Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Herveld, Tuyn van Limes

24 juni 2019

Vastgesteld door de raad op 7 april 2020
Registratienummer: 19int02928

Inhoud

1. Inleiding

2 Procedure ontwerpbestemmingsplan

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
   3.1 Veelgenoemde onderwerpen
   3.2 Individuele zienswijzen

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
   4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
   4.2 Ambtelijke aanpassingen

5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Herveld, Tuyn van Limes. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 57 grondgebonden woningen en 2 bouwkavels juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

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 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 17 april 2019. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 18 april 2019 tot en met woensdag 29 mei 2019 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Wet bescherming persoonsgegevens 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 4 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Algemene onderwerpen
n.v.t.

3.2 Individuele zienswijzen
Indiener 1:
Samenvatting

1.1 De plaats van de woningen en de vrije kavel kunnen invloed hebben op het bedrijf. Wij gaan er vanuit dat er geen belemmeringen zijn voor de voortgang van de activiteiten op het perceel.
1.2 De woningen kunnen van invloed zijn op de gelden voorwaarden en regels waarbinnen het bedrijf functioneert. De woningen mogen niet van invloed zijn op het bedrijf en de bedrijfsvoering.
1.3 Genoemde bedrijven moeten hun activiteiten ook na het bestemmingsplan kunnen blijven uitvoeren. Het bestemmingsplan mag niet leiden tot beperkingen. De afstand van 100 meter is dan ook niet haalbaar. Het geeft de bewoners in de toekomst mogelijkheden om tegen de bedrijven in verweer te komen. De geluidsnormen waarbinnen de bestaande bedrijven hun activiteiten kunnen uitvoeren moeten worden gerespecteerd.
1.4 Het is onmogelijk dat het plan buiten de geluidszone van de A15, A50 en de Betuweroute ligt.

Reactie:

1.1 Zoals uit de toelichting blijkt zorgen de nieuwe woningen niet voor een toename in de belemmering van de bedrijfsvoering. De bestaande woningen die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn in de huidige en toekomstige situatie maatgevend voor de bedrijfsvoering (en/of eventuele belemmeringen) van deze bedrijven.
1.2 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 1.1 is opgenomen.
1.3 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 1.1 is opgenomen. Voor het loonbedrijf uitgevoerde geluidsonderzoek heeft betrekking op

de vraag of er een belemmering zou kunnen zijn voor de bedrijfsvoering en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de vrijstaande kavel. De conclusie is dan ook dat het bedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd vanwege de geprojecteerde kavel

1.4 De wettelijke zones in het kader van wegverkeerslawaai zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder. Uit het door DGMR uitgevoerde onderzoek naar het wegverkeerslawaai en de luchtkwaliteit blijkt dat de woningen buiten de wettelijke zones van de Rijkswegen zijn gelegen. De Rijksweg A15 bestaat uit 2x2 rijstroken, volgens artikel 74 uit de Wet geluidhinder is de geluidzone dan 400 meter: de woongebieden liggen buiten deze afstand. De Rijksweg A50 bestaat uit meer dan vijf rijstroken, de geluidzone is dan 600 meter: het plan ligt op meer dan een kilometer van de A50 en daarmee buiten de zone
Voor de spoorlijn wordt uitgegaan van de referentiepunten langs het spoor: nabij het plan is het geluidproductieplafond 64 dB. Volgens het Besluit geluidhinder geldt dan een wettelijke zone van 300 meter. Het plan ligt op 400 meter en daarmee buiten de zone.
De woningen dienen echter wel aan de wettelijke geluidsbelasting te voldoen. Uit het onderzoek blijkt dat daar aan voldaan wordt.

Indiener 2:
Samenvatting

2.1 Er staat een brug ingetekend op de plankaart. Dit betekent veel afbreuk van privacy voor de betrokken bewoners. Niet begrepen wordt waarom de brug op die plaats zou moet worden gerealiseerd. Verder naar het zuiden is logischer en praktischer.

2.2 Het onderhouden van de watergang behoeft nadere uitleg.

Reactie:

2.1 De planregels maken een aanleg van een brug mogelijk. Om enige flexibiliteit in het plan te behouden is de locatie van de brug niet op de plankaart aangeduid, zodat er ruimte is om met de locatie voor de brug te kunnen schuiven. Ook zijn in de planregels maatvoeringen opgenomen binnen de bestemming ‘water’ waar aan voldaan moet worden. Aanleg van een brug is noodzakelijk voor het onderhoud van het gebied links van de Leigraaf en kan alleen via deze brug worden ontsloten. Ook is het wenselijk de brug te kunnen ontsluiten direct grenzend aan de bestemming ‘verkeer-verblijfsgebied’ zodat de bestemming groen beter kan worden ingericht.

2.2 Volgende keur van het waterschap kan een watergang met een maximale bovenbreedte van 8 meter onderhouden worden vanaf één zijde. De Leigraaf heeft een maximale breedte van 7 meter zodat een tweezijdig schouwpad niet noodzakelijk is.

Indiener 3:
Samevatting:

3.1. Het plan draagt niet toe bij aan de doelstelling van het LOP

3.2. De sloot is niet verder onderzocht. Wordt deze niet gebruikt als retentie/afvoer voor hemelwater.

3.3 Mijn grond wordt meegeteld om de afstand van 25-30 meter te halen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

3.4 Onduidelijk blijft waarom hier wel een bebouwing mag komen op agrarische en archeologische bestemde grond terwijl andere partijen op vergelijkbare locaties dit niet gerealiseerd krijgen.

3.5 Het is vreemd dat de sloot ten noorden van de woning wordt verwijderd aangezien het hemelwater afgevoerd dient te worden via de grond, wadi, sloten en/of watergangen. Daarnaast betekent dit dat de nieuwe woning op het perceel het

hemelwater niet kan afvoeren via de sloot en dat er dus extra kosten gemaakt dienen te worden.

3.6 Voor de 2 kavels zijn ruimere mogelijkheden voor het bouwen opgenomen dan voor de woningen in de directe omgeving. Dit is meten met 2 maten. Er is ook geen sprake van lintbebouwing en de woning aan de Kerkstraat valt buiten de rooilijn van de bestaande bebouwing.

Reactie:

3.1 Voor de 2 kavels is een landschapsplan opgesteld en onderbouwd conform het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente. Daarmee draagt het, met de inrichting daarvan, bij aan de doelstelling van het LOP.

3.2 De genoemde sloot betreft een langdurige drooggevallen en begroeide greppel. Aangezien hierdoor geen sliblaag aanwezig is, behoeft er dan ook geen slibonderzoek te worden uitgevoerd.

3.3 Zoals in de inspraakreactie is aangegeven, is de bestemming Groen aan de noordoost en de zuidoostzijde minimaal 5 meter breed en sluiten aan bij het agrarisch gebied. Naast de woongebieden en de verkeers-en verblijfsgebieden wordt het plangebied zoveel mogelijk groen ingericht. De afstand van het eigendom (niet de woning) van indiener tot aan de dichtstbijzijnde woonbestemming bedraagt 14 meter, hetgeen een goed woon- en leefklimaat garandeert.

3.4 De archeologische verwachtingswaarde geeft aan waar een onderzoeksplicht geldt. Het plangebied heeft een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting 2’. Dit betekent dat er bij bouwwerken groter dan 100 m2 archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Dit onderzoek is gedaan (bijlage 12 bij de toelichting). De archeologische dubbelbestemming blijft op het plangebied gehandhaafd ter bescherming van eventuele waarden bij een andere invulling op bouw binnen het plangebied.
De gemeente maakt een integrale afweging van locaties, waarna besloten wordt welke projecten, in het kader van het algemeen belang en aansluiten bij het gemeentelijk woningbouwprogramma, gerealiseerd kunnen worden. Het kan dus voorkomen dat een individueel plan in het kader van het algemeen belang (voorlopig) geen doorgang kan krijgen.

3.5 Uitgangspunt van het Waterschap is dat de berging van het hemelwater plaats dient te vinden in het plangebied en dat deze sloot geen functie meer heeft voor de afvoer van het hemelwater van de woningen. De sloot zal daarom worden gedempt volgens de eisen van het Waterschap.

3.6 De in het plan opgenomen bouwmogelijkheden zijn in overeenstemming met de maatvoeringen welke de gemeente tegenwoordig in haar plannen opneemt. De maatvoeringen sluiten naar onze mening ook goed aan bij de mogelijkheden welke voor de omringende bebouwing in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Gelet op het verspringende karakter van de Kerkstraat achten wij het uit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel dat het betreffende geprojecteerde bouwvlak niet direct in een niet aangegeven rooilijn valt.

Indiener 4:

Samenvatting:

4.1 Indiener heeft enige opmerkingen bij de uitgangspunten

4.2. Het plan draagt niet toe bij aan de doelstellingen van het LOP en een particulier krijgt dit nooit voor elkaar.

4.3 De sloot is niet verder onderzocht. Waarom niet en wordt deze niet gebruikt voor retentie.

4.4 Er wordt aangegeven dat de geluidsbelasting voldoet en de woning het functioneren van de bedrijven in de omgeving niet in de weg mag staan. Is hierbij de aantrekkende

werking van het verkeer op de overige wegen ook onderzocht en heeft dat gevolgen voor de huidige bewoners.

4.5 Er gelden afstanden voor de nieuwe woningen en de huidige bedrijven. De bedrijven dienen in de toekomst te kunnen functioneren binnen de huidige bestemming en de huidige regels. Er bestaat onduidelijkheid over de aangegeven richtafstanden op de kaart.

4.6 Wat is de status van de eindnoten.

4.7 Er is een toezegging gedaan over het behouden van de groenstrook evenals het eerste recht van koop.

4.8 Genoemde bedrijven moeten hun activiteiten ook na het bestemmingsplan kunnen blijven uitvoeren. Het bestemmingsplan mag niet leiden tot beperkingen. De afstand van 100 meter is dan ook niet haalbaar. Het geeft de bewoners in de toekomst mogelijkheden om tegen de bedrijven in verweer te komen.

4.9 Het is onmogelijk dat het plan buiten de geluidszone van de A15, A50 en de Betuweroute ligt.

4.10 De grond van de eigenaar Kerkstraat 3a wordt meegeteld om de afstand van 25-30 meter te halen. Dat kan niet de bedoeling zijn.

4.11 Er wordt gesproken over 9 sociale huurwoningen. Dit aantal is weinig gelet op de behoefte. Ook is niet duidelijk waar deze woningen komen.

4.12 Onduidelijk blijft waarom hier wel een bebouwing mag komen op agrarische en archeologische bestemde grond terwijl andere partijen op vergelijkbare locaties dit niet gerealiseerd krijgen.

4.13 Er staat een brug ingetekend op de plankaart. Dit betekent veel afbreuk van privacy voor de betrokken bewoners.

4.14 Het is vreemd dat de sloot ten noorden van de woning wordt verwijderd aangezien het hemelwater afgevoerd dient te worden via de grond, wadi, sloten en/of watergangen. Daarnaast betekent dit dat de nieuwe woning op het perceel het hemelwater niet kan afvoeren via de sloot en dat er dus extra kosten gemaakt dienen te worden.

4.15 Dat de twee vrije kavels niet aan de Hoofdstraat komen druist in tegen de eerder gemaakte afspraken en verwachtingen m.b.t. de omwonenden en partijen waarbij het eerste recht van koop is besproken en/of aangeboden. Dat er nu beoordeeld wordt dat het lint niet volgebouwd mag worden betekend dat er een ongewenste situatie ontstaat en de afspraken niet worden nagekomen.

4.16 De watergang wordt vanaf één zijde onderhouden en dit wijkt af van de regels dien in het verleden zijn opgelegd aan de grondeigenaren. Onduidelijk is hoe de watergang wordt onderhouden en vanaf welke zijde. En waarom wordt de watergang op deze wijze verlegd.

4.17 Voor de 2 kavels zijn ruimere mogelijkheden voor het bouwen opgenomen dan voor de woningen in de directe omgeving. Dit is meten met 2 maten. Er is ook geen sprake van lintbebouwing en de woning aan de Kerkstraat valt buiten de rooilijn van de bestaande bebouwing.

Reactie:

4.1 In 2016 is er een locatiestudie uitgevoerd naar de ontwikkeling van het woongebied met de genoemde uitgangspunten. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in het onderhavige ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. De uitgangspunten kunnen niet beschouwd worden als harde eisen c.q. grenzen, maar als richtinggevende standpunten waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

4.2 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 3.1 is opgenomen

4.3. Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 3.2 is opgenomen.

4.4 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 1.1 is opgenomen. Wanneer een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten mogelijk maakt, dient er op grond van de Weg geluidhinder een onderzoekt te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige ruimten ten gevolge van de omliggende wegen. Dat heeft hier plaatsgevonden en is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Aanwezige woningen buiten het plangebied vallen buiten een dergelijk onderzoek en worden dus niet onderzocht.

4.5 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 1.1 is opgenomen. De opgenomen richtafstanden op de kaart zijn gebaseerde op VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het hanteren van deze brochure om te beoordelen of er mogelijke belemmeringen zijn is door de Raad van State geaccepteerd. Van de uitgangpunten van de brochure kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn dan ook op de kaart aangegeven. Uitgangspunt is een goed woon- en leefklimaat en waarbij de aanwezige bedrijven niet meer in hun mogelijkheden belemmerd kunnen worden, dan het geen nu plaatsvind.

4.6 Een eindnoot is een opmerking met betrekking tot een element uit een hoofdtekst, die aan het einde van een hoofdstuk of een hele tekst (bijvoorbeeld achter in het boek) weergegeven wordt. De functie is dezelfde als de voetnoot. De eindnoten verwijzen in deze naar de uitgevoerde onderzoeken.

4.7 Zoals in het Rapport Inspraak en vooroverleg is aangegeven is er geen (schriftelijke) toezegging bekend.

4.8 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 1.3 is opgenomen.

4.9 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 1.4 is opgenomen.

4.10 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 3.3 is opgenomen.

4.11 Niet elk plan is geschikt voor een groot aantal sociale huurwoningen en niet altijd is er sprake van een daadwerkelijke acute grote behoefte binnen een kern aan sociale huurwoningen. Er dient een evenwichtige verdeling op basis van het woningbouwprogramma plaats te vinden, waarbinnen sociale huurwoningen een belangrijke plaats innemen. De sociale woningbouw is geborgd in de planregels en zal dan ook in het plangebied gerealiseerd worden.

4.12 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 3.4 is opgenomen.

4.13 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 2.1 is opgenomen.

4.14 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 3.5 is opgenomen.

4.15 Om doorzichten van de Hoofdstraat naar het achterliggende gebied te waarborgen is het uit stedenbouwkundige overwegingen niet wenslijk om de lintbebouwing aan de Hoofdstraat dicht te bouwen. Daardoor wordt dan een te dicht front gevormd dat de zicht op de openheid van het landschap verstoord. Uit voortschrijdende stedenbouwkundige overwegingen is het daarom wenselijk dat de tweede woning aan de Kerkstraat gerealiseerd wordt. Voor het overige zijn er ons geen (schriftelijke) toezeggingen bekend over recht van eerste koop ca.

4.16 De Leigraaf is een zogenaamde A-watergang waarbij het onderhoud plaatsvind door het Waterschap. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een watergang met een maximale bovenbreedte van 8 meter onderhouden kan worden vanaf één zijde. De Leigraaf heeft een maximale breedte van 7 meter zodat een tweezijdig schouwpad niet noodzakelijk is. De verlenging van de watergang in deze vorm is in overleg met het Waterschap tot stand gekomen om een effectieve waterberging en afvoer te realiseren.

4.17 Voor de beantwoording verwijzen wij naar hetgeen in onze reactie onder 3.6 is opgenomen.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Ambtelijke aanpassingen
Toelichting:
- De afbeeldingen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn vervangen door de meest actuele versie;
- Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage in de toelichting (bijlage 1);
- Paragraaf 5.9.2 (Flora en fauna en stikstof onderzoek) is aangevuld met de resultaten van het nader onderzoek soorten (in zijn geheel opgenomen als bijlage 13);
- Paragraaf 5.9.2 (Flora en fauna en stikstof onderzoek) is aangevuld met de resultaten van de geactualiseerde Aerius-berekening (in zijn geheel opgenomen als bijlage 15);
- Paragraaf 5.9.2 (Flora en fauna en stikstof onderzoek) is aangevuld met de ontheffingsaanvraag voor de gewone dwergvleermuis (in zijn geheel opgenomen als bijlage 16);
- Paragraaf 5.10 (Archeologie en cultuurhistorie) is aangevuld met de resultaten van het definitieve archeologisch onderzoek (in zijn geheel opgenomen als bijlage 19);
- Paragraaf 5.11 (Explosieven) is aangevuld met de resultaten van het onderzoek Conventionele Explosieven (in zijn geheel opgenomen als bijlage 21);
- In bijlage 2 is het meest actuele Landschappelijk inpassingsplan solitaire kavels toegevoegd
- Paragraaf 8.3 is ingevuld (zienswijzen)
- Paragraaf 8.4 is opgenomen (ambtshalve wijzigingen)

Regels:
Artikel 1.49 vervalt.
Artikel 1.50 wordt vervangen door ‘bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakvlak en maximaal één gesloten wand’.
Artikel 1.51 vervalt.
Artikel 1.65 wordt vervangen door ‘een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden’.

Toegevoegd wordt aan artikel 2:
bouwdiepte hoofdgebouw: de diepte van een hoofdgebouw wordt loodrecht vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw tot het uiterste punt van de achtergevel van het hoofdgebouw gemeten;

Artikel 3.1: de zin “met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven” worden gewijzigd in “met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven”.
Artikel 3.5.3 lid c vervalt.

Artikel 7.3.2: de zin ‘vergroot tot 100 m2’ wordt gewijzigd in ‘vergroot tot 150m²’
Artikel 7.4.2 aanhef wordt vervangen in ‘Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis’.
Artikel 7.5.1 titel wordt vervangen in ‘afwijking aan publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis’.
Artikel 7.5.1: de zin ‘het bepaalde in artikel 7.4.2’ wordt vervangen door ‘het bepaalde in artikel 7.1 onder b’.
Artikel 7.5.2: de zin ‘bepaalde in artikel 7.4.4’ wordt vervangen door ‘bepaalde in artikel 7.1’.

Artikel 8.4.2 aanhef wordt vervangen in ‘Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis’.
Artikel 8.5.1 titel wordt vervangen in ‘afwijking aan publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis’.
Artikel 8.5.1: de zin ‘het bepaalde in artikel 8.4.2’ wordt vervangen door ‘het bepaalde in artikel 8.1 onder e’.
Artikel 8.5.2: de zin ‘bepaalde in artikel 8.4.4’ wordt vervangen door ‘bepaalde in artikel 8.1’.

Artikel 9.4.3 wordt aangevuld met: ‘lid e: werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Verbeelding:
- Verkleining diepte aangegeven bouwvlakken;
- Vergroting aan de westzijde van het meest zuidwestelijk gelegen bouwvlak in de noordelijke woerd;
- Op enkele plekken een geringe aanpassingen van de bestemmingen ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ en ‘Groen’

5. Conclusie
Er zijn wel schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 april 2020.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp R.P. Hoytink-Roubos