Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

"Zetten, Veldzicht"

Vastgesteld door de raad op 27 juni 2024
Registratienummer: 2024-022453

Inhoud

1. Inleiding

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan en ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
    3.1 Individuele zienswijzen

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan
    4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
    4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
    4.3 Ambtelijke aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan

5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Zetten, Veldzicht en bijbehorend ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw woongebied met in totaal 49 woningen juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (hierna afkort BKP) zes weken voor zienswijzen of inspraak ter inzage en was het digitaal te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in Hét Gemeenteblad (digitaal) op woensdag 27 december 2023 en in het Gemeentenieuws op zaterdag 6 januari 2024. Eenieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan of een inspraakreactie op het ontwerp BKP 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 vijf zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

De indiener heeft een aantal opmerkingen op het bestemmingsplan. Hieronder zijn deze opmerkingen puntsgewijs weergegeven.

- De indiener stelt dat de haag die dient als afscheiding van het bestemmingsplan en de tuin van de indiener nu in de sloot tussen het plangebied en de woning van de indiener is ingetekend. De indiener heeft hier bezwaar tegen.
- De afscheiding van het gebied is nu ingetekend als 1,60 meter hoog. Indiener vraagt om deze te veranderen naar 1,80 meter hoog.
- Indiener merkt op dat de groenstrook aan de westzijde groter is dan de strook aan de oostzijde, en vraagt wat hier de reden voor is. Indiener zou graag zien dat de oostelijke groenstrook dezelfde omvang krijgt.
- Indiener vraagt om bevestiging dat de groenstrook in het gebied dat grenst aan hun perceel eigendom blijft van de gemeente of ontwikkelaar, en dat het onderhoud van dit gebied bij hen ligt.
- Indiener merkt op dat een aantal nieuwbouwwoningen dicht op de woningen aan het J.J. Cremerplein worden gebouwd, en vraagt of de betreffende woningen verplaatst kunnen worden en de inritten van deze woningen anders aangelegd kunnen worden om eventuele overlast te voorkomen.

Beantwoording

- De bestemming “Bos” aan de oostkant van het plangebied, grenst aan de eigendomsgrens van de woonpercelen. Hierbinnen zal ook de afschermende haag gerealiseerd worden. De nu al aanwezige sloot, die over de eigendomsgrens heen

loopt, zal in stand worden gehouden. De beplanting zal tot op de slootrand worden aangeplant.
- De bedoelde afscheiding zal een hoogte van 1,80m krijgen. Dit zal worden gewijzigd in het BKP.
- De bosbestemming aan de westzijde van het plangebied is niet alleen bestemd als groene buffer naar het landschap, maar ook als voedselbos voor de nabijgelegen woningen. Om deze redenen is deze Bosbestemming groter dan de groenstrook aan de oostzijde. Gedurende de planontwikkelingsfase heeft de initiatiefnemer op verzoek van de aanwonenden een verbreding van het bosperceel doorgevoerd in combinatie met het optimaliseren van de omvang van het parkeerterrein. Er is niet genoeg ruimte in het ontwerp van het BKP om de Bosbestemming aan de oostzijde uit te breiden tot een vergelijkbare grootte.
- De Bosbestemming aan de oostzijde van het bestemmingsplan komt in zijn geheel in het bezit van de gemeente, en de gemeente zal het groen binnen deze bestemming beheren en onderhouden conform de daarvoor geldende kaders.
- Juist vanwege privacy en eventuele overlast grenst de nieuwe woonbestemming nergens aan de oostzijde en nergens aan de bestaande woonpercelen. De meest dichtbij gelegen nieuwe woningen liggen op ca. 12 meter van de perceelsgrens. Daarbij zijn de woningen en buitenruimte bij deze nieuwe woningen niet op de woningen aan het J.J. Cremerplein gericht. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het woon- en leefklimaat en het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het verplaatsen van deze woningen is niet nodig om overlast te voorkomen.

<u>Zienswijze 2</u>

Samenvatting
Indiener stelt dat het bestemmingsplan de privacy van hun tuin en woning erg zal schaden. Daarnaast zouden de nieuwe wijk en de realisatie van deze volgens de indiener veel overlast veroorzaken. Ten slotte zou dit initiatief de waarde van hun woning verminderen. Daarom vragen zij om dit plan niet te ontwikkelen. Mocht het plan echter wel ontwikkeld worden, verzoeken zij om de beplanting in de strook met de bestemming “Bos” achter hun perceel niet hoger te laten groeien dan 2 meter, ten behoeve van het zonlicht in de tuin. Ook vragen zij bevestiging dat de gemeente zorg blijft dragen over het onderhoud van deze strook.

Naast de opmerkingen over het bestemmingsplan maken de indieners ook een opmerking over een omgevingsvergunning die zij hebben aangevraagd en die door de gemeente is afgewezen. Zij vragen waarom de gemeente wel medewerking wilt verlenen aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, maar niet aan de verbouwing van hun woning dat voor hen een verbetering van de privacy zal vormen en veel minder impact zal hebben op de omwonenden.

Reactie
De achtertuin van de woning van de indiener wordt afgescheiden van de openbare delen van het plangebied door een haag en een strook met de bestemming “Bos” van ca. 9 meter breed. Het meest dichtstbijzijnde bouwvlak voor woningbouw ligt op meer dan 25 meter van het perceel van de indiener. De indiener heeft niet onderbouwd in de zienswijze dat de nieuwe woningen in het plangebied overlast zouden veroorzaken voor de bestaande woningen. Er is geen reden om aan te nemen dat deze woningen overlast zouden veroorzaken voor de bestaande woningen rond het bestemmingsplan. Als deze ontwikkeling

aantoonbare financiële schade veroorzaakt voor de indiener, kan de indiener hiervoor planschade aanvragen. Dit is echter geen argument tegen het bestemmingsplan.

De Bosbestemming aan de oostzijde van het bestemmingsplan komt in zijn geheel in het bezit van de gemeente, en de gemeente zal het groen binnen deze bestemming beheren en onderhouden conform de daarvoor geldende kaders. Mocht in de toekomst blijken dat het groen veel zonlicht uit de tuin wegneemt, dan zullen in overleg met de aanwonenden passende maatregelen worden genomen. Dit wordt opgenomen in het beheerplan van de gemeente.

In dit zienswijzerapport zullen wij niet inhoudelijk ingaan op de eerdere vergunningaanvraag van de indiener. Dit ligt niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan. Wel is het mogelijk om via het landelijke Omgevingsloket een nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. Wij willen wel aangeven dat de afweging van voor- en nadelen voor de ontwikkeling voor een nieuwe woonwijk, waarmee wij 49 nieuwe woningen mogelijk maken voor de inwoners van Overbetuwe, anders is dan de afweging van de verbouwing van een woning.

Zienswijze 3

Samenvatting
De indiener maakt bezwaar in een drietal bestemmingsplanprocedures. Dit omvat het voorliggende bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Elst, Lingezicht” en het bestemmingsplan “Elst, Homoetsestraat 21”. De indiener geeft aan dat in deze drie plannen wisselende werkwijzen worden gehanteerd voor het onderwerp spuitzones. De indiener stelt dat niet onderbouwd wordt waarom er in deze plannen verschillend wordt omgegaan, en dat deze werkwijze de schijn van willekeur wekt. De indiener vraagt om een nadere motivatie van de werkwijze van de gemeente bij deze drie plannen, en de planvorming van deze plannen aan te passen of indien dit niet mogelijk is, de procedure van de plannen stop te steppen.

Reactie
De ingediende zienswijze wordt niet ontvankelijk verklaard, omdat de indiener geen belanghebbende is (art. 1.2 Awb). De indiener heeft geen persoonlijk belang op basis van het afstand- en zichtscriterium. Verder is er geen sprake van een rechtstreeks belang.

Voor alle genoemde plannen is hetzelfde uitgangspunt aangehouden, namelijk dat binnen 50 meter van gevoelige bestemmingen geen akkerbouw en/of (fruit-)/boomteelt mogelijk mag zijn. Of andersom: dat nieuwe gevoelige bestemmingen niet binnen 50m van bestaande akkerbouw en/of fruit-/boomteelt gerealiseerd mogen worden.

In voorliggend bestemmingsplan ligt aan de westzijde een agrarisch perceel waar dit gebruik niet publiekrechtelijk verboden is in bestaande situatie. Gezien de jurisprudentie die gold voor spuitzonering ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, is besloten om het zekere voor het onzekere te nemen. In dit bestemmingsplan is alle grond van het betreffende perceel binnen de genoemde afstand van de woningen onderdeel van het plangebied. Via het opnemen van een vrijwaringszone is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen hier niet verboden.

Zienswijze 4

Samenvatting
De indiener heeft geen inhoudelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan. Wel stellen zij dat het vaststellen van dit bestemmingsplan door de gemeente gemaakte afspraken met de

indiener schendt over de overdracht van de eigendom van een perceel agrarische grond langs de Veldstraat, buiten het plangebied. Dit om de belangen van de indiener voor het behoud van de landschappelijke waarden van het gebied tussen Zetten en Hemmen te borgen. In de zienswijze wordt voorgesteld om het betreffende perceel mee te nemen in het bestemmingsplan met de bestemming natuur en/of een kwalitatieve verplichting dat dit perceel niet zal worden bebouwd.

Reactie
De indiener refereert aan eerder gemaakte privaatrechtelijke afspraken. Dit betreft een aantal afspraken die in 2017 zijn gemaakt tussen indiener, de gemeente en WSV aangaande meerdere ontwikkelingen schil Zetten Hemmen. Onderdeel daarvan was dat WSV een perceel landbouwgrond aan indiener zou verkopen, waarmee indiener de zeggenschap kreeg over een natuurlijke bufferzone tussen nieuwe woningbouw en het landgoed. De gemeente heeft daarbij toegezegd niet aan woningbouw mee te werken in afwachting van de verkoop en levering van het perceel door WSV. In de daaropvolgende jaren is er tussen WSV en indiener verscheidene malen gesproken over de uitvoering van de verkoop. De gemeente heeft zich steeds ingespannen om te bewerkstellingen dat de set aan afspraken kon worden uitgevoerd. WSV en indiener hadden een verschil van inzicht waar de gemeente buiten stond. Desalniettemin heeft de gemeente – onverplicht - zich in dit proces bereid verklaard het perceel van WSV te kopen om door de leveren aan indiener. Ook dat bood echter voor de beide partijen geen soelaas. Onlangs heeft de gemeente begrepen dat WSV weigert het perceel te leveren en indiener vooralsnog geen aanspraak maakt op levering door WSV. Daarmee is er voor de gemeente ook geen aanleiding meer om in afwachting van de levering de woningbouwplannen nog langer op te schorten. Daar komt bij dat het perceel de functie als bufferzone behoudt. De bestemming/functie wordt namelijk niet gewijzigd.

Het standpunt van indiener, dat hoewel zij zelf geen aanspraak meer maakt op levering van het perceel, de gemeente niet aan woningbouw mag meewerken delen wij niet. De toezegging van de gemeente was gedaan in het kader van de reeds bestaande afspraken tussen WSV en indiener en de gemeente heeft zicht tot het uiterste ingespannen die mogelijk te maken. Nu indiener daar verder zelf vanaf ziet, en haar belang van een bufferzone ruimtelijk verzekerd blijft, is ook de toezegging uitgewerkt.

Het verschil van inzicht heeft geen ruimtelijke relevantie, wat ook blijkt uit het feit dat de indiener zich niet verzet tegen de inhoud van het bestemmingsplan. In een separaat en parallel proces wordt deze privaatrechtelijke kwestie verder met indiener besproken.

De gemeente erkent het belang van de indiener voor het borgen van de landschappelijke waarden van het bedoelde perceel, dat buiten het plangebied is gelegen. Deze belangen zullen worden betrokken bij de actualisatie van de Omgevingsvisie, een proces dat momenteel loopt. In dat kader zal indiener een uitnodiging ontvangen om te participeren. Daarmee kan naast het belang van het bedoelde perceel ook het grotere belang van indiener in dit gebied beter worden geborgd.

Het bedoelde perceel is eigendom van WSV. Het ligt, zoals geconstateerd, niet in de lijn der verwachting dat op korte termijn de bestemming van dat perceel wijzigt of dat er een kwalitatieve verplichting wordt opgenomen. Voor de realisatie van de 49 woningen is niet meer dan het reeds in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen deel van het perceel nodig. Het opnemen van het gehele perceel in het bestemmingsplan om het de bestemming natuur te geven is bovendien niet wenselijk. Dit perceel maakt geen deel uit van (door de provincie aangewezen) natuurzones, deze beschermde gebieden liggen hier niet nabij.

Zienswijze 5

Samenvatting
De indieners hebben een aantal opmerkingen en bezwaren op het bestemmingsplan, met name op de toelichting. In het plan wordt bestaand groen langs de W. A van Spaenstraat verwijderd om de ontsluiting van twee woningen in het plangebied te realiseren. De indieners stellen dat dit tegen het gestelde in paragraaf 3.3.1. ingaat, waar juist gesteld wordt dat de groene randen rond het gebied worden versterkt. In het verleden hebben de indieners contact gehad met de gemeente en de initiatiefnemers van het plan over de inrichting van deze strook, waarin meerdere opties zijn besproken. De indieners stellen dat in dit gesprek is beloofd dat op de grens van het plangebied een hekwerk van 1,80 meter hoog en een hogere haag dan de bestaande haag zou worden gerealiseerd. Zij merken op dat dit in het voorliggende plan, specifiek in bijlage 1 bij de toelichting, deze begrenzing van het gebied niet is opgenomen, en vragen dat het plan wordt aangepast om deze begrenzing op te nemen.

Reactie
De gemeente en initiatiefnemer hebben in de voorbereiding van het bestemmingsplan inderdaad meerdere malen contact gehad met de indieners over dit bestemmingsplan. Als gevolg van dit overleg is de geplande noodontsluiting op de W.A. van Spaenstraat niet opgenomen in het bestemmingsplan en is langs de toegangsweg voor de woningen aan de kant van de W. A. van Spaenstraat een groene afscheiding gepland. Dit om tegemoet te komen aan de zorgen van de indieners over o.a. inschijnende koplampen. Op pagina 43 van bijlage 1 BKP is de invulling van de overgangen privaat-openbaar opgenomen. Het gebied tussen het bestemmingsplangebied en de W.A. van Spaenstraat is onderdeel van het project en zal in overleg met alle aanwonenden worden ingevuld. Dit gebied is niet meegenomen in het bestemmingsplan omdat de bestaande bestemming Buitenruimte volstaat voor de nieuwe inrichting. Het hekwerk zoals deze is afgesproken tussen de ontwikkelaar en de indieners zal nog steeds worden aangelegd zoals afgesproken. In het beeldkwaliteitsplan zal de hoogte van de betreffende afscheiding van 1,20 meter naar 1,80 meter worden aangepast.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
De ingediende zienswijzen leiden tot wijzigingen van bijlage 1 bij het bestemmingsplan, pagina 43. De hoogte van de haag in het bosperceel langs de oostkant van het plangebied wordt aangepast van 1,60 meter naar 1,80 meter. De hoogte van de afscheiding langs de Van Spaenstraat wordt aangepast van 1,20 meter naar 1,80 meter.

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

4.3 Ambtelijke aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan
Vereniging CPO De Groene Morgen heeft de intentie om op aanbouwen aan de woningen sedumdaken te realiseren, mede met het oog op de duurzaamheidsdoelstellingen van de vereniging. Het is echter niet mogelijk om een dergelijke constructie te realiseren binnen de gegeven bouwhoogte (in ontwerpbestemmingsplan is deze bouwhoogte 3 meter) in artikel 8.2.2. Om deze ontwikkeling met het oog op duurzaamheid mogelijk te maken, wordt aan artikel 8.2.2 het volgende lid toegevoegd:

Bouwhoogten bijgebouwen
k. in afwijking van lid e en f, geldt voor bouwwerken met een plat dak wat als een sedumdak wordt gerealiseerd, een maximale goothoogte en bouwhoogte van 3,70 meter.

Hiermee is een verhoging van het bijgebouw mogelijk van 3 meter naar 3.70 meter, indien er sprake is van een plat dak wat als sedumdak wordt gebruikt.

5. Conclusies

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

De ingediende zienswijzen leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is er een ambtshalve wijzigingen door gevoerd.

Het bestemmingsplan wordt derhalve gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024.

De raad voornoemd,	de griffier, de voorzitter,
drs. D.E. van der Kamp	R.P. Hoytink-Roubos