

Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
De Nieuwe Rietgraaf, Park15 kavel VI

Vastgesteld door de raad op 7 december 2021
Registratienummer: 21int04317

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
3.1 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 De Nieuwe Rietgraaf, Park15 kavel VI. Het bestemmingsplan maakt efficiënt ruimtegebruik, waaraan invulling wordt gegeven door een meer robuuste groene inpassing en herschikking van uitgeefbare gronden, van een deel van de westzijde binnen het bedrijvenpark 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 'Het Gemeentenieuws' en het Gemeenteblad op woensdag 21 juli 2021. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 22 juli tot en met woensdag 1 september 2021 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 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 2 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Indiener 1:

Samenvatting

- 1.1 We willen geen lelijke schoenendoos achter onze woning.
- 1.2 We willen geen parkgelegenheid achter onze woning (staat met P aangegeven op de schetsen).
- 1.3 Worden de wegen bij de bedrijven eenrichtingsverkeer of beide richtingen?
- 1.4 Is er overleg of inspraak mogelijk over parkeren, rijroutes, laad- en lostijden, parkeren vrachtauto's?
- 1.5 Beseft de gemeente dat het amfitheater hangjeugd zal aantrekken?
- 1.6 Wij willen geen verlichting aan onze kant van het pand, niet laden en lossen en geen parkeerplaats.
- 1.7 Het geldende bestemmingsplan (Plan A) heeft de voorkeur. Het nieuwe bestemmingsplan (Plan B) heeft overlast en waardevermindering van de woning tot gevolg.
- 1.8 Een deel van de bezwaren kan worden ingetrokken wanneer er wordt meegedacht over een extra invulling op onze kavel richting het amfitheater.

Reactie:

- 1.1 De exacte invulling en uitstraling van de bebouwing van het kavel volgt in een latere procedure bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Dit bestemmingsplan regelt wel al een ruime zone met groenbestemming, waarin ook een is opgenomen die erop gericht is dat een visuele en overige beschermende afscheiding kan worden gerealiseerd. De bebouwing wordt ruimtelijk ingepast met dijklichamen en groenvoorzieningen. Het zicht vanaf het perceel op bebouwing zal daarom beperkt zijn. Dit is nader uitgewerkt in het landschapsplan.

Overigens staat het voorgaande (geldende) bestemmingsplan al een bouwhoogte van 15 meter toe waarbij de bedrijfsbebouwing zelfs dichter bij de woning opgericht mag worden.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.2 In het landschapsplan is inderdaad een strook met 'p' aangegeven. Het gaat hierbij echter niet om een parkeergelegenheid. De verklarende legenda behorende bij deze verbeelding geeft aan dat het om bestaande beplanting (Elzenhaag) gaat. Deze Elzenhaag is momenteel dus al aanwezig en wordt niet nieuw aangeplant. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1.3 De op kavel VI te realiseren bedrijfsbebouwing wordt ontsloten vanaf zowel de Linie, als de Van Balverenlaan. De exacte invulling van ontsluiting en routing volgt op basis van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1.4 Zodra een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd is het mogelijk om hier uw zienswijze op te geven. Het is echter aan initiatiefnemer om te zijner tijd in overleg te treden met de omgeving over een concrete inrichting van het perceel. Deze concrete invulling moet overigens wel voldoen aan de kaders die deze bestemmingsplanwijziging oplegt en aan de geldende regelgeving, waaronder het Activiteitenbesluit. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1.5 Het amfitheater is onderdeel van de inrichting van de parkzone bij het bedrijventerrein en vormt een ontmoetingsplek voor recreanten en werknemers en kan kleine bijeenkomsten voor bijvoorbeeld scholen faciliteren. De voorschriften van het bestemmingsplan voor de bestemming 'Groen' sluiten het gebruik door derden niet uit. Het bestrijden van eventuele overlast die van hangeugd zou kunnen komen is een kwestie van handhaving. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1.6 De specifieke invulling van de kavel is nog onbekend. De exacte wijze van verlichting, laden en lossen en parkeren heeft geen betrekking op dit ontwerp bestemmingsplan maar op de uitvoering daarvan en komt terug in een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Overigens gelden ook voor verlichting en andere uitvoeringsaspecten dat de uitvoering in overeenstemming met geldende regelgeving zal moeten plaats vinden. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1.7 Indien tengevolge van de wijziging van het bestemmingsplan planschade wordt geleden bestaat de mogelijkheid om hiervoor een vergoeding te vragen. Een dergelijk verzoek om vergoeding planschade moet binnen 5 jaar na wijziging van het bestemmingsplan zijn ingediend bij de gemeente. Een onafhankelijke partij zal het verzoek beoordelen en het college van burgemeester en wethouders adviseren over het al dan niet toekennen van planschade en de hoogte ervan. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 1.8 Initiatiefnemer heeft verklaard steeds bereid te zijn tot overleg voor wat betreft de invulling binnen het plangebied. Het al dan niet voeren van overleg en de uitkomsten hiervan kunnen echter geen onderdeel vormen van de beoordeling van het bestemmingsplan. Eventuele afspraken over wensen op het privé-kavel vallen onder het privaatrecht en kunnen daarom niet betrokken worden in deze procedure. Deze staat op zichzelf en is als zodanig beoordeeld. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener 2:

Samenvatting

- 2.1 Wijziging milieucategorie 2 naar 3.2 is onacceptabel.
- 2.2 In de MER-beoordeling is uitgegaan van een afstand van 700m tot het dichtstbijzijnde N2000 gebied. In de voortoets is uitgegaan van een afstand van 1,5km. De vraag is of bijbehorende berekening juist is.
- 2.3 Groot gedeelte van het plangebied is al diverse jaren niet meer beteelt of bemest. De referentiesituatie in de voortoets stikstofdepositie klopt derhalve niet.
- 2.4 Het is onjuist dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat de bodem licht verontreinigd is door natuurlijk arseen. De provincie Gelderland heeft een melding gedaan van een sterke verontreiniging met DDE en PAK. Het is onacceptabel dat er een aarden wal met de verontreinigde grond wordt aangelegd.
- 2.5 Voorgenomen saneringswerkzaamheden van de verontreinigde grond zijn onderdeel van het bouwrijp maken van de grond en hadden mee moeten tellen in de stikstofdepositieberekeningen.

Reactie:

- 2.1 De in het geldende plan “De Nieuwe Rietgraaf” (2012) opgenomen milieucategorie 2 is het gevolg van de directe nabijheid (< 50m¹) van woonfuncties. In het ontwerpbestemmingsplan vervalt dit bouwvlak en is het gehele bouwvlak op meer dan 50m¹ afstand gepositioneerd. Daarom kan, zoals ook in het vigerende plan reeds toegestaan, voor dit bestemmingsplan een categorie 3.2 worden aangehouden. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt de bedrijfsbestemming dus op grotere afstand van de woning(en) gelegd.
Voor een bedrijf met milieucategorie 3.2 geldt op grond van de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten een grootste richtafstand van 100 m. Op grond van de huidige wet- en regelgeving mag deze afstand nog eens met een trap verlaagd worden tot 50m, omdat sprake is van gemengd gebied.
De afstand tussen de bedrijfsbestemming en de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 280m. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon en leefklimaat.
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2.2 In de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is inderdaad uitgegaan van 700 meter afstand tot het Natura 2000-gebied Rijntakken (o.a. p.8). In de voortoets stikstofdepositie is vervolgens uitgegaan van circa 1,5 km afstand tot het *meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitat* binnen het natura 2000-gebied de Rijntakken (p.6). Dit zijn twee verschillende begrenzingen.

In de voortoets is daarom niet persé uitgegaan van een verkeerde afstand maar is ingezoomd op de afstand tot de meest nabijgelegen stikstofgevoelige habitat, een specifiek gebied binnen het Natura-2000 gebied. En die afstand bedraagt dus 1,5 km. In de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling is vervolgens uitgegaan van de afstand tot de grens van het Natura2000-gebied als zodanig en die afstand bedraagt 700m.
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
- 2.3 In de voortoets stikstofdepositie is gebruik gemaakt van relevante informatie over het gebruik in het recente verleden, zoals blijkt uit gegevens via luchtfoto's (bijlage 5 van de voortoets) en uit www.boerenbunder.nl. Niet is gebleken dat de gronden al diverse jaren niet meer is bewerkt. Uit de betreffende informatie volgt dat een groot deel van het plangebied tot op heden wordt beteeld en ook worden de gronden bemest. Het gebruik als grasland valt eveneens hieronder.
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2.4 Voor het gehele grondgebied van Park15 zijn bij het eerste bestemmingsplan bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieruit zijn verschillende verontreinigingen naar voren gekomen waarvoor een raamsaneringsplan van kracht is. Voor deze procedure is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de te verwerven locatie Van Balverenlaan 16. Hierbij is een bodemverontreiniging met OCB en PAK geconstateerd. Hiervoor is een separaat saneringsplan opgesteld en goedgekeurd. Zie hiervoor Provinciaal blad nr. 6310 d.d. 29 juli 2021. De uitvoering van dit saneringsplan borgt dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

De toelichting behorende bij dit bestemmingplan zal hierop nader worden aangevuld.

Gelet op de geldende regelgeving voor dergelijke uitvoeringsaspecten zoals de aanleg van de wallen zullen deze wallen niet aangelegd worden met grond die bovenmatig is verontreinigd en dienen deze ten alle tijden te voldoen aan het daarvoor geldende wet- en regelgeving. In een bestemmingsplan wordt dit niet aanvullend geregeld. De grondkwaliteit, te gebruiken voor de aanleg van wallen, is een uitvoeringsaspect dat in het kader van deze procedure buiten beschouwing wordt gelaten.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan, zie artikel 4.1.1. van dit rapport zienswijzen.

- 2.5 De saneringswerkzaamheden met betrekking tot de verontreinigde grond behoren inderdaad tot het bouwrijp maken van de gronden. Deze werkzaamheden zijn wel degelijk betrokken in de stikstofrapportage. Hierin is namelijk rekening gehouden met de inzet van een shovel voor ontgraven en aanvullen van grond en het aanleggen van dijklichamen voor 1.120 uur. Dit is de urenraming van de inzet van materieel (worst-case scenario) waarbinnen alle benodigde sanerings- en aanlegwerkzaamheden meegenomen zijn. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de aanlegfase leidt tot een bijdrage van 0,01 mol/ha/jr., hetgeen ruimschoots onder de norm van 0,05 mol/ha/jr. is.

Laat onverlet te vermelden dat door de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (1 juli 2021) een vrijstelling van de vergunningplicht geldt voor het aspect stikstof voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt voorgesteld om de stikstofrapportage behorende bij het bestemmingsplan nader te verduidelijken, zie 4.1.2.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- 4.1.1 Invoegen tussen alinea 1 en alinea 2 van paragraaf 5.2.2. van de toelichting op het bestemmingsplan.

“Voor Park 15 is verder een besluit instemming van kracht op een raamsaneringsplan d.d. 20-10-2015 (Greenhouse Advies B.V. Gbs01114), waarin geen verontreinigingen zijn opgenomen die in het plangebied liggen. Voor de voor planrealisatie te verwerven locatie Van Balverenlaan 16 heeft separaat onderzoek plaatsgevonden en is een separaat saneringsplan voor een grondverontreiniging met OCB en PAK opgesteld (Greenhouse Advies B.V. dd. 26-02-2021 projectcode P00981) en goedgekeurd (Provinciaal blad nr. 6310 dd. 29 juli 2021). De uitvoering van dit saneringsplan borgt dat de kwaliteit van de bodem in overeenstemming is met het

beoogde gebruik, zodat de verontreinigingen geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling”.

4.2. Ambtshalve aanpassingen

4.2.1 In artikel 3.1.1. van Bijlage 7 “Voortoets stikstofdepositie” van de toelichting op het bestemmingsplan wordt de eerste regel aangepast.

De regel luidt:

In tabel 3.1 zijn de bedrijfstijden en het motorisch vermogen van de verschillende diesel aangedreven werktuigen weergegeven tijdens de bouwfase.

De regel wordt aangepast tot:

In tabel 3.1 zijn de bedrijfstijden en het motorisch vermogen van de verschillende diesel aangedreven werktuigen weergegeven tijdens de bouwfase en aanlegfase, waarbij ook inbegrepen de aanleg voor de aarden wallen en de saneringswerkzaamheden.

5. Conclusie

Er zijn schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1).

Er bestaat aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 december 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos