de Ceintuurbaan 5 en 7 liggen ruim buiten dit gebied. Vandaar dat deze woningen niet expliciet zijn meegenomen in het onderzoek. Daarentegen is wel inzicht gegeven in de te verwachten verschillen en zijn de rekenresultaten getoetst aan de meest maatgevende woning. In het geval van reclamanten betreft de meest maatgevende woning Germaan 1. Er is voor de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Ceintuurbaan sprake van een lichte, maar niet significante toename van de geluidbelasting voor de woningen van reclamanten. In de nieuwe situatie is de toename kleiner dan 1,5 dB en blijft de geluidsbelasting onder de 55 dB. Het is derhalve niet noodzakelijk om maatregelen te nemen. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Energie

- Reclamanten hebben verschillende vragen gesteld over energie. Hieronder worden deze beantwoord:

Vraag 1: Om het project Lingezicht te kunnen aansluiten op het elektriciteitsnet van netbeheerder Liander wordt er een nieuw middenspannings elektranet aangelegd met nieuw te realiseren middenspanningsruimtes. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vraag 2: In heel Nederland is het elektriciteitsnet overbelast en is er een energietransitie gaande, zo ook in de regio Arnhem – Nijmegen. Voor dit project heeft er in september 2023 een overleg plaatsgevonden met de netbeheerder Liander. Er wordt capaciteit gereserveerd voor het project Lingezicht in de periode 2025 tot en met 2030. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vraag 3: Er wordt een nieuw middenspanningselektricititeitsnet aangelegd voor deze projectlocatie. Deze functioneert los van het bestaande elektriciteitsnet van de Westeraam. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen nadelige consequenties of toekomstige beperkingen voor de bewoners in Westeraam. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Voorstellen

- Op de genoemde voorstellen wordt als volgt gereageerd:
 - Eerste voorstel: het is niet wenselijk om meer en versnipperde ontsluitingswegen te realiseren. In verband met de wegopbouw is een extra ontsluiting niet wenselijk. Een aansluiting op de Rijksweg Noord heeft gevolgen voor de verkeersafwikkeling van het doorgaande verkeer van noord naar zuid. Deze ontsluiting zou te dicht op de bestaande verkeerskruispunten komen te liggen en daarmee overmatige verkeershinder en onveilige verkeerssituaties kunnen veroorzaken. Evenmin is het vanuit ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt onwenselijk om meerdere ontsluitingen op de Ceintuurbaan te realiseren. Het gebied is

voorzien van een tweede ontsluiting voor calamiteiten aan de oostzijde
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Tweede voorstel: het aanpakken van de verkeersveiligheid aan de noordzijde van de Ceintuurbaan behoort niet tot de scope van dit bestemmingsplan. Dit punt heeft de aandacht van de gemeente. De gemeente zal in een apart traject de verkeersveiligheid verder onderzoeken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Derde voorstel: naar aanleiding van deze zienswijze is er een onderzoek uitgevoerd. Uit het rapport van Geluidplus d.d. 21 mei 2024 (bijlage 1) volgt dat geen maatregelen noodzakelijk zijn voor de Germaan en Ceintuurbaan 5 en 7, omdat er geen sprake is van een significante toename van de geluidbelasting. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- Vierde voorstel: De toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen als gevolg van extra verkeer is tevens onderzocht (tabel 9.3, 9.4 en 9.5). Voor de woningen van reclamanten geldt dat Germaan 1 maatgevend is. Er is voor de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Ceintuurbaan sprake van een lichte, maar niet significante toename van de geluidbelasting voor de woningen van reclamanten. Het is derhalve niet noodzakelijk om maatregelen te nemen. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd. Het nemen van gerichte maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren is dan ook niet noodzakelijk. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5:

Samenvatting

1. Periode terinzagelegging
 - Het is niet juist dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd in de kerstvakantie.
2. Bouwprojecten over de Linge
 - PSP '92 vraagt om een toezegging dat er geen bouwprojecten over de Linge worden geprojecteerd.
3. Bushalte
 - PSP '92 bepleit dat bushalte 'De Oude Tol' moet terugkeren en dat lijn 14 daar zal halteren.

Reactie

1. Periode terinzagelegging
 - Het bestemmingsplan was oorspronkelijk gepland om in november ter visie te leggen, maar door vertragingen kon deze pas in de collegevergadering van 19 december behandeld worden en is het ontwerpbestemmingsplan op 28 december 2023 ter inzage gelegd. De inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zou tot uitstel van dit besluit van vele maanden leiden. Gezien de omvang van het project was er geen andere oplossing mogelijk. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. **Bouwprojecten over de Linge**
 - Op dit moment zijn er geen grootschalige bouwprojecten gepland in park Lingezen en is er ook geen intentie hier grootschalige woningbouw te realiseren. Er kunnen echter geen toezeggingen over de toekomst worden gedaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. **Bushalte**
 - Deze grond ziet niet op het ontwerpbestemmingsplan en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6:

Samenvatting

1. **Borging type woningen**
 - In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is niet geborgd dat dat ten minste 57.5% moet bestaan uit betaalbare woningen. Ook de doelgroepen waarvoor de woningen zijn gebouwd worden niet verankerd in de planregels. Een anterieure overeenkomst vormt geen wettelijke toetsingsgrond, waardoor er een juridisch sluitende regeling moet worden opgenomen in de planregels.
2. **Beeldkwaliteitsplan**
 - Het beeldkwaliteitsplan is niet ter visie gelegd.
3. **Regionale woondeal**
 - Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de actuele versie van de regionale woondeal. Evenmin gaat het ontwerp uit van de actuele woningbehoefte op grond van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toelichting wijst op Woondeal 1.0 en 2.0. Alleen Woondeal 2.0 is bepalend voor de actuele woningbehoefte. Het ontwerp is niet volledig getoetst aan Woondeal 2.0. De behoefte naar appartementen is niet voldoende aangetoond.
4. **Landschappelijke inpassing appartementencomplex**
 - Het appartementencomplex aan de oostkant is niet landschappelijk ingepast. Er is in de planregels geen voorwaardelijke verplichting opgenomen om bomen en struiken in stand te houden binnen de bestemming 'Groen'. In de toelichting is niet duidelijk aangegeven hoe afschermend groen wordt gecombineerd met de noodzakelijke opvang van water.
5. **Watertoets**
 - De uitgevoerde watertoets is ontoereikend en te vrijblijvend. De waterberging is niet goed geborgd in de planregels.
6. **Bestemming 'Groen'**
 - Het perceel met de bestemming 'Groen' heeft een te ruime bestemming en laat ten onrechte extensieve recreatie toe. Dit perceel is daarvoor niet geschikt en bedoeld. Verzocht wordt dit te schrappen.

Reactie

1. **Borging type woningen**

- Het borgen van de regionale afspraken met betrekking tot bepaalde woningbouwcategorieën op grond van artikel 3.1.2, eerste lid, van het Bro is geen wettelijke verplichting (ABRvS 21 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2396, r.o. 5.4.) De raad heeft ervoor gekozen om hierover geen regels in het plan op te nemen. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt omtrent het woningbouwprogramma.

In de toelichting is het woningbouwprogramma getoetst aan de regionale afspraken. Het bestemmingsplan voldoet aan deze afspraken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Beeldkwaliteitsplan

- Het beeldkwaliteitsplan heeft ter visie gelegen tot 3 april 2024. Reclamant heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het beeldkwaliteitsplan echter als beleidsregel worden vastgesteld en daarmee de bestaande Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe wijzigen. De op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ingediende zienswijze is betrokken in de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan maar heeft niet geleid tot een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan zelf. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Regionale woondeal

- In paragraaf 4.1 is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de woondeals toegelicht. Lingezicht is in twee fasen geprioriteerd. Fase 1 valt onder Woondeal 1.0 en fase 2 valt onder Woondeal 2.0. Het plan voldoet aan de regionale kwalitatieve woningbouwafspraken. Bovendien is het project Lingezicht een prioritair project van de gemeente Overbetuwe. Daarmee is het plan Lingezicht opgenomen in de plancapaciteit die jaarlijks aan de Provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio gecommuniceerd wordt. De ladderonderbouwing is aangescherpt naar aanleiding van deze zienswijze. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Landschappelijke inpassing appartementencomplex

- Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken. De landschappelijke inpassing van het appartementencomplex is geborgd in de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Ook de waterberging binnen het plangebied is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Voor de landschappelijke inpassing zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor drie afzonderlijke deelgebieden. De voorwaardelijke verplichting voor dit gebied is opgenomen in artikel 14.1 onder c en luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing deelgebied 3' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 6.1 a t/m c opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 3, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Elst, Lingezicht deelgebied 1, 2 en 3;

De voorwaardelijke verplichting voor de waterberging is opgenomen in artikel 6.4.6 en luidt als volgt:

De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen louter worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m3 waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m3 per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Watertoets

- Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken. De waterberging binnen het plangebied wordt in het vast te stellen bestemmingsplan geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting voor de waterberging is opgenomen in artikel 6.4.6 en luidt als volgt:

De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen louter worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m3 waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m3 per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten.

Als bijlage 8 bij de plantoelichting is het waterstructuurplan en de waterparagraaf opgenomen. Er is niet gemotiveerd aangegeven waarom deze ontoereikend is.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Bestemming 'Groen'

- In de enkelbestemming "Groen" is extensieve dagrecreatie als toegestaan gebruik opgenomen. 'Extensieve dagrecreatie' is volgens de begripsomschrijving in artikel 1.40: "*Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.*" Het betreft in dit geval vormen van recreatie die als normaal gebruik van gronden en percelen in woongebieden en groenbestemmingen kunnen worden gezien. De gebieden met de enkelbestemming "Groen" binnen het plangebied dienen daarnaast niet alleen voor de oprichting van groen, maar ook als verbindingsgebieden tussen de verschillende woningen in het gebied, als ruimte om te kunnen wandelen, honden uit te laten en bijvoorbeeld te kunnen fietsen. Het uitsluiten van 'extensieve dagrecreatie' zou dit gebruik volledig beperken. Dit is niet wenselijk en handhaafbaar. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7:

Samenvatting

1. Veel ruimte voor nadere uitwerking

- Het plangebied laat veel ruimte voor nadere uitwerking. Er is nog overleg met de ontwikkelaar en de omwonenden over de invulling.

2. Bestemming 'Groen'

- In de planregels van de bestemming 'Groen' is bepaald dat extensieve dagrecreatie is toegestaan. Dit zal leiden tot een ernstige verstoring van de privacy van reclamanten. Er zijn afspraken gemaakt dat dit geen openbaar terrein wordt. Extensieve recreatie is in strijd met het voornemen deze strook een grote biodiversiteit te laten krijgen.

Reactie

1. Veel ruimte voor nadere uitwerking

- Het overleg met de bewonersgroep heeft plaatsgevonden en de inrichtingsplannen zijn nader uitgewerkt. Met reclamanten zijn nadere voorwaarden voor de inrichting opgesteld. Middels het in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen artikel 6.4.6 en 14.1 wordt de benodigde borging vastgelegd.

Voor de landschappelijke inpassing zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor drie afzonderlijke deelgebieden. De voorwaardelijke verplichting voor dit deelgebied is opgenomen in artikel 14.1 b en luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing deelgebied 2' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 6.1 a t/m c opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 2, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Elst, Lingezicht deelgebied 1, 2 en 3;

De voorwaardelijke verplichting voor de waterberging is opgenomen in artikel 6.4.6 en luidt als volgt:

"De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen louter worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m³ waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m³ per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten."

Deze zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee onderdeel van de welstandsnota. Nieuwe omgevingsvergunningen moeten aan het beeldkwaliteitsplan getoetst worden. Het beeldkwaliteitsplan biedt duidelijke kaders over de invulling van het planvoornemen.

2. Bestemming 'Groen'

- In de enkelbestemming "Groen" is extensieve dagrecreatie inderdaad als toegestaan gebruik opgenomen. 'Extensieve dagrecreatie' is volgens de begripsomschrijving in artikel 1.40: *"Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte."* Het betreft in dit geval vormen van recreatie die als normaal gebruik van gronden en percelen in woongebieden en de daaraan grenzende groenbestemmingen kunnen worden gezien. De gebieden met de enkelbestemming "Groen" binnen het plangebied dienen niet alleen voor de

aanplant van groen, maar ook als verbindingsgebieden tussen de verschillende woonclusters, als ruimte om te kunnen wandelen, honden uit te laten en bijvoorbeeld te kunnen fietsen. Het uitsluiten van 'extensieve dagrecreatie' zou dit normale gebruik binnen het woongebied volledig beperken. Dit is niet wenselijk en handhaafbaar.

De woningen van reclamanten zijn gescheiden van het plangebied door een waterschapssloot en de daarbij behorende onderhoudsstroken inclusief hekwerk dat dit gebied afsluit. De afstand van de achterkant van het perceel van reclamant en het plangebied voldoet daarmee ruimschoots aan de minimale afstanden zoals opgenomen in artikel 5:50 BW. Er is dan ook geen sprake van inbreuk op de privacy van reclamant. Daarnaast wordt ter hoogte van Germaan en Ceintuurbaan 5 en 7 aan de zuidkant van het plangebied een struweel aangeplant dat het directe zicht op de woning van reclamant beperkt. Het hekwerk dat de onderhoudsstrook afsluit wordt in overleg met het Waterschap ten noorden van dit struweel geplaatst. De struweelhaag draagt tevens bij aan een bredere en sterkere biodiversiteit binnen het plangebied.

Er zijn tussen gemeente en reclamant geen afspraken gemaakt over de openbaarheid van het terrein.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8:

Samenvatting

1. Spuitzonering
 - De gemeente Overbetuwe hanteert een wisselende werkwijze betreffende spuitzonering. Verzocht wordt om een nadere motivatie, ook voor dit bestemmingsplan.

Reactie

1. Spuitzonering
 - Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is Adromi verzocht nader onderzoek te doen naar de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rondom het plangebied. Dit heeft geleid tot het onderzoek van Adromi d.d. 26 maart 2025, dat als bijlage 3 aan de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan zal worden toegevoegd. Uit paragraaf 4.6 van het rapport volgt dat de Europese Commissie uitgaat van een veiligheidsafstand van 3 meter tussen gewaspercelen en gebieden waar mensen verblijven.

De percelen aangrenzend aan het plangebied mogen op basis van de vigerende juridisch-planologische situatie slechts voor hobbymatige agrarische activiteiten worden gebruikt. Op deze gronden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet voorstelbaar, mede door het feit dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor hobbymatig agrarisch gebruik sterk beperkt en gereguleerd is. Op andere percelen is het gebruik ten behoeve van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt uitgesloten binnen 50 meter tot driftgevoelige functies.

Voor een aantal percelen is besloten om afscherming in de vorm van groenblijvende hagen op te nemen in het bestemmingsplan om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Aan de westzijde is een groenblijvende haag als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94” en is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting binnen het plangebied niet nodig. De gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94” zijn eigendom van de ontwikkelaar.

Ter meerdere borging zal aan het vast te stellen bestemmingsplan artikel 14.3 worden toegevoegd. In dit artikel wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding ‘Milieuzone – spuitzone’ de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. In dit artikel is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de instandhouding van de noodzakelijke groenvoorzieningen zoals opgenomen in de onderzoeksrapportage van Adromi.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9:

Samenvatting

1. Geluid

- Voor wat betreft de toename van geluid is er onvoldoende rekening gehouden met de bewoners van de Stapelwolk. In verschillende onderliggende rapporten worden een verschillend aantal woningen genoemd. Met name op het gebied van geluid door verkeer zit een grote bron van zorg. De bewoners van de Stapelwolk zijn gecompenseerd met uitzicht voor de blootstelling aan meer geluid dan volgens de norm was toegestaan. Nu verandert dit uitzicht en brengt Lingezicht een verdere toename van geluid met zich mee.

2. Ontsluiting

- Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden bij ontsluiting van de nieuwe wijk op bestaande verkeersinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer.

3. Aansluiting energie en water

- Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden bij de aansluiting van energie en waterafvoer.

4. Dorpskarakter

- Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden bij het dorpskarakter van het plan.

5. Overlast bouwfase

- Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden in verband met overlast gedurende de bouwfase.

6. Toezegging geen wijziging

- Reclamant verzoekt om een toezegging dat er na vaststelling geen wijziging afgedwongen worden door politieke partijen zoals gebeurd is met het plan 'Land van Tap'.

Reactie

1. Geluid

- De effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen zijn na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nader onderzocht. De quickscan geluid is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, aangevuld met een akoestisch onderzoek waarin de effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen nader zijn onderzocht door Geluidplus. In het rapport van Geluidplus d.d. 21 mei 2024 (bijlage 1 bij de toelichting) zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen. In hoofdstuk 9 van dit onderzoek zijn de gevolgen van het bestemmingsplan voor de bestaande woonomgeving buiten het plan opgenomen. De invloed op de bestaande woonomgeving van reclamant heeft twee oorzaken. Er wordt (1) een nieuwe weg gerealiseerd en (2) deze weg wordt aangesloten op de kruising met de Ceintuurbaan en Regenboog waarbij het verkeer van het plan op het wegennet wordt ontsloten.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van de nieuwe weg geen onacceptabele geluidbelastingen bij omwonenden tot gevolg heeft, omdat aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt voldaan (tabel 9.1 uit het onderzoek).

Ook voor de toename van verkeer als gevolg van het plan op de Rijksweg Noord en Regenboog geldt dat er geen significante toename in de geluidbelasting is ter plaatse van de omliggende woningen. Voor de woning van reclamanten is er als gevolg van extra verkeersbewegingen op de Ceintuurbaan echter wel sprake van een significante verhoging van de geluidsbelasting.

Reconstructie

Bij een significante verhoging van de geluidbelasting kan er op grond van de Wet geluidhinder sprake zijn van een 'reconstructie'. Naast de toename van de geluidbelasting van meer dan 2 dB moet er dan ook sprake zijn van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg. Het plan voorziet in de toevoeging van een nieuwe afslag op een bestaande weg. Daarmee is er sprake van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg en is er dus sprake van een reconstructie. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Omdat uit het reconstructieonderzoek is gebleken dat er sprake is van een significante toename van de geluidbelasting zijn maatregelen onderzocht (bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht en maatregelen bij de ontvanger). Wat betreft bronmaatregelen is een mogelijke maatregel om een stiller wegdek toe te passen. Maatregelen in de overdracht zijn het realiseren van een geluidscherm of geluidwal. Beide maatregelen zijn afgewogen tegen de maatregelen bij de ontvanger. Uit de afweging volgt dat het treffen van bronmaatregelen en maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijk en financiële aard.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 is voor de woning van reclamanten reeds een hogere waarde van 58 dB vastgesteld. In de huidige situatie bedraagt de geluidbelasting echter 54 dB en na planvorming in 2035 bedraagt de geprognoseerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. In het onderzoek is op pagina 27 van het akoestisch onderzoek de achtergrond hiervan verder toegelicht. De in 2018 en 2019 gebouwde woningen aan de Stapelwolk, waaronder de woning van reclamanten, zijn gebouwd conform het Bouwbesluit en daarbij is rekening gehouden met een geluidbelasting van 58 dB. De woningen hebben derhalve voldoende geluidwering om een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen. Verdere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Reclamanten worden dus reeds beschermd tegen hogere geluidbelastingen door de reeds vastgestelde hogere waarden. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee geborgd.

Gelet op het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat uit het nader onderzoek volgt dat, zelfs als 'worst-case' uitgegaan wordt van een reconstructie in de zin van Wgh, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen, waaronder de woning van reclamant. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard en maatregelen bij de ontvangers (bewoners Stapelwolk) zijn niet nodig, omdat die woningen reeds

gebouwd zijn uitgaande van een hogere geluidsbelasting dan na realisatie van het plan aan de orde is.

Deze zienswijze leidt tot een herziening van de geluidsrapportage en aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De geluidsparagraaf is aangepast aan bovenstaande toelichting en het akoestisch en reconstructie onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. Een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder is noodzakelijk voor de Ceintuurbaan.

2. Ontsluiting

Het participatietraject is zorgvuldig doorlopen. De uitkomsten en onderwerpen van dit traject zijn opgenomen in een verslag. Dit verslag is bij de plantoelichting opgenomen als bijlage 17. In de participatie is de ontsluiting van het plan aan de orde gekomen. Omwonenden hebben zorgen geuit over de verkeersontsluiting. Na onderzoek van Goudappel is gebleken dat de huidige ontsluiting veilig is en zorgt voor een goede afwikkeling van verkeer. Deze aansluiting ligt op de meest gunstige locatie. Het ontsluiten van deze woningen via bijvoorbeeld de 1^e Weteringsewal aan de noordzijde, de weg aan de oostzijde of ontsluiting op de Rijksweg Noord is niet realistisch. De ontsluiting Rijksweg Noord zou te dicht op de bestaande verkeerskruispunten komen te liggen en daarmee overmatige verkeershinder en onveilige verkeerssituaties kunnen veroorzaken. Het wegprofiel van de 1^e Weteringsewal en Lingestraat voldoen niet aan de eisen om de capaciteit van deze verkeersbeweging te kunnen verwerken. De Ceintuurbaan heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken en dient in de huidige situatie al als een verzamelweg. Het gebied is tevens voorzien van een tweede ontsluiting voor calamiteiten aan de oostzijde. We zien de zorgen van reclamant als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met reclamant en andere omwonenden in gesprek. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Aansluiting energie en water

- De aanleg van elektriciteit en riolering heeft geen invloed op de omwonenden in het gebied. Er wordt een nieuw middenspanningselektricitetsnet aangelegd voor deze projectlocatie. Deze functioneert los van het bestaande elektricitetsnet van de Westeraam. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen nadelige consequenties of toekomstige beperkingen voor de bewoners in Westeraam. Voor wat betreft de waterhuishouding is er een plan opgesteld. De voorgenomen plannen, inclusief het waterplan zelf, zijn in het planvormingproces uitvoerig met het Waterschap Rivierenland besproken. Het Waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen plannen. Om de waterbelangen volledig te borgen in het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 6.4.6. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De waterberging is in het bestemmingsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels en een aanduiding op de verbeelding.

4. Dorpskarakter

- De verkavelingsstructuur van het plan Lingezicht is geïnspireerd op de (verkaveling)structuur van het aangrenzende landschap, hetgeen in het vast te stellen bestemmingsplan geborgd wordt door de functieaanduiding 'groen' (g) in de

bestemming woongebied op te nemen en middels de artikelen 14.1 a t/m c. Hiermee wordt geborgd dat daadwerkelijk groen gerealiseerd wordt en doorkijken blijven bestaan. Het beeldkwaliteitsplan benadrukt een eigentijds woonlandschap dat de oorspronkelijke langgerekte structuren behoudt, met een mix van woningtypes en variatie in bouwlijnen en oriëntatie. Brede groene zones omringen de deelgebieden en watergangen, en groene erfafscheidingen bevorderen zowel een dorps als biodivers karakter. De architectuur van de woningen draagt bij aan het dorpsse gevoel door variatie in bouwhoogte, kapvormen, en gevelindelingen, waarbij duurzame en dorpsse materialen zoals baksteen en hout worden gebruikt. Met bovenstaande ontwerputgangspunten is invulling gegeven aan het dorpsse karakter van de nieuwe wijk. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Overlast bouwfase

- In de bouwfase wordt er rekening gehouden met de belangen van de omwonenden. Helaas is het geheel voorkomen van enige overlast waarschijnlijk niet mogelijk. Om zoveel mogelijk rekening te houden met de omwonenden zal het bouwverkeer via de Rijksweg Noord het plangebied betreden. Er komt een bouwweg parallel aan de reguliere ontsluiting binnen het plangebied. Deze bouwweg is alleen bedoeld voor bouwvoorzieningen. Verder wordt er gebouwd volgens de regels die hiervoor gelden (denk aan werktijden en geluidsnormen). De zienswijze heeft echter geen betrekking op de reikwijdte van het bestemmingsplan en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Toezegging geen wijziging plan

- In het bestemmingsplan zijn de kaders van het planvoornemen vastgelegd. Een en ander is middels voorwaardelijke verplichtingen en het beeldkwaliteitsplan juridisch geborgd. Het huidige plan zal binnen deze kaders gerealiseerd moeten worden. Mochten in de toekomst wijzigingen worden voorgesteld, dan zullen deze afhankelijk van de beoogde wijziging ofwel binnen de uitgangspunten van het vast te stellen bestemmingsplan moeten passen danwel zal er een nieuwe procedure moeten worden opgestart om deze wijziging al dan niet mogelijk te maken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10:

Samenvatting

1. Prioritering

- De hoeveelheid woningen komt niet overeen met de prioritering in fase 1 en fase 2.

2. Contouren

- Contouren van het ontwerpbestemmingsplan lijken afwijkend van de prioritering. Verder lijkt er overlapping te zijn met het bestemmingsplan 'Rijksweg-Noord 94'. Reclamant heeft bedenkingen bij de procedure van dit laatstgenoemde bestemmingsplan.

3. Locatie

- Reclamant vraagt zich af waarom er op deze locatie gebouwd wordt. Het betreft een gebied niet gelegen binnen de bebouwde kom. In eerdere adviezen van de

regiekamer is aangegeven dat ter plaatse een extensief en kleinschalig landschappelijk woonmilieu passend is. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een omvangrijker woonblok mogelijk.

4. Inspanningsverplichting

- In de gebruiksovereenkomst voor deze ontwikkeling is een inspanningsverplichting voor de gemeente opgenomen. Deze inspanningsverplichting geeft geen blijk van een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

5. Staatssteun

- De inspanningsverplichting is een oneigenlijke bevoordeling van een onderneming (staatssteun).

6. Compensatie 'Groenoordstrip'

- Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met het bestemmingsplan 'Groenoordstrip' en de daaruit voortvloeiende rechten van bewoners. Het ontwerpbestemmingsplan maakt de compensatie die in het bestemmingsplan 'Groenoordstrip' is opgenomen ongedaan.

7. Ladder voor duurzame verstedelijking

- In de ladderonderbouwing wordt eraan voorbij gegaan dat er potentiële binnen de bebouwde kom gelegen gebieden voor ontwikkeling in aanmerking komen. Voorbeelden zijn het 'Land van Tap', 'Rijzenburg II' en 'De Helster'. Reclamant vindt de getallen in de toelichting niet eenduidig en/of herleidbaar. Reclamant betwist dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden bij de aanwijzing van dit gebied als toekomstig woongebied.

8. Stedenbouwkundig plan

- De contouren van het stedenbouwkundig plan zijn niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (variatie van woningen/watergangen). In het kader van de rechtszekerheid is het van belang dat het ontwerp in lijn wordt gebracht met het goedgekeurde stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan.

9. Beeldkwaliteitsplan

- Het beeldkwaliteitsplan is niet ter visie gelegd.

10. Provinciaal beleid

- Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen blijk van borging van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving op grond van provinciaal beleid.

11. Omgevingsvisie

- De Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 geeft – anders dan in de toelichting wordt gesteld – geen blijk van bestaand stedelijk gebied. De bestemming is agrarisch en het gebied valt buiten de bebouwde kom. Volgens de Omgevingsvisie is de Lingezone niet aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het plan is in strijd met de Omgevingsvisie.

12. Gezondheids- en milieuaspecten en verkeersstructuur

- Reclamant zet vraagtekens bij de vormvrije M.E.R.-beoordeling. Er wordt een verkeerde aanname gedaan over dat de verkeersstructuur niet wijzigt. De kruising Ceintuurbaan-Regenboog wordt aangepast. De conclusie dat het plan mogelijk een

positief effect heeft op nabijgelegen woningen klopt niet. In het bestemmingsplan Groenoordstrip staat dat er geen andere maatregelen mogelijk waren en het vrije uitzicht compensatie is.

13. Spuitzonering

- In het ontwerpbestemmingsplan is niets opgenomen over spuitzonering. Het ontwerpbestemmingsplan kent aangrenzende agrarische percelen. Reclamant vraagt zich af of in het bestemmingsplan een vrijwaringszone geldt of dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

14. Luchtkwaliteit

- In het ontwerpbestemmingsplan is niets opgenomen over de toename van uitstoot van fijnstof en stikstof tijdens de bouw en daarna, met name voor de omwonenden voor het plan. Het onderzoek naar de toename van emissies en gezondheidseffecten lijkt te ontbreken. Voor zover wordt voldaan aan de Regeling NIBm neemt dit niet weg dat er sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

15. Lichthinder

- Het aspect lichthinder door de toename van verkeer is niet onderzocht. Er is sprake van een forse toename van verkeer aangrenzend aan het perceel van reclamant. Het aanrijden van verkeer zal zorgen voor lichthinder.

16. Geluid

- Het optrekkende verkeer en de toename van verkeer zal zorgen voor geluidshinder. Er is geen onderzoek gedaan naar deze effecten.

17. Stikstof

- De bijlage met de stikstofberekening ontbreekt bij het stikstofonderzoek van Equipe. Verder gaat het onderzoek uit van een verkeerd uitgangspunt voor wat betreft bemesting.

18. Geur

- De toelichting bevat tegenstrijdigheden voor het onderdeel geurhinder. Er wordt van 100 meter en 50 meter afstand van een geurgevoelig object uitgegaan. Het zou 100 meter moeten zijn. De ligging van het plangebied ten opzichte van de bestaande veehouderij is niet houdbaar.

19. Waterberging

- De maatregelen die in de Watertoets zijn opgenomen voor waterberging en watergangen moeten worden vastgesteld in het bestemmingsplan. Het plan voldoet op dit moment nog niet aan de Watertoets. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan te verfijnen.

20. Flora en fauna onderzoek

- Perceel ELS00-N-1885 te Elst is niet meegenomen in het Flora en Fauna onderzoek. Het is niet uit te sluiten dat er beschermde soorten in dit gebied verblijven, nestelen, voortplanten of als rust- en leefgebied gebruiken, bijvoorbeeld de Grote Gele Kwikstaart. Het plan kan in strijd zijn met de Natuurbeschermingswet en de verdragen van Bonn en Bern. Verder gaat het onderzoek uit van een voorlopig ontwerp van mei 2023. Dit ontwerp komt niet overeen met het ontwerp.

De conclusies zijn derhalve niet houdbaar. Het heien is verder onwenselijk en storend voor mensen en dieren.

21. Fietspad

- In een B&W voorstel met kenmerk 2022-043330 wordt gesproken over een fietspad bij de Boven-Linge. De gereserveerde ruimte komt niet tot uiting in het ontwerpbestemmingsplan.

22. Externe veiligheid

- Bij de externe veiligheidsaspecten is er niet getoetst aan verkeersveiligheid of ontruiming/evacuatie/bereikbaarheid. Reclamant vraagt zich af of de veiligheidsregio en de hulpdiensten het plan niet hadden moeten toetsen. Een calamiteitenroute is te weinig. Er is ook geen rekening gehouden met de plannen voor een school voor de calamiteitenroute en ontsluiting.

23. Ontsluiting

- In het ontwerpbestemmingsplan is niet gemotiveerd waarom er is gekozen voor één ontsluiting.

24. Verkeer

- Reclamant betwijfelt of er sprake zal zijn van een goede doorstroom in de spits. Het rapport van Goudappel gaat niet uit van de juiste aantallen vanwege de voorzienbaarheid van de school.

25. Ontsluiting westelijk woningbouwveld

- Reclamant vraagt zich af hoe het westelijke woningbouwveld zal worden ontsloten. Dit veld is omringt door water. Verder ligt dit bouwvlak ver naar de Rijksweg toe. Reclamant vraagt zich af waarom dit is toegestaan omdat dit niet mocht bij de ontwikkeling Rijzenburg.

26. Wandelpad en oversteek

- Reclamant vraagt zich af of het wandelpad en de oversteek tijdelijk zijn.

27. Behoeft bestemming therapeutisch-maatschappelijk

- Het is onduidelijk in welke behoefte de gemeente wenst te voorzien ten aanzien van de bestemming therapeutisch-maatschappelijk. Reclamant vraagt zich af welke voorzieningen onder de bestemming vallen. Vanwege de rechtszekerheid bestaat er een behoefte aan inkadering.

28. Inspraakreacties

- Reclamant vraagt zich af of er is gekeken naar hoe de initiatiefnemer de inspraakreacties heeft meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan en hoe de gemeente daar mee om is gegaan.

29. Netaansluiting

- Reclamant vraagt zich af waarop de informatie is gebaseerd dat er in 2027 een netaansluiting is. De uitvoerbaarheid van het plan is niet gegarandeerd.

Reactie

1. Prioritering

- Het bestemmingsplan Lingezicht voldoet aan de afspraken die volgen uit Woondeal 1.0 (geldt voor de eerste geprioriteerde fase, 220 woningen) en Woondeal 2.0

(geldt voor de tweede geprioriteerde fase, 175 woningen). Bovendien is het project Lingezicht een prioritair project van de gemeente Overbetuwe. Daarmee is het plan Lingezicht opgenomen in de plancapaciteit die jaarlijks aan de Provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio gecommuniceerd wordt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Contouren

- De prioritering is richtinggevend, maar geen strak omlijnd kader. Tijdens de verdere planontwikkeling is het bestemmingsplan binnen een bandbreedte verfijnd. Tevens is er in de verdere planontwikkeling gekeken naar het beheersaspect en toekomstig grondeigendom vanuit de gemeente en is er aandacht voor groen en ruimte voor water. Deze aspecten zijn met elkaar afgestemd en dit heeft geleid tot de bestemmingsplancontouren zoals deze nu ter inzage zijn gelegd. Het is correct dat de contouren van het plangebied op enkele plekken over het plangebied van bestemmingsplan 'Elst, Rijksweg Noord 94' geprojecteerd zijn. De procedure van het bestemmingsplan "Elst, Rijksweg Noord 94" is volledig doorlopen en vormt geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Locatie

- In paragraaf 4.1 van de plantoelichting is gemotiveerd waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. In de toekomstvisie+ en de omgevingsvisie is het plangebied als perspectiefgebied aangewezen. Het plangebied is zorgvuldig ruimtelijk-stedenbouwkundig uitgewerkt, beoordeeld en getoetst, waarbij het dorpskarakter een belangrijke rol speelt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Inspanningsverplichting

- De ladder voor duurzame verstedelijking is enkel van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen en niet op een gebruiksovereenkomst. In de voorbereiding van dit bestemmingsplan is er getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie van deze toets is dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Ladder en dat de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte is aangetoond. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Staatssteun

- Volgens de Europese regels inzake staatssteun, zoals neergelegd in artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU), is er sprake van staatssteun indien een maatregel voldoet aan vier cumulatieve criteria: (i) het betreft een interventie door de staat of met staatsmiddelen, (ii) die een selectief voordeel verleent aan bepaalde ondernemingen, (iii) de mededinging vervalst of dreigt te vervalsen, en (iv) de handel tussen lidstaten ongunstig beïnvloedt.

In het geval van het bestemmingsplan Lingezicht is geen sprake van een selectief voordeel voor een specifieke onderneming. De inspanningen van de gemeente zijn gericht op het algemene belang en hebben tot doel een kwaliteitsvolle woonomgeving te realiseren voor de gehele gemeenschap. Dit betekent dat er geen sprake is van een selectieve bevoordeling, waardoor het criterium voor staatssteun niet wordt vervuld.

Voorts geschiedt de uitvoering van het bestemmingsplan op een transparante en non-discriminatoire wijze, waarbij alle marktpartijen gelijk worden behandeld. De procedures en toetsingskaders die hierbij worden gehanteerd, zijn in overeenstemming met de geldende wettelijke voorschriften, welke gelijke toegang en eerlijke concurrentie waarborgen. De gemeentelijke inspanningen ter realisatie van het bestemmingsplan Lingezicht zijn dan ook rechtmatig en vallen binnen het kader van de uitoefening van de publieke taken van de gemeente. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Compensatie 'Groenoordstrip'

- Uit het geluidsonderzoek volgt dat de hoeveelheid geluid op de gevels minder is dan waar bij het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Elst, Groenoordstrip' in 2016 van is uitgegaan (voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 16). Voor die toen berekende hoge geluidsbelasting (te weten 58 dB) zijn in het akoestisch rapport niet akoestische maatregelen genoemd. Uit niets blijkt echter dat deze niet akoestische maatregelen van belang geweest zijn voor het Hogere waarden besluit. Noch in de overwegingen, noch in het ambtshalve besluit zelf komen deze niet akoestische maatregelen terug, terwijl bijvoorbeeld het feit dat een open plaats wordt ingevuld wel genoemd is, waarmee volgens het besluit voldaan wordt aan het hoofdcriterium en 1 van de overige voorwaarden uit de Nota hogere grenswaarden. Hieruit leiden wij af dat de niet akoestische maatregelen geen (doorslaggevende) betekenis gehad hebben voor het Besluit hogere waarden wat ten behoeve van het uitwerkingsplan 'Elst, Groenoordstrip' is vastgesteld, waarbij ook nog zij vermeldt dat een belangrijk deel van de in het akoestisch rapport genoemde niet akoestische maatregelen bestond uit het feit dat de woningen ruim opgesteld zouden worden met voldoende mogelijkheden voor een groene tuin om de woningen en daarnaast de woningen door de eigenaren zelf ontworpen kunnen worden. Dit is gerealiseerd en blijft ook zo.

Nu de thans berekende geluidsbelasting lager is, zowel in de huidige situatie als na de realisatie van het plan, valt niet in te zien dat thans niet akoestische maatregelen noodzakelijk zijn of een gerealiseerde landschappelijke inpassing/ vrij uitzicht behouden moet blijven. Daarbij zij wel opgemerkt dat het plangebied aan de zijde van de Stapelwolk voorziet in een groenstrook, in het vast te stellen bestemmingsplan nog een groenstrook extra wordt opgenomen, alsmede een aantal aanduidingen 'landschappelijke inpassing' om doorkijken te borgen. Met de borging van deze landschappelijke inpassing wordt op passende wijze invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening. In het participatietraject is er geluisterd naar de zorgen van omwonenden en in het plan is er geprobeerd om het uitzicht zo goed als mogelijk te waarborgen. Blijvende rechten op een vrij uitzicht zijn er op grond van vaste jurisprudentie niet, temeer nu in de Structuurvisie + uit 2009 reeds is gewezen op de mogelijkheid dat op deze locatie bebouwing gerealiseerd zou worden.

7. Ladder voor duurzame verstedelijking

- In paragraaf 4.1 van de plantoelichting is gemotiveerd waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Het planvoornemen is opgenomen in de lijst met prioritaire projecten en voldoet aan de Woondeal 1.0 en 2.0. Binnen de

bebouwde kom zijn in potentie bepaalde locaties aanwezig, waar een deel van de grote woningbouwopgave kan worden vervuld. Onwaarschijnlijk is dat met de benutting van de betreffende locaties in voldoende woningen kan worden voorzien. Naast inbreiding is derhalve ook uitbreiding noodzakelijk. Aan dit plan ligt een zorgvuldige afweging ten grondslag voor de aanwijzing van dit gebied als woningbouwlocatie. Om meer duidelijkheid te verschaffen is de laddertoetsing in het bestemmingsplan verder verduidelijkt en aangevuld. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Stedenbouwkundig plan

- Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de borging van de landschappelijke inpassing en de vereisten ten aanzien van de infiltratie van hemelwater. Artikel 14.1 is toegevoegd aan de regels en zorgt voor juridische borging van de landschappelijke inpassing. Het artikel luidt als volgt (als voorbeeld wordt hieronder 14.1 sub c geciteerd):

“Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing deelgebied 3' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 6.1 a t/m c opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 3, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Elst, Lingezicht deelgebied 1, 2 en 3”

Artikel 6.4.6 is opgenomen om de vereisten ten aanzien van de infiltratie van hemelwater te borgen. Artikel 6.4.6 luidt als volgt:

“De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen louter worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m3 waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m3 per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten.”

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld als beleidsregel behorende bij de welstandsnota en biedt kaders voor de verdere ontwikkeling en realisatie van Lingezicht. Met deze combinatie van voorwaardelijke verplichtingen en een beeldkwaliteitsplan zijn de stedenbouwkundige kaders voldoende geborgd. Het is niet noodzakelijk de variatie van woningen planologisch-juridisch vast te leggen.

9. Beeldkwaliteitsplan

- Per abuis is het beeldkwaliteitsplan niet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft inmiddels wel ter inzage gelegen tot 3 april 2024.
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het beeldkwaliteitsplan echter als beleidsregel worden vastgesteld en daarmee de bestaande Welstandsnota van de gemeente Overbetuwe wijzigen. Bij de toetsing van de

bouwplannen wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. De op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ingediende zienswijze is betrokken in de definitieve versie van het beeldkwaliteitsplan maar heeft niet geleid tot een aanpassing van het beeldkwaliteitsplan zelf. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Provinciaal beleid

- In paragraaf 4.2 van de plantoelichting is het bestemmingsplan getoetst aan de Omgevingsverordening. Na een beoordeling is geconcludeerd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland. Verondersteld wordt dat reclamant doelt op één van de twee hoofddoelen, die de provincie in haar Omgevingsvisie heeft opgenomen. Zoals in de plantoelichting (par. 4.2) is gemotiveerd, is bij de ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woongebied wel degelijk rekening gehouden met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in en rondom het woongebied. De provincie is via de gebruikelijke weg op de hoogte gesteld van het bestemmingsplan “Elst, Lingezicht”. De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen het planvoornemen. Er mag dan ook vanuit worden gegaan dat de provincie geen bezwaren heeft tegen de voorgenomen ontwikkeling. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Omgevingsvisie

- Paragraaf 4.3 van de plantoelichting, onderdeel ‘Omgevingsvisie Overbetuwe 2040’ bevat een omissie. Door reclamant is terecht opgemerkt dat het plangebied niet tot het bestaand stedelijk gebied behoort. De toelichting wordt op dit onderdeel aangepast. Dit betekent overigens, in tegenstelling tot de stelling van reclamant, niet dat het bestemmingsplan strijdig is met de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040. Het plangebied is als perspectieflocatie aangewezen. Dit betekent dat het gebied ten tijde van de vaststelling van de omgevingsvisie al in beeld was voor nieuwe stedelijke ontwikkeling, op voorwaarde dat deze ontwikkeling gepaard gaat met versterking op het gebied van landschap, recreatie en/of water. Aan die voorwaarde wordt voldaan. Verder haalt reclamant de Lingezone aan, die niet onder bestaand stedelijk gebied valt. Dit is correct; daarom is de noordelijke zone van het plangebied bestemd als ‘Groen’ en ‘Water’. In deze zone wordt voorzien in kwaliteitsverbeterende maatregelen op het gebied van groen, water en recreatie, wat past bij de doelstellingen voor deze zone. Bij de beantwoording van punt De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Gezondheids- en milieuaspecten en verkeersstructuur

- Reclamant zet vraagtekens bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het bestemmingsplan is inderdaad onterecht opgenomen dat de verkeersstructuur niet wijzigt. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Mede naar aanleiding van deze zienswijze is door Geluidplus onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de verkeerstoename door het plan.

Bij een significante verhoging van de geluidbelasting kan er op grond van de Wet geluidhinder sprake zijn van een ‘reconstructie’. Naast de toename van de geluidbelasting van meer dan 2 dB moet er dan ook sprake zijn van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg. Het is onduidelijk of het toevoegen van een afslag op een bestaande weg onder het begrip ‘reconstructie’ in de zin van de

Wgh valt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is besloten uit te gaan van een 'worst-case scenario' en het toevoegen van de ontsluiting te behandelen als een reconstructie. Dit betekent dat er is getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. Dit is niet noodzakelijk als er geen sprake is van een reconstructie.

In het reconstructieonderzoek zijn de mogelijke maatregelen onderzocht (bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht en maatregelen bij de ontvanger). Wat betreft bronmaatregelen is een mogelijke maatregel om een stiller wegdek toe te passen. Maatregelen in de overdracht zijn het realiseren van een geluidscherm of geluidwal. Beide maatregelen zijn afgewogen tegen de maatregelen bij de ontvanger. Uit de afweging volgt dat het treffen van bronmaatregelen en maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijk en financiële aard.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 is voor de woning van reclamanten reeds een hogere waarde van 58 dB vastgesteld. In de huidige situatie bedraagt de geluidbelasting echter 54 dB en na planvorming in 2035 bedraagt de geprognoseerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. In het onderzoek is op pagina 27 de achtergrond hiervan verder toegelicht. De in 2018 en 2019 gebouwde woningen aan de Stapelwolk, waaronder de woning van reclamanten, zijn gebouwd conform het Bouwbesluit en daarbij is rekening gehouden met een geluidbelasting van 58 dB. De woningen hebben derhalve voldoende geluidwering om een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen. Verdere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

In de beantwoording van punt 6 van deze zienswijze is uitgebreid ingegaan op de compensatie in het kader van het uitwerkingsplan "Elst, Groenordstrip".

Reclamanten worden dus reeds beschermd tegen hogere geluidbelastingen door de reeds vastgestelde hogere waarden. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee geborgd. Deze zienswijze leidt tot een herziening van de geluidsrapportage en aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder is noodzakelijk voor de Ceintuurbaan.

13. Spuitzonering

- Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is Adromi verzocht nader onderzoek te doen naar de gevolgen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rondom het plangebied. Dit heeft geleid tot het onderzoek van Adromi d.d. 26 maart 2025, dat als bijlage 3 aan de toelichting op het vast te stellen bestemmingsplan zal worden toegevoegd. Uit paragraaf 4.6 van het rapport volgt dat de Europese Commissie uitgaat van een veiligheidsafstand van 3 meter tussen gewaspercelen en gebieden waar mensen verblijven.

De percelen aangrenzend aan het plangebied mogen op basis van de vigerende juridisch-planologische situatie slechts voor hobbymatige agrarische activiteiten worden gebruikt. Op deze gronden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet voorstelbaar, mede door het feit dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor hobbymatig agrarisch gebruik sterk beperkt en gereguleerd is. Op andere percelen is het gebruik ten behoeve van

(glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt uitgesloten binnen 50 meter tot driftgevoelige functies.

Voor een aantal percelen is besloten om afscherming in de vorm van groenblijvende hagen op te nemen in het bestemmingsplan om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Aan de westzijde is een groenblijvende haag als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94” en is het opnemen van een voorwaardelijke verplichting binnen het plangebied niet nodig. De gronden binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Elst, Rijksweg-Noord 94” zijn eigendom van de ontwikkelaar.

Ter meerdere borging zal aan het vast te stellen bestemmingsplan artikel 14.3 worden toegevoegd. In dit artikel wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding ‘Milieuzone – spuitzone’ de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. In dit artikel is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de instandhouding van de noodzakelijke groenvoorzieningen zoals opgenomen in de onderzoeksrapportage van Adromi.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Luchtkwaliteit

- De gevolgen van Lingezicht voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in paragraaf 5.3 van de plantoelichting. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Nader onderzoek is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht verkregen in de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Gebleken is dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten van de monitoringstool van NSL ruimschoots aan de normen voldoet voor wat betreft PM10, NO2 en het maximaal aantal overschrijdingsdagen. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit wordt dus aanvaardbaar geacht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Lichthinder

- Goudappel is gevraagd de geschetste situatie te beoordelen. Goudappel heeft geconstateerd dat de woning niet recht tegenover de aansluiting ligt. Alleen het afslaand verkeer kan strijklicht richting de woning met zich mee brengen. Als het donker is rijden auto's binnen de bebouwde kom met dimlicht. Dit licht schijnt niet hoger dan de hoogte van de koplampen (maximaal 1,20 meter boven het wegdek) en is omlaag gericht (ten minste 1%). Gezien de hoogte van de vensterbanken bij de woning van reclamant is directe lichtinstraling uit koplampen niet te verwachten. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16. Geluid

- De effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen zijn na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nader onderzocht. De quickscan geluid is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, aangevuld met een akoestisch onderzoek waarin de effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen nader zijn onderzocht door Geluidplus. In het rapport

van Geluidplus d.d. 21 mei 2024 (bijlage 1) zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen. In hoofdstuk 9 van dit onderzoek zijn de gevolgen van het bestemmingsplan voor de bestaande woonomgeving buiten het plan opgenomen. De invloed op de bestaande woonomgeving van reclamant heeft twee oorzaken. Er wordt (1) een nieuwe weg gerealiseerd en (2) deze weg wordt aangesloten op de kruising met de Ceintuurbaan en Regenboog waarbij het verkeer van het plan op het wegennet wordt ontsloten.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van de nieuwe weg geen onacceptabele geluidbelastingen bij omwonenden tot gevolg heeft, omdat aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt voldaan (tabel 9.1 uit het onderzoek).

Ook voor de toename van verkeer als gevolg van het plan op de Rijksweg Noord en Regenboog geldt dat er geen significante toename in de geluidbelasting is ter plaatse van de omliggende woningen. Voor de woning van reclamant is er als gevolg van extra verkeersbewegingen op de Ceintuurbaan echter wel sprake van een significante verhoging van de geluidsbelasting.

Reconstructie

Bij een significante verhoging van de geluidbelasting kan er op grond van de Wet geluidhinder sprake zijn van een 'reconstructie'. Naast de toename van de geluidbelasting van meer dan 2 dB moet er dan ook sprake zijn van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg. Het plan voorziet in de toevoeging van een nieuwe afslag op een bestaande weg. Daarmee is er sprake van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg en is er dus sprake van een reconstructie. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Omdat uit het reconstructieonderzoek is gebleken dat er sprake is van een significante toename van de geluidbelasting zijn maatregelen onderzocht (bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht en maatregelen bij de ontvanger). Wat betreft bronmaatregelen is een mogelijke maatregel om een stiller wegdek toe te passen. Maatregelen in de overdracht zijn het realiseren van een geluidscherm of geluidwal. Beide maatregelen zijn afgewogen tegen de maatregelen bij de ontvanger. Uit de afweging volgt dat het treffen van bronmaatregelen en maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijk en financiële aard.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 is voor de woning van reclamanten reeds een hogere waarde van 58 dB vastgesteld. In de huidige situatie bedraagt de geluidbelasting echter 54 dB en na planvorming in 2035 bedraagt de geprognosticeerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. In het onderzoek is op pagina 27 van het akoestisch onderzoek de achtergrond hiervan verder toegelicht. De in 2018 en 2019 gebouwde woningen aan de Stapelwolk, waaronder de woning van reclamanten, zijn gebouwd conform het Bouwbesluit en daarbij is rekening gehouden met een geluidbelasting van 58 dB. De woningen hebben derhalve voldoende geluidwering om een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen. Verdere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Reclamanten worden dus reeds beschermd tegen hogere geluidbelastingen door de reeds vastgestelde hogere waarden. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee geborgd. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De

geluidsparagraaf is aangepast aan bovenstaande toelichting en het akoestisch en reconstructie onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. Een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder is noodzakelijk voor de Ceintuurbaan.

Gelet op het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat uit het nader onderzoek volgt dat, zelfs als 'worst-case' uitgegaan wordt van een reconstructie in de zin van Wgh, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen, waaronder de woning van reclamant. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard en maatregelen bij de ontvangers (bewoners Stapelwolk) zijn niet nodig, omdat die woningen reeds gebouwd zijn uitgaande van een hogere geluidsbelasting dan na realisatie van het plan aan de orde is.

Deze zienswijze leidt tot een herziening van de geluidsrapportage en aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De geluidsparagraaf is aangepast aan bovenstaande toelichting en het akoestisch en reconstructie onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. Een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder is noodzakelijk voor de Ceintuurbaan.

17. Stikstof

- De betreffende bijlagen zijn per abuis niet bij het stikstofrapport gevoegd. Dit is inmiddels hersteld. Uit het stikstofonderzoek volgt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura-2000 gebieden. De Aeries-berekeningen zijn geüpdatet aan de hand van de laatste versie van de Aeries-calculator en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van bijlage 13 van het bestemmingsplan.

18. Geur

- In de directe omgeving van het planbied is één veehouderij aanwezig. De veehouderij heeft een vergunning voor het houden van varkens en melkvee. De afstand van de veehouderij tot de woningen in het plangebied is ongeveer 50 meter. Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het aspect geur geregeld in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgh). Deze wet is gericht op veehouderijen en werkt dus niet direct door in bestemmingsplannen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen. De Raad van State heeft o.a. in de uitspraak van 6 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BK8369, onder 2.6 overwogen dat indien de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Evenmin kan er zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. De geursituatie in de directe omgeving van de aanwezige veehouderij is beschouwd in een onderzoek naar de achtergrondbelasting van Econsultancy (Bijlage 6). De vier meest nabijgelegen woningen die het plan mogelijk maakt liggen niet in een concentratiegebied als bedoeld in artikel 1 van de Wgv en liggen na verwezenlijking van het plan in een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied.

Voor het houden van melkvee en het houden van varkens gelden andere normen op grond van de Wgh. De Wgh heeft uitsluitend betrekking op de voorgrondbelasting (de geurbelasting die een individuele veehouderij op de

geurgevoelige objecten veroorzaakt). De beoordeling van de cumulatieve geurbelasting (de achtergrondbelasting) moet ook plaatsvinden in het kader van de bescherming van een goed woon- en leefklimaat. In het geuronderzoek van Econsultancy wordt ingegaan op de geurbelasting vanuit relevante bronnen in de omgeving van Elst.

Voor wat betreft de norm voor de voorgrondbelasting voor melkvee op grond van de Wgh moet er binnen het plangebied worden voldaan aan een vaste afstandsnorm op basis van artikel 4 Wgh. De afstandsnorm op grond van de Wgh voor melkvee bedraagt 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Artikel 6 van de Wgh bepaalt dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat andere waarden van toepassing zijn. Nu de afstand tussen de gevel van de nabijgelegen rundveestallen en de geprojecteerde gevels van de nieuwe geurgevoelige objecten meer dan 100 meter is, is er voor wat de voorgrondbelasting voor melkvee sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied en wordt de melkveehouderij niet beperkt.

Voor wat betreft de voorgrondbelasting voor het houden van varkens geldt dat op grond van artikel 3 Wgh binnen de bebouwde kom een norm geldt van maximaal 2,0 odour units per kubieke meter lucht en voor buitengebieden een norm van maximaal 8,0 odour units per kubieke meter lucht. Uit afbeelding 5.4 van de plantoelichting volgt dat in een beperkt gedeelte van het plangebied (drie woningen) niet aan de norm van 2 odour units kan worden voldaan (2 tot 5 odour units per kubieke meter lucht). Deze norm geldt in geval van een nieuwe vergunningaanvraag voor de veehouderij. Voor dat beperkte gedeelte van het plangebied dat niet voldoet aan de norm van 2 odour units, is algemene aanduidingsregel 14.2 'milieuzone – geur' opgenomen. Voor de veehouderij Rijksweg-Noord 105 zijn en blijven de woningen op het perceel Rijksweg-Noord 94 ook na planrealisatie maatgevend. De betreffende veehouderij wordt daarom niet onevenredig in haar belangen geschaad.

Gelet op artikel 5 Wgh geldt ook bij het houden van varkens dat er binnen de bebouwde kom minstens 50 meter afstand moet zijn tussen de buitenzijde van een diervverblijf tot de buitenzijde van een gevoelig object.

In de geurnotitie wordt overwogen dat de vier meest nabijgelegen woningen in de bestaande lintbebouwing worden gerealiseerd. Deze lintbebouwing (alle bestaande en nieuwe bebouwing ten westen van de geprojecteerde watergang) wordt beschouwd als overgangsgebied tussen de bebouwde kom (maximaal 2 odour units per kubieke meter lucht) en het buitengebied (maximaal 8 odour units per kubieke meter lucht). Op basis van deze karakterisering van de directe omgeving, de huidige geurbelasting op de bestaande en geprojecteerde woningen in de lintbebouwing en op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Overbetuwe 2018' wordt een geurbelasting op deze drie woningen in het overgangsgebied van de lintbebouwing beoordeeld als aanvaardbaar. Hiermee wordt de veehouderij niet onevenredig in haar belangen geschaad, omdat deze niet in de maximale bedrijfsmogelijkheden wordt gekort. De woningen op het perceel Rijksweg Noord 94 zijn ook na planrealisatie maatgevend. In de omgeving van het plangebied zijn geen andere relevante geurbronnen aanwezig. Hiermee kan de voorgrondbelasting van de veehouderij worden beschouwd als de (maximale) achtergrondbelasting van het plangebied. Op basis van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Overbetuwe 2018' wordt een achtergrondbelasting tot 5 odour units aanvaardbaar geacht. In het gehele plangebied is de geurbelasting aanzienlijk lager dan aan de westzijde van het plangebied (voor de bovenstaande drie woningen in de

lintbebouwing met een achtergrondbelasting tussen de 0,5 en 4,7 odourunits). Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Conclusie: de veehouderij wordt niet beperkt en in het plangebied is er sprake van en aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19. Waterberging

- Aan de watertoets in het ontwerpbestemmingsplan ligt het waterstructuurplan ten grondslag. Dit waterstructuurplan is als bijlage 8 bij de toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze verduidelijkt. Er wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de borging van waterberging in artikel 6.4.6.

Dit artikel luidt als volgt: *“De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen louter worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m3 waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m3 per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten.”*

Artikel 6.4.4 is ook aan het bestemmingsplan toegevoegd. In dit artikel is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'Groen' het percentage verhard oppervlak niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het betreffende aanduidingsvlak.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

20. Flora en Fauna onderzoek

- Voor het betreffende perceel is een quickscan uitgevoerd. Deze quickscan wijst op dezelfde risico's als het eerder onderzochte gebied. Momenteel vindt er nader onderzoek plaats om te beoordelen of eventueel vergunningen nodig zijn. Bijlage 10 bij de plantoelichting betreft een beoordeling van Foreest Groen Consult waaruit blijkt dat per soort die mogelijk aanwezig is op dit perceel een ontheffing kan worden verleend.

Het is op dit moment nog niet duidelijk of heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Mochten heiwerkzaamheden noodzakelijk zijn dan gelden hiervoor voorschriften en regels waaraan de aannemer zich moet houden bij het uitvoeren van de werkzaamheden en die omwonenden beschermen tegen overlast en schade. In algemene zin geldt dat schade aan waardevolle flora en fauna voorkomen moet worden. Dat geldt ook voor heiwerkzaamheden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21. Fietspad

- De tussenliggende groenzone tussen de huidige Linge en het nieuwe woongebied heeft een voldoende breedte voor de realisatie van een toekomstig fietspad en nevengeul Boven-Linge. Dit maakt vooralsnog geen onderdeel uit van het plan maar met de gemeente is wel overeengekomen hier voldoende ruimte voor te reserveren. Dit is ook ingepast in het bestemmingsplan. De Noord-Zuidverbinding

voor langzaam verkeer die is opgenomen in het plan maakt het mogelijk om dit fietspad in de toekomst te faciliteren. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22. Externe veiligheid

- Door Adviesgroep AVIV BV is een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd (bijlage 7). Uit dit onderzoek blijkt dat ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het planvoornemen. In dit onderzoek zijn alle relevante aspecten onderzocht. Er zijn als gevolg van het planvoornemen geen onevenredige externe veiligheidsrisico's te verwachten.

Het plan voorziet niet in een bestemming die een school toelaat. In het bestemmingsplan behoeft hier dan ook geen rekening mee te worden gehouden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. Ontsluiting

- De mogelijkheden om aan te sluiten op het bestaande wegennetwerk zijn beperkt. Het is niet wenselijk uit verkeerstechnisch oogpunt om een ontsluiting voor het nieuwe woongebied op de Rijksweg Noord aan te leggen. Deze ontsluiting zou te dicht op de bestaande verkeerskruispunten komen te liggen en daarmee overmatige verkeershinder en onveilige verkeerssituaties kunnen veroorzaken. Evenmin is het vanuit ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt onwenselijk om meerdere ontsluitingen op de Ceintuurbaan te realiseren. Het gebied is voorzien van een tweede ontsluiting voor calamiteiten aan de oostzijde. Verkeersveiligheid of de toegankelijkheid voor hulpdiensten valt overigens niet onder de noemer 'externe veiligheid'. In de planopzet is er rekening gehouden met de ontsluiting bij calamiteiten. In elk geval is het plangebied vanuit het oosten bereikbaar via de Lingestraat. In geval van calamiteiten kan die verbinding worden benut. De feitelijke toegankelijkheid voor de hulpdiensten wordt te zijner tijd op basis van het inrichtingsplan getoetst. Deze toets wordt uitgevoerd door de politie. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

24. Verkeer

- Door Goudappel is een uitgebreid verkeers- en parkeeronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van daarvoor beschikbare gegevens en rekenmodellen en toekomstige prognoses. Het onderzoek is getoetst en akkoord bevonden. Op basis van dit onderzoek worden geen doorstromingsproblemen verwacht.

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een school. Derhalve behoeft hiermee in de verkeerskundige beoordeling dan ook geen rekening te worden gehouden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25. Ontsluiting westelijk woningbouwveld

- Het westelijke woningbouwveld wordt ontsloten via de Ceintuurbaan. De westelijk gelegen kavels worden ontsloten via de Rijksweg Noord. Dit is geen woningbouwveld maar een versterking van de lintbebouwing. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26. Wandelpad en oversteek

- Het tijdelijk wandelpad komt te vervallen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

27. Behoeftethérapeutisch maatschappelijke functie

- Onder medisch-therapeutische voorzieningen diensten vallen bijvoorbeeld een huisarts, apotheek of fysiotherapiepraktijk. De definitie is opgenomen in artikel 1.57 van het bestemmingsplan. De beoordeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking in de toelichting is verduidelijkt naar aanleiding van deze zienswijze. Deze ontwikkeling wordt op basis van jurisprudentie niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' beschouwd vanwege de beperkte omvang daarvan. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28. Inspraakreacties

- Er heeft een participatietraject plaatsgevonden. Bijlage 17 bij de plantoelichting is het participatieverslag. In dit verslag is beschreven welke onderwerpen aan bod zijn gekomen wat daarmee is gedaan. De zienswijze maakt onderdeel uit van de formele procedure. Participatie maakt onderdeel uit van de informele proces voorafgaand aan de formele procedure. Tijdens het participatieproces zijn zorgen, wensen, ideeën opgehaald. De initiatiefnemer heeft hier vervolgens inhoudelijk op gereageerd. Per bijeenkomst zijn alle opmerkingen genoteerd en is per item een antwoord gegeven, zodat terug te lezen is op welke wijze omgegaan is met de ideeën, zorgen en wensen. Deze verslagen zijn toegevoegd aan Parolo. Hierop zijn in sommige gevallen reacties c.q. aanvullingen en bedenkingen gegeven die vervolgens weer zijn meegenomen in een volgende bijeenkomst. Het volledige participatieproces is te lezen op parolo.nl onder projectnummer 26802. De gemeente Overbetuwe was bij alle bijeenkomsten aanwezig tijdens het participatieproces en heeft kennisgenomen van alle bevindingen. De gemeente is zich bewust van zorgen van omwonenden met betrekking tot verschillende onderwerpen, waaronder de verkeersveiligheid. Er heeft een eenduidige verslaglegging plaatsgevonden op basis waarvan de gemeenteraad een afweging kan maken. Het doel van participatie is niet het bereiken van consensus, maar nadrukkelijk het ophalen van zorgen, wensen en ideeën en te benoemen waar rekening mee gehouden is in het plan. Het is de bevoegdheid van de raad om hier een besluit over te nemen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29. Netaansluiting

- Voor dit project heeft er in september 2023 een overleg plaatsgevonden met de netbeheerder Liander. Er wordt capaciteit gereserveerd voor het project Lingezicht in de periode 2025 tot en met 2030. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11:

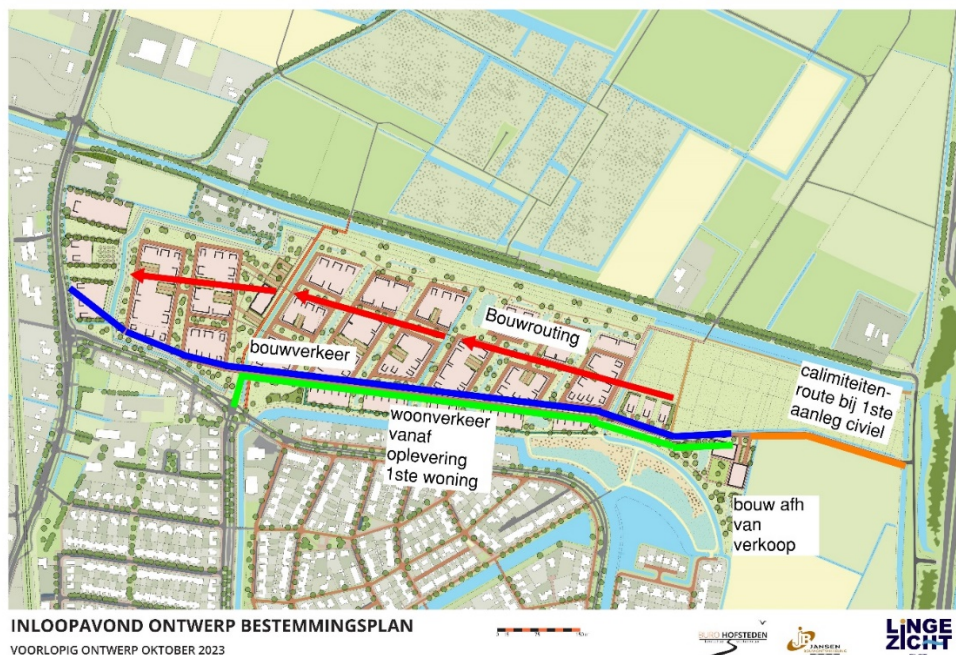
Samenvatting

1. Tijdelijke brug
 - Reclamant heeft een bezwaar tegen de tijdelijke brug voor bouwverkeer.
2. Verkeersontsluiting via brug

- Reclamant heeft een bezwaar tegen de tijdelijke of definitieve verkeersontsluiting voor motorvoertuigen via een brug over de Linge.
3. Waterpeil
 - Reclamant heeft een bezwaar tegen de tijdelijke of definitieve wijziging van het waterpeil van de Linge.
 4. Heiwerkzaamheden
 - Reclamant heeft een bezwaar tegen heiwerkzaamheden binnen een straal van 250 meter van de erfgrens van reclamant. Hier is de woning en schuur van reclamant niet tegen bestand.
 5. Inbreuk privacy en uitzicht
 - Reclamant heeft een bezwaar op gebouwen hoger dan drie bouwlagen binnen een straal van 250 van de erfgrens van reclamant. Dit doet inbreuk op de privacy, belemmert het uitzicht en past niet in het Lingepark-landschap.

Reactie

1. Tijdelijke brug
 - Hoewel de exacte wijze van bouwen een uitvoeringsaspect is dat in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen merken wij op dat er geen (tijdelijke) brug komt voor het bouwverkeer. De bestaande brug blijft gehandhaafd en is alleen voor langzaam verkeer toegankelijk. Het bouwverkeer zal via de Rijksweg-Noord het plangebied betreden. Er komt een bouwweg parallel aan de reguliere ontsluiting binnen het plangebied. Deze bouwweg is uitsluitend bedoeld voor de bouwvoorzieningen. Als de eerste woningen worden opgeleverd wordt het bouwverkeer dus niet gemengd met het reguliere woonverkeer. Het voorgaande is weergegeven op de tekening van de bouwweg die met reclamanten is gedeeld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



2. Verkeersontsluiting via brug

- Er komt geen nieuwe brug voor gemotoriseerd verkeer. Wel zal de fiets- en loopverbinding worden verbeterd. Dit volgt uit figuur 3.2 van bijlage 15 bij de toelichting. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Waterpeil

- De bestaande waterpeilen blijven in stand. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan het waterpeil van het oppervlaktewater van de rivier De Linge. De rivier De Linge is in eigendom en beheer van Waterschap Rivierenland en valt buiten de grenzen van het plangebied. Het Waterschap gaat derhalve over het peilbeheer van de rivier. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Heiwerkzaamheden

- Hoewel de wijze van bouwen een uitvoeringsaspect is dat in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde kan komen merken wij op dat heiwerkzaamheden buiten een straal van circa 25 meter afstand verantwoord zijn uit te voeren. Heiwerkzaamheden buiten deze straal zijn dus niet uitgesloten en de uiteindelijke keuze voor het fundatiesysteem zal worden gemaakt door de bouwkundig aannemer. Mocht gekozen worden voor het uitvoeren van hei- of boorwerkzaamheden dan dient de bouwkundig aannemer een zorgvuldige procedure te doorlopen alvorens te starten met deze werkzaamheden. Hiertoe behoren het uitvoeren van 0-metingen in de omgeving van de geplande werkzaamheden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Inbreuk privacy en uitzicht

- In het voortraject is goed overwogen (mede middels participatie) om binnen het stedenbouwkundige plan enkele accenten en zichtlijnen te realiseren. Daarnaast voldoen de gestapelde woningen aan de wens vanuit de markt en woningcorporatie. De afstand vanaf het appartementengebouw en de woning van reclamant is ruim 190 meter. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 5:50 BW. Tussen de woning van reclamant en het appartementengebouw staat hoge bestaande begroeiing en een andere woning. De realisatie van de gestapelde woningen zal dan ook niet of nauwelijks effect hebben op de privacy van de reclamant en slechts een beperkt effect op het uitzicht. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er daarnaast geen recht op blijvend vrij uitzicht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12:

Samenvatting

1. Verkeer en ontsluiting

- Het bestemmingsplan is niet ruimtelijk aanvaardbaar. De woonwijk wordt slechts door een in- en uitrit ontsloten. Deze in- en uitrit komt schuin tegenover het perceel van reclamanten te liggen. Het plan heeft daarmee een grote impact op de fysieke leefomgeving van reclamanten, namelijk een aanzienlijke toename van verkeeroverlast, geluidsoverlast en luchtvervuiling. Dit is niet betrokken in de afweging. De belangen van omwonenden moeten op grond van rechtspraak worden meegenomen door de gemeenteraad. De gevolgen van de toename van verkeer zijn onvoldoende onderzocht. Er is sprake van een forse verkeerstoename op de

Ceintuurbaan. Dit komt de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor omwonenden niet ten goede. De mogelijkheid van het creëren van een tweede ontsluiting is onvoldoende onderzocht.

2. Geluid

- Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar de te verwachten geluidsoverlast van met name de verkeerstoename direct nabij de woning van reclamanten. De verkeerskundige onderbouwing is onvoldoende waardoor de geluidsoverlast ook onvoldoende onderzocht is en onderbouwd. Er is ook onvoldoende onderzocht of er maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsoverlast te verminderen. Tenslotte wordt aangegeven dat de akoestische compensatie uit het bestemmingsplan 'Elst, Groenoordstrip' die is gebruikt voor de onderbouwing van de vaststelling van een hogere grenswaarde onterecht verdwijnt. Er zijn geen compenserende maatregelen in plaats hiervan onderzocht of vastgesteld.

3. Lichtoverlast

- Er is geen onderzoek gedaan naar de te verwachten lichtoverlast in de woning van reclamanten door de situering van het kruispunt. De koplampen van auto's zullen in de woning schijnen.

4. Luchtkwaliteit

- De gevolgen van het bestemmingsplan voor de luchtkwaliteit van reclamanten is ten onrechte niet onderzocht. De overlast van fijnstof zal aanzienlijk toenemen door de uitsluiting op de Ceintuurbaan. Er is evenmin onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om deze toename te verminderen.

5. Klimaatbeleid

- Er ontbreekt een toets aan het klimaatbeleid en klimaatadaptatie. Er blijkt niet welke maatregelen worden genomen om hittestress tegen te gaan. Door het ophogen van het terrein kan er waterlast ontstaan op de percelen van reclamanten. De omvang van deze wateroverlast en welke voorzieningen kunnen worden getroffen om dit te verminderen zijn niet onderzocht. Er is nog geen waterhuishoudkundig plan gemaakt.

6. Netcongestie

- De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd omdat niet is gebleken dat het plan binnen de beoogde periode zou kunnen uitgevoerd vanwege netcongestie. Verder vrezen reclamanten dat de stroom uit hun zonnepanelen niet meer kan worden teruggeleverd door te lage capaciteit. Dit is onvoldoende onderzocht.

7. Artikel 3.2.1

- In de toelichting is aangegeven dat binnen de bestemming groen geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Volgens de regels (artikel 3.2.1) mogen er gebouwen voor nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. Het artikel is in strijd met de bedoeling van het bestemmingsplan.

8. Indeling plangebied

- Een gelijke verdeling van sociale woningbouw over het hele plan komt niet tot uitdrukking in het bestemmingsplan. Een indeling van het plangebied ontbreekt

(type woningen, wegen, groenvoorzieningen e.d.). Iedere koppeling tussen het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan ontbreekt.

Reactie

1. Verkeer en ontsluiting

- Goudappel heeft een onderzoek uitgevoerd naar verkeer en parkeren. Dit onderzoek is als bijlage 15 bij de plantoelichting gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is dat de verkeerstoename door Lingezicht beperkt is en niet zal leiden tot een minder goede verkeersafwikkeling op het wegennet binnen Elst. Er is sprake van een veilige en vlotte ontsluiting. Voor wat betreft de gevolgen van de verkeerstoename voor de geluidbelasting wordt de zienswijze hieronder beantwoord onder punt 2.

De gevolgen van Lingezicht voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in paragraaf 5.3 van de plantoelichting. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Nader onderzoek is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht verkregen in de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Gebleken is dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten van de monitoringstool van NSL ruimschoots aan de normen voldoet voor wat betreft PM10, NO2 en het maximaal aantal overschrijdingsdagen. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit wordt dus aanvaardbaar geacht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Geluid

- De effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen zijn na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nader onderzocht. De quickscan geluid is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, aangevuld met een akoestisch onderzoek waarin de effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen nader zijn onderzocht door Geluidplus. In het rapport van Geluidplus d.d. 21 mei 2024 (bijlage 1 bij de toelichting) zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen. In hoofdstuk 9 van dit onderzoek zijn de gevolgen van het bestemmingsplan voor de bestaande woonomgeving buiten het plan opgenomen. De invloed op de bestaande woonomgeving van reclamant heeft twee oorzaken. Er wordt (1) een nieuwe weg gerealiseerd en (2) deze weg wordt aangesloten op de kruising met de Ceintuurbaan en Regenboog waarbij het verkeer van het plan op het wegennet wordt ontsloten.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van de nieuwe weg geen onacceptabele geluidbelastingen bij omwonenden tot gevolg heeft, omdat aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt voldaan (tabel 9.1 uit het onderzoek).

Ook voor de toename van verkeer als gevolg van het plan op de Rijksweg Noord en Regenboog geldt dat er geen significante toename in de geluidbelasting is ter plaatse van de omliggende woningen. Voor de woning van reclamanten is er als gevolg van extra verkeersbewegingen op de Ceintuurbaan echter wel sprake van een significante verhoging van de geluidsbelasting.

Reconstructie

Bij een significante verhoging van de geluidbelasting kan er op grond van de Wet geluidhinder sprake zijn van een 'reconstructie'. Naast de toename van de geluidbelasting van meer dan 2 dB moet er dan ook sprake zijn van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg. Het plan voorziet in de toevoeging van een nieuwe afslag op een bestaande weg. Daarmee is er sprake van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg en is er dus sprake van een reconstructie. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Omdat uit het reconstructieonderzoek is gebleken dat er sprake is van een significante toename van de geluidbelasting zijn maatregelen onderzocht (bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht en maatregelen bij de ontvanger). Wat betreft bronmaatregelen is een mogelijke maatregel om een stiller wegdek toe te passen. Maatregelen in de overdracht zijn het realiseren van een geluidscherm of geluidwal. Beide maatregelen zijn afgewogen tegen de maatregelen bij de ontvanger. Uit de afweging volgt dat het treffen van bronmaatregelen en maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijk en financiële aard.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 is voor de woning van reclamanten reeds een hogere waarde van 58 dB vastgesteld. In de huidige situatie bedraagt de geluidbelasting echter 54 dB en na planvorming in 2035 bedraagt de geprognoseerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. In het onderzoek is op pagina 27 van het akoestisch onderzoek de achtergrond hiervan verder toegelicht. De in 2018 en 2019 gebouwde woningen aan de Stapelwolk, waaronder de woning van reclamanten, zijn gebouwd conform het Bouwbesluit en daarbij is rekening gehouden met een geluidbelasting van 58 dB. De woningen hebben derhalve voldoende geluidwering om een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen. Verdere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Reclamanten worden dus reeds beschermd tegen hogere geluidbelastingen door de reeds vastgestelde hogere waarden. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee geborgd.

Gelet op het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat uit het nader onderzoek volgt dat, zelfs als 'worst-case' uitgegaan wordt van een reconstructie in de zin van Wgh, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen, waaronder de woning van reclamant.. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard en maatregelen bij de ontvangers (bewoners Stapelwolk) zijn niet nodig, omdat die woningen reeds gebouwd zijn uitgaande van een hogere geluidsbelasting dan na realisatie van het plan aan de orde is.

Compensatie

Uit het voorgaande volgt dat de hoeveelheid geluid op de gevels minder is dan waar bij het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 van is uitgegaan. Voor die toen berekende hoge geluidsbelasting (te weten 58 dB) zijn in het akoestisch rapport niet akoestische maatregelen genoemd. Uit niets blijkt echter dat deze niet akoestische maatregelen van belang geweest zijn voor het Hogere waarden besluit. Noch in de overwegingen, noch in het ambtshalve besluit

zelf komen deze niet akoestische maatregelen terug, terwijl bijvoorbeeld het feit dat een open plaats wordt ingevuld wel genoemd is, waarmee volgens het besluit voldaan wordt aan het hoofdcriterium en 1 van de overige voorwaarden uit de Nota hogere grenswaarden. Hieruit leiden wij af dat de niet akoestische maatregelen geen (doorslaggevende) betekenis gehad hebben voor het Besluit hogere waarden wat ten behoeve van het uitwerkingsplan 'Elst, Groenordstrip' is vastgesteld, waarbij ook nog zij vermeld dat een belangrijk deel van de in het akoestisch rapport genoemde niet akoestische maatregelen bestond uit het feit dat de woningen ruim opgesteld zouden worden met voldoende mogelijkheden voor een groene tuin om de woningen en daarnaast de woningen door de eigenaren zelf ontworpen kunnen worden. Dit is gerealiseerd en blijft ook zo.

Nu de thans berekende geluidsbelasting lager is, zowel in de huidige situatie als na de realisatie van het plan, valt niet in te zien dat thans niet akoestische maatregelen noodzakelijk zijn of een gerealiseerde landschappelijke inpassing/ vrij uitzicht behouden moet blijven. Daarbij zij wel opgemerkt dat het plangebied aan de zijde van de Stapelwolk voorziet in een groenstrook, in het vast te stellen bestemmingsplan nog een groenstrook extra wordt opgenomen, alsmede een aantal aanduidingen 'landschappelijke inpassing' om doorkijken te borgen. Met de borging van deze landschappelijke inpassing wordt op passende wijze invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening. In het participatietraject is er geluisterd naar de zorgen van omwonenden en in het plan is er geprobeerd om het uitzicht zo goed als mogelijk te waarborgen. Blijvende rechten op een vrij uitzicht zijn er op grond van vaste jurisprudentie niet, temeer nu in de Structuurvisie + 2009 reeds is gewezen op de mogelijkheid dat op deze locatie bebouwing gerealiseerd zou worden.

Deze zienswijze leidt tot een herziening van de geluidsrapportage en aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De geluidsparagraaf is aangepast aan bovenstaande toelichting en het akoestisch en reconstructie onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. Een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder is noodzakelijk voor de Ceintuurbaan.

3. Lichtoverlast

- Goudappel is gevraagd de geschetste situatie te beoordelen. Goudappel heeft geconstateerd dat de woning niet recht tegenover de aansluiting ligt. Alleen het afslaand verkeer kan strijklicht richting de woning met zich mee brengen. Als het donker is rijden auto's binnen de bebouwde kom met dimlicht. Dit licht schijnt niet hoger dan de hoogte van de koplampen (maximaal 1,20 meter boven het wegdek) en is omlaag gericht (ten minste 1%). Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat geen invloed van lichtinschijning als gevolg van koplampen te verwachten is. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Luchtkwaliteit

- De gevolgen van Lingezicht voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in paragraaf 5.3 van de plantoelichting. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Nader onderzoek is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht verkregen in de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Gebleken is dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten van de

monitoringstool van NSL ruimschoots aan de normen voldoet voor wat betreft PM10, NO2 en het maximaal aantal overschrijdingsdagen. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit wordt dus aanvaardbaar geacht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Klimaatbeleid

- Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn thema's als klimaatadaptie en duurzaamheid meegenomen. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing en waterberging opgenomen in artikel 14. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Netcongestie

- In heel Nederland is het elektriciteitsnet overbelast en is er een energietransitie gaande, zo ook in de regio Arnhem – Nijmegen. Voor dit project heeft er in september 2023 een overleg plaatsgevonden met de netbeheerder Liander. Er wordt capaciteit gereserveerd voor het project Lingezicht in de periode 2025 tot en met 2030. Om het project Lingezicht te kunnen aansluiten op het elektriciteitsnet van netbeheerder Liander wordt er een nieuw middenspanningselektraneet aangelegd met nieuw te realiseren middenspanningsruimtes. Er wordt een nieuw middenspanningselektriciteitsnet aangelegd voor deze projectlocatie. Deze functioneert los van het bestaande elektriciteitsnet van de Westeraam. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen nadelige consequenties of toekomstige beperkingen voor de bewoners in Westeraam. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Artikel 3.2.1

- Dit is een verschrijving in de toelichting. Aan de toelichting zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen toegevoegd. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.

8. Indeling plangebied

- Deze zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te verduidelijken. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen opgenomen die aangeven waar in het plangebied de landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd. Door middel van voorwaardelijke verplichtingen is het uitvoeren van het inrichtingsplan geborgd.

Artikel 14.1 is toegevoegd aan de planregels. Als voorbeeld is hieronder artikel 14.1 sub c opgenomen en dit artikel luidt als volgt:

“Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing deelgebied 3' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 6.1 a t/m c opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 3, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 1 Landschappelijke inpassing Elst, Lingezicht deelgebied 1, 2 en 3;”

Dit gedeelte van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het borgen van de regionale afspraken met betrekking tot bepaalde woningbouwcategorieën op grond van artikel 3.1.2, eerste lid, van het Bro is geen wettelijke verplichting (ABRvS 21 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2396, r.o. 5.4.). De raad heeft ervoor gekozen om hierover geen regels in het plan op te nemen. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt omtrent het woningbouwprogramma. In de toelichting is het woningbouwprogramma getoetst aan de regionale afspraken. Het bestemmingsplan voldoet aan deze afspraken.

Zienswijze 13:

Samenvatting

1. Geluid

- Er is onvoldoende rekening gehouden met toegenomen geluidshinder voor reclamanten in het bestemmingsplan. Uit een onderzoek uit 2014 blijkt dat de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden, waarbij het vrije uitzicht van reclamanten als een niet-akoestische compensatie is beschreven. Met de ontwikkeling wordt de niet-akoestische compensatie teniet gedaan. Bovendien zal de toename van verkeersbewegingen resulteren in nieuwe geluidshinder. Er is niet gebleken dat nader is onderzocht of maatregelen getroffen kunnen worden. Uit het onderzoek uit 2014 blijkt dat maatregelen niet mogelijk of doelmatig zijn. Verzocht wordt om nader onderzoek te verrichten naar de akoestische gevolgen op de woning van reclamanten.

2. Ontsluiting

- Reclamanten verzoeken om een tweede ontsluiting zodat de verkeersintensiteit op de Ceintuurbaan minder zal toenemen.

3. Vrij uitzicht en privacy

- Het bestemmingsplan zal resulteren in een aanzienlijk verlies van vrij uitzicht en privacy. Dit is een aantasting van het woongenot. Reclamanten vrezen voor de waarde van de woning.

4. Luchtkwaliteit

- De luchtkwaliteit in het gebied is momenteel slecht. Dit zal nog verder verslechteren het toevoegen van nog meer woningen. Dit is nadelig voor de gezondheid van bewoners en voor de leefbaarheid van de omgeving.

5. Woondeal

- Reclamanten vragen zich af in hoeverre woningbouw in Lingezicht noodzakelijk is om aan de bouwopgave te kunnen voldoen. Uit de Woondeal 2.0 blijkt niet dat er rekening is gehouden met woningbouw in Lingezicht.

Reactie

1. Geluid

- De effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen zijn na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan nader onderzocht. De quickscan geluid is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, aangevuld met een akoestisch onderzoek waarin de effecten van de verschillende geluidsbronnen die voortkomen uit de voorgestelde ontwikkelingen nader zijn onderzocht door Geluidplus. In het rapport van Geluidplus d.d. 21 mei 2024 (bijlage 1) zijn de uitkomsten van dit onderzoek opgenomen. In hoofdstuk 9 van dit onderzoek zijn

de gevolgen van het bestemmingsplan voor de bestaande woonomgeving buiten het plan opgenomen. De invloed op de bestaande woonomgeving van reclamant heeft twee oorzaken. Er wordt (1) een nieuwe weg gerealiseerd en (2) deze weg wordt aangesloten op de kruising met de Ceintuurbaan en Regenboog waarbij het verkeer van het plan op het wegennet wordt ontsloten.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanleg van de nieuwe weg geen onacceptabele geluidbelastingen bij omwonenden tot gevolg heeft, omdat aan de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt voldaan (tabel 9.1 uit het onderzoek).

Ook voor de toename van verkeer als gevolg van het plan op de Rijksweg Noord en Regenboog geldt dat er geen significante toename in de geluidbelasting is ter plaatse van de omliggende woningen. Voor de woning van reclamanten is er als gevolg van extra verkeersbewegingen op de Ceintuurbaan echter wel sprake van een significante verhoging van de geluidsbelasting.

Reconstructie

Bij een significante verhoging van de geluidbelasting kan er op grond van de Wet geluidhinder sprake zijn van een 'reconstructie'. Naast de toename van de geluidbelasting van meer dan 2 dB moet er dan ook sprake zijn van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg. Het plan voorziet in de toevoeging van een nieuwe afslag op een bestaande weg. Daarmee is er sprake van een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg en is er dus sprake van een reconstructie. Dit betekent dat er getoetst moet worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Omdat uit het reconstructieonderzoek is gebleken dat er sprake is van een significante toename van de geluidbelasting zijn maatregelen onderzocht (bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht en maatregelen bij de ontvanger). Wat betreft bronmaatregelen is een mogelijke maatregel om een stiller wegdek toe te passen. Maatregelen in de overdracht zijn het realiseren van een geluidscherm of geluidwal. Beide maatregelen zijn afgewogen tegen de maatregelen bij de ontvanger. Uit de afweging volgt dat het treffen van bronmaatregelen en maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijk en financiële aard.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 is voor de woning van reclamanten reeds een hogere waarde van 58 dB vastgesteld. In de huidige situatie bedraagt de geluidbelasting echter 54 dB en na planvorming in 2035 bedraagt de geprognosticeerde geluidbelasting ten hoogste 56 dB. In het onderzoek is op pagina 27 van het akoestisch onderzoek de achtergrond hiervan verder toegelicht. De in 2018 en 2019 gebouwde woningen aan de Stapelwolk, waaronder de woning van reclamanten, zijn gebouwd conform het Bouwbesluit en daarbij is rekening gehouden met een geluidbelasting van 58 dB. De woningen hebben derhalve voldoende geluidwering om een binnenniveau van 33 dB te kunnen waarborgen. Verdere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Reclamanten worden dus reeds beschermd tegen hogere geluidbelastingen door de reeds vastgestelde hogere waarden. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee geborgd.

Gelet op het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat uit het nader onderzoek volgt dat, zelfs als 'worst-case' uitgegaan wordt van een reconstructie in de zin van

Wgh, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen, waaronder de woning van reclamant.. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard en maatregelen bij de ontvangers (bewoners Stapelwolk) zijn niet nodig, omdat die woningen reeds gebouwd zijn uitgaande van een hogere geluidsbelasting dan na realisatie van het plan aan de orde is.

Compensatie

Uit het voorgaande volgt dat de hoeveelheid geluid op de gevels minder is dan waar bij het vaststellen van het uitwerkingsplan 'Elst, Groenordstrip' in 2016 van is uitgegaan. Voor die toen berekende hoge geluidsbelasting (te weten 58 dB) zijn in het akoestisch rapport niet akoestische maatregelen genoemd. Uit niets blijkt echter dat deze niet akoestische maatregelen van belang geweest zijn voor het Hogere waarden besluit. Noch in de overwegingen, noch in het ambtshalve besluit zelf komen deze niet akoestische maatregelen terug, terwijl bijvoorbeeld het feit dat een open plaats wordt ingevuld wel genoemd is, waarmee volgens het besluit voldaan wordt aan het hoofdcriterium en 1 van de overige voorwaarden uit de Nota hogere grenswaarden. Hieruit leiden wij af dat de niet akoestische maatregelen geen (doorslaggevende) betekenis gehad hebben voor het Besluit hogere waarden wat ten behoeve van het uitwerkingsplan 'Elst, Groenordstrip' is vastgesteld, waarbij ook nog zij vermeld dat een belangrijk deel van de in het akoestisch rapport genoemde niet akoestische maatregelen bestond uit het feit dat de woningen ruim opgesteld zouden worden met voldoende mogelijkheden voor een groene tuin om de woningen en daarnaast de woningen door de eigenaren zelf ontworpen kunnen worden. Dit is gerealiseerd en blijft ook zo.

Nu de thans berekende geluidsbelasting lager is, zowel in de huidige situatie als na de realisatie van het plan, valt niet in te zien dat thans niet akoestische maatregelen noodzakelijk zijn of een gerealiseerde landschappelijke inpassing/ vrij uitzicht behouden moet blijven. Daarbij zij wel opgemerkt dat het plangebied aan de zijde van de Stapelwolk voorziet in een groenstrook, in het vast te stellen bestemmingsplan nog een groenstrook extra wordt opgenomen, alsmede een aantal aanduidingen 'landschappelijke inpassing' om doorkijken te borgen. Met de borging van deze landschappelijke inpassing wordt op passende wijze invulling gegeven aan een goede ruimtelijke ordening. In het participatietraject is er geluisterd naar de zorgen van omwonenden en in het plan is er geprobeerd om het uitzicht zo goed als mogelijk te waarborgen. Blijvende rechten op een vrij uitzicht zijn er op grond van vaste jurisprudentie niet, temeer nu in de Structuurvisie + 2009 reeds is gewezen op de mogelijkheid dat op deze locatie bebouwing gerealiseerd zou worden.

Deze zienswijze leidt tot een herziening van de geluidsrapportage en aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De geluidsparagraaf is aangepast aan bovenstaande toelichting en het akoestisch en reconstructie onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. Een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder is noodzakelijk voor de Ceintuurbaan.

2. Ontsluiting

- Goudappel heeft een onderzoek uitgevoerd naar verkeer en parkeren. Dit onderzoek is als bijlage 15 bij de plantoelichting gevoegd. De conclusie van dit onderzoek is dat de verkeerstoename door Lingezicht beperkt is en niet zal leiden tot een minder goede verkeersafwikkeling op het wegennet binnen Elst. Er is sprake van een veilige en vlotte ontsluiting. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Vrij uitzicht en privacy

- Het plangebied is aan de zijde van de Stapelwolk voorzien in een groenstrook. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp nog een groen strook extra opgenomen, alsmede een aantal functieaanduidingen 'landschappelijke inpassing' om doorkijken te borgen. Enig verlies van privacy is niet volledig uit te sluiten, maar gelet op de afstand van de woning van reclamant en de bestemming 'Woongebied' is er geen sprake van onevenredig nadeel door een aantasting van privacy. Er wordt overigens ruimschoots voldaan aan de afstanden in artikel 5:50 BW. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Luchtkwaliteit

- De gevolgen van Lingezicht voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in paragraaf 5.3 van de plantoelichting. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties. Nader onderzoek is daarom niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht verkregen in de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Gebleken is dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten van de monitoringstool van NSL ruimschoots aan de normen voldoet voor wat betreft PM10, NO2 en het maximaal aantal overschrijdingsdagen. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit wordt dus aanvaardbaar geacht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Woondeal

- In paragraaf 4.1 is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zijn de woondeals toegelicht. Er is ook uitgegaan van Woondeal 2.0. Het plan voldoet aan de regionale kwalitatieve woningbouwafspraken. Bovendien is het project Lingezicht een prioritair project van de gemeente Overbetuwe. Daarmee is het plan Lingezicht opgenomen in de plancapaciteit die jaarlijks aan de Provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio gecommuniceerd wordt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Lijst wijzigingen

Waar:	Wat:
Toelichting	De geluidsparagraaf in het bestemmingsplan is aangepast. Een reconstructie van de Ceintuurbaan is in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk.
Toelichting	De laddertoetsing in de toelichting van het bestemmingsplan is verder aangevuld en verduidelijkt.
Toelichting, regels en bijlagen	De toelichting is aangepast en beschreven is dat het groen en water middels een voorwaardelijke verplichting geborgd zijn in het bestemmingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan is verder uitgewerkt en verduidelijkt. Het landschappelijk inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan.
Toelichting en regels	De toelichting is aangepast en beschreven is dat de waterberging middels een voorwaardelijke verplichting geborgd is in het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de waterberging.
Bijlagen bij de regels	De Aeries-berekeningen zijn geupdate en uitgevoerd met de meest recente versie van de Aeries-calculator. De Aeries-berekeningen zijn bijgevoegd aan de Aeries-rapportage.
Regels	Hobbymatig agrarisch gebruik van gronden binnen de enkelbestemming "Wonen" is geschrapt uit de regels.
Regels	Artikel 6.2.3 lid h " <i>in afwijking van het gestelde onder a tot en met e mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting niet meer bedragen dan 8 m,</i> " is geschrapt uit het bestemmingsplan.
Toelichting en bijlagen	Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidseffecten van de ontwikkeling op woningen in de directe omgeving. Dit aanvullend akoestisch onderzoek is toegevoegd aan het al bestaande akoestisch onderzoek en toegevoegd aan de bijlagen. De toelichting van het bestemmingsplan is op het aspect geluidhinder aangepast aan de uitkomsten van dit aanvullend akoestisch onderzoek.

Toelichting	De toelichting is op het aspect spuitzoneringen aangepast. De onderbouwing is aangepast en aangevuld.
Toelichting	Paragraaf 4.3 van de plantoelichting is aangepast.
Toelichting	De toelichting is aangepast met een beoordeling inzake het aspect 'lichthinder'.
Toelichting, regels, verbeelding, bijlagen	De onderbouwing en beoordeling van het aspect geur zijn aangepast in de toelichting. De conclusies uit het aanvullend geuronderzoek zijn verwerkt in deze toelichting. Op de verbeelding is een 'milieuzone – geur' opgenomen voor de gronden binnen 50 meter van de rand van het bouwvlak van de veehouderij op Rijksweg Noord 94. In de regels is aan deze verbeelding een regel gekoppeld die het gebruik van de gronden ten behoeve van geurgevoelige objecten uitsluit zo lang een veehouderij met een geurcontour aanwezig is op deze locatie. Aan de bijlagen bij de toelichting is een aanvullend geuronderzoek toegevoegd.
Toelichting	De toelichting is verduidelijkt op het punt van "Ladder voor duurzame verstedelijking". In de toelichting is een verdere verduidelijking over de medisch-therapeutische voorzieningen opgenomen.
Toelichting en regels	De toelichting, verbeelding en regels zijn aangepast ten aanzien van de mogelijkheden voor realisatie van gebouwen voor nutsvoorzieningen in de bestemming "Groen" in artikel 3.2.1. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van groen – bouwwerken uitgesloten' opgenomen. Artikel 3.2.1 lid b is toegevoegd aan de regels en sluit het bouwen van nutsvoorzieningen binnen deze aanduiding uit.

Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
n.v.t.

Ambtelijke aanpassingen

Er zijn geen aanleidingen om ambtelijke wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

Conclusies

Er zijn 13 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ontvangen, en geen mondelinge zienswijzen.

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast zijn er geen ambtshalve wijzigingen door gevoerd.

Het bestemmingsplan wordt derhalve gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 19 juni 2025.

De raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos