

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Rossum Noord 2023 Appelgaerde' (BP1238)

Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 120 woningen mogelijk direct grenzend aan de bebouwde kom van Rossum. Het gebied ligt tussen de H.C. de Jonghweg en Hogeweg. De ontwikkelcombinatie Rubens Ontwikkeling B.V. ontwikkelt dit gebied. De intentie is om het totale aantal van 120 woningen te ontwikkelen in het plangebied. De te bouwen woningen worden in verschillende woningtypen en financieringsklassen gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan is te zien hoe het gebied wordt ingericht. Het beeldkwaliteitsplan geeft randvoorwaarden aan de vormgeving van de woningen. Het bestemmingsplan legt het ontwerp planologisch juridisch vast.

Eerst (in 2022) heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de inspraakreacties en diverse ambtshalve wijzigingen is een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 6 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage. In deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangeboden aan de provincie en het waterschap, zodat ook zij tijdens de terinzagelegging een eventuele zienswijze konden indienen. Tijdens de terinzagelegging heeft nog een inloopbijeenkomst plaatsgehad en is een dialoog met de bewoners van de Sterappel georganiseerd. Ter plaatse konden formeel geen zienswijzen worden ingediend, maar kon in dialoog worden gegaan/ informatie worden opgehaald en vragen worden gesteld om eventueel een zienswijze in te dienen.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan 'Rossum Noord 2023 Appelgaerde' (BP 1238) wordt een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen en wordt een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is de hoofdzaak uit de zienswijzen weergegeven. Per punt is een reactie gegeven en is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De zienswijzen zijn met letters opgesomd en worden hierna geanonimiseerd. De indiener van de zienswijze ontvangt bericht over de aanduiding van zijn of haar inspraakreactie.

Overzicht inspraakreactie en aanduiding

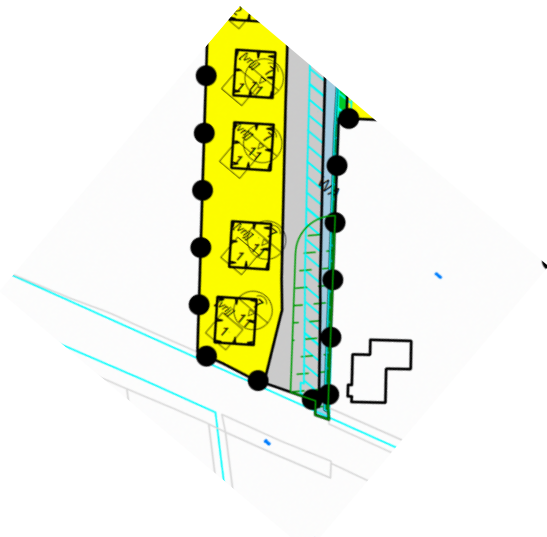
De volgende inspraakreacties zijn ingediend en met de volgende aanduiding opgenomen in de nota.

Aanduiding	Datum ontvangst
A	21 december 2023
B	17 januari 2024
C	13 januari 2024
D	17 januari 2024
E	21 december 2023

Zienswijzen

Zienswijze	Samenvatting zienswijze	Reactie op zienswijze	Wijziging bestemmingsplan?
------------	-------------------------	-----------------------	----------------------------

A.1	De reclamant geeft aan moeite te hebben met de wijze waarop de ontsluiting van de nieuwe wijk is gepositioneerd, tegenover zijn woning. Hierdoor ontstaat lichthinder in zijn woning. De suggestie van de ontwikkelaar om tussen de ontsluiting en de woning beplanting te plaatsen is volgens de reclamant niet mogelijk, omdat recht tegenover de ontsluiting de inrit is gelegen en ook niet wenselijk omdat aan de voorzijde van de woning daardoor geen uitzicht meer is over het openbaar gebied.	De ligging van de inrit is niet direct bepalend voor de plaatsing van eventuele beplanting op het perceel van de reclamant om lichthinder in de woning te voorkomen. Doordat sprake is van een relatief grote voortuin bestaat de mogelijkheid om tussen de inrit en de woning (boom of blokhaag) beplanting te plaatsen die lichthinder van uit de nieuwe wijk rijdend gemotoriseerd verkeer vermindert. Met de juiste positionering is nog steeds uitzicht op het openbare gebied mogelijk. Desalniettemin hebben wij onderzocht of het mogelijk is om met behoud van het stedenbouwkundig plan en in verband met het benodigde onderhoud aan de watergang tussen perceel kadastraal bekend gemeente Rossum sectie D nummer 1494 en het plangebied de ontsluiting van het plangebied te verleggen en in het plangebied beplanting toe te voegen. Dit blijkt haalbaar te zijn, mits het bouwvlak van de aan de Hogeweg gepositioneerde woning in het plangebied naar het noorden verschuift. Dit wordt als volgt in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. 	Ja, de ontsluiting van het plangebied wordt anders gepositioneerd, er wordt in het plangebied beplanting toegevoegd en het bouwvlak van de in het plangebied gepositioneerde vrijstaande woning aan de Hogeweg wordt verschoven naar het noorden.
-----	---	---	--

		<i>Aangepast stedenbouwkundig plan</i>  <i>Aangepaste verbeelding</i>	
B.2	De reclamant verwacht lichtoverlast in huis door de wijze waarop de ontsluiting van de nieuwe wijk eruit ziet.	De ontsluiting van de nieuwe wijk ligt niet tegenover de woning van de reclamant, lichthinder wordt derhalve niet verwacht. Door de voorgestelde wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan, naar aanleiding van de zienswijze van reclamant A, is eveneens geen lichthinder te verwachten ter hoogte van de woning van de reclamant.	Zie zienswijze A.
B.3	De reclamant maakt zich zorgen over de veiligheid van voetgangers en fietser ter hoogte van de ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Hogeweg. Hier eindigt de stoep en moeten mensen de weg oversteken om langs een groenstrook en sloot op de volgende stoep te komen. De reclamant doet de suggestie om hier een evenredige kruising te maken.	Deze zienswijze ziet niet op het ontwerpbestemmingsplan, maar op een bestaande verkeerssituatie buiten het plangebied. Het adviesbureau dat in het kader van het ontwerpbestemmingsplan een verkeersstromenonderzoek heeft uitgevoerd heeft geadviseerd om bij de uitwerking een voetpad aan te leggen dat vanuit de nieuwe wijk aansluit op het bestaande voetpad bij de Wetering en de Hogeweg. Het	Nee.

		gaat hier om advies dat ziet op de reparatie van het plan Weteringse Hoek. In de inspraaknota is aangegeven dat hieraan invulling wordt gegeven. Dit geldt nog steeds.	
C.1	De benadering van de vier verkeerspunaisies voldoen niet aan de geldende regelgeving en realiseren onvoldoende snelheidsbeperking. Deze punaisies zijn ingericht met het oog op snelheidsbeperkende maatregelen voor een maximumsnelheid van 50 km/uur i.p.v. de door de gemeente ingestelde snelheidslimiet van 30 km/uur. Informatie toont aan dat een punaise met een doorsnede van 4 meter minimaal 16 cm hoog moet zijn. Volgens onze gegevens is het hoogste punt echter 10 cm. Het feit dat er een kleine bocht is, vermindert het zicht en zonder effectieve remming kan dit leiden tot gevaarlijke situaties of een letsel veroorzakende botsing.	Deze zienswijze ziet niet op het ontwerpbestemmingsplan, maar op een bestaande verkeerssituatie buiten het plangebied. De zienswijze van de reclamant is neergelegd bij de afdeling verkeer van de gemeente, die afdeling gaat hierover separaat in overleg met de reclamant.	Nee.
C.2	De reclamant doet ter vermindering van de hoeveelheid verharding, vanuit efficiëntie-overwegingen en verlaging van de verkeerssnelheid richting de Hogeweg en over de Hogeweg naar de Van Heemstraweg de suggestie om drie kruispunten te reduceren tot één gelijkwaardige. Bijkomend voordeel is dat de beoogde woningen hierdoor verder van de sproeizones worden gebouwd.	Het voorstel van de reclamant houdt geen rekening met de onderhoudsuitgangspunten van het waterschap voor de watergang tussen het perceel kadastraal bekend gemeente Rossum sectie D nummer 1494 en het plangebied. Daarnaast vinden wij deze variant stedenbouwkundig niet voorstelbaar, bijvoorbeeld doordat hierdoor zijtuinen aan de Hogeweg worden gepositioneerd. Bovendien leidt dit niet tot verbetering voor woningen in het plangebied als het gaat om sproeizones. Wij hebben wel onderzocht of het mogelijk is om de ontsluiting van het plangebied anders vorm te geven en het vast te stellen bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Hiervoor verwijzen wij de reclamant naar de beantwoording van zienswijze A.	Zie zienswijze A.

D.1	De reclamant geeft aan dat hij toen het vorige plan voorlag (2009, gemaakt door BRO) akkoord is gegaan met dat plan, maar dat nu een ander plan voorligt waarbij niet voldaan wordt aan de afgesproken voorwaarden.	De reclamant heeft met de gemeente geen afspraken gemaakt. Afspraken die een individu maakt met een ontwikkelaar moeten tussen beide partijen – als ze niet worden nagekomen - worden beslecht. De gemeente is hierin geen partij.	Nee.
D.2	De reclamant heeft de wens uitgesproken dat op zijn terrein twee bouwkavels worden gerealiseerd. Hierover is in gesprek gegaan met de gemeente, maar in het plan ontbreken de bouwkavels nog steeds en is de reclamant – via de ontwikkelaar - ter ore gekomen dat de gemeente hieraan geen medewerking wil verlenen, waardoor hij de gemeente verantwoordelijk stelt voor de geleden schade. De reclamant verzoekt om toch invulling te geven aan het mogelijk maken van de bouwkavels op het terrein van de reclamant.	Deze zienswijze ziet niet op het ontwerpbestemmingsplan, maar op een verzoek van de reclamant buiten het plangebied. De wens van de reclamant hebben wij als een separaat verzoek aangemerkt en behandelen wij als zodanig. Om het eventuele toekomstige plan van de reclamant met het plan Appelgaerde niet 'in de weg te zitten' worden in het plangebied grenzend aan het perceel van de reclamant in het bestemmingsplan twee mogelijkheden voor een ontsluiting gecreëerd.	Ja, er worden in het bestemmingsplan twee aanduidingen opgenomen ter hoogte van de aansluiting van het plangebied op het perceel van de reclamant. Op basis van deze aanduidingen is het mogelijk om het perceel van de reclamant eventueel via het plangebied te ontsluiten.
D.3	De reclamant geeft aan dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering van zijn bedrijf, omdat niet met de juiste milieuzone rekening wordt gehouden (ingetekend vanaf de bebouwing ipv het bouwblok)	Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is een onderzoek naar de bedrijven- en milieuzonering van omliggende bedrijvigheid. In dit onderzoek is ook het bedrijf/ de locatie van de reclamant meegenomen. In het onderzoek is gemotiveerd dat de bedrijfsvoering ter plaatse door de nieuwe wijk niet wordt geschaad. De zienswijze van de reclamant doet hier niets aan af.	Nee.
D.4	De reclamant geeft aan dat in het plan op zijn perceel is ingetekend dat hij ruimte vrij moet houden voor onderhoud van de watergang, terwijl nu hebt aangegeven dat dit niet het geval is.	Op de gronden van het plangebied voor de nieuwe wijk is een nieuwe watergang ingetekend. Het gaat hier om een B-watergang. Normaliter geldt voor een dergelijke watergang een onderhoudsstrook aan beide zijden van de watergang van 1 meter. Omdat de gronden aan één zijde van de sloot niet in eigendom zijn van de ontwikkelaar kan hij over deze gronden geen afspraken maken. Het voorstel, dat ook is opgenomen in de watertoets bij het ontwerpbestemmingsplan, is om formeel via een	Ja, wij laten de watergang tussen het perceel van de reclamant en het plangebied vervallen en vergroten ter compensatie de watergang tussen de straat en de andere zijde van de kavels.

		kwalitatieve verplichting vast te leggen dat aan één zijde van de watergang de onderhoudsstrook aanwezig is en het beheer en onderhoud aan de watergang via die zijde wordt geborgd. Waterschap Rivierenland heeft echter via een zienswijze laten weten hiermee in deze situatie niet in te willen stemmen. Naar aanleiding hiervan hebben wij alternatieven bekeken. Het alternatief dat wij mogelijk willen maken ziet op het niet realiseren van deze watergang en het uitbreiden van de watergang tussen de straat en de andere zijde van de deze kavels. Wij passen het vast te stellen bestemmingsplan hierop aan.	
D.5	De reclamant geeft aan dat het plan voor de nieuwe wijk er geen rekening mee houdt dat binnen 3 meter van een watergang geen mest uitgereden mag worden of gespoten mag worden.	Doordat het vast te stellen bestemmingsplan naar aanleiding van de vorige reactie wordt aangepast is deze zienswijze niet meer aan de orde.	Nee.
D.6	De reclamant geeft aan dat de toegang (achteringang) tot zijn perceel door het plan niet meer mogelijk is.	Gezien geen sprake is van de ligging van dit gedeelte van het perceel aan een openbare weg en ook geen recht van overpad aanwezig is, is ontsluiting in de huidige situatie niet aan de orde. Het mogelijk maken van een achteringang via dit bestemmingsplan is tegen die achtergrond niet aan de orde.	Nee.
E.1	Het Waterschap geeft aan dat de watergang tussen de vrijstaande woningen (rood omkaderd op onderstaande afbeelding) onwenselijk is en stelt voor om deze te verleggen naar het noorden.	Wij stemmen in met het voorstel van het waterschap voor de verlegging van de waterberging en passen het vast te stellen bestemmingsplan hierop aan. Met de ontwikkelaar van Appelgaarde is overeengekomen dat het openbare gebied nadat het woonrijp gemaakt is aan de gemeente wordt overgedragen, waardoor het vanaf dat moment in beheer en onderhoud komt van de gemeente.	Ja, wij laten de waterberging tussen de woningen vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied vervallen en breiden ter compensatie de waterberging in het noorden van het plangebied uit.

	 Tevens stelt het Waterschap voor dat de gemeente het onderhoud hiervan gaat uitvoeren.		
E.2	Van de watergang ten westen van de vrijstaande woningen (zie paarse omkadering op de afbeelding bij de vorige reactie van het waterschap) geeft het waterschap aan dat nog niet bekend is hoe het onderhoud hiervan wordt uitgevoerd. Als het niet varend mogelijk is wil het Waterschap dat er afspraken worden gemaakt met de eigenaar aan de westzijde.	Omdat de gronden aan één zijde van de sloot niet in eigendom zijn van de ontwikkelaar kan hij over deze gronden geen afspraken maken. Onderhoud van de watergang via die zijde is derhalve niet mogelijk. Naar aanleiding van uw reactie hebben wij alternatieven bekeken. Het alternatief dat wij mogelijk willen maken ziet op het niet realiseren van deze watergang en het uitbreiden van de watergang tussen de straat en de andere zijde van de deze kavels. Wij passen het vast te stellen bestemmingsplan hierop aan.	Ja, wij laten de watergang tussen het perceel van de reclamant en het plangebied vervallen en vergroten ter compensatie de watergang tussen de straat en de andere zijde van de kavels.
	Voor B-watergangen geldt een beschermingszone van 1 meter vanuit het Waterschap om de watergang te kunnen schouwen. Juridisch geldt dit ook voor de gronden van derden die gesitueerd zijn aan toekomstige B-watergangen. Het is in dit geval de taak van de gemeente/ontwikkelaar om daar derden van op de hoogte te brengen. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 4 meter.	In het plangebied worden geen nieuwe A-watergangen gerealiseerd, wel B-watergangen. In het ontwerpbestemmingsplan is slechts sprake van één nieuwe B-watergang op de erfgrens van het plangebied met gronden van derden. Naar aanleiding van de vorige reactie van het waterschap laten wij deze B-watergang vervallen in het vast te stellen bestemmingsplan. Wij compenseren de hoeveelheid berging op een andere plek in het plangebied.	Ja, wij laten de watergang tussen het perceel van de reclamant en het plangebied vervallen en vergroten ter compensatie de watergang tussen de straat en de andere zijde van de kavels.
E.3	De modelregels voor "Water" zijn niet juist verwerkt in het	Dit passen wij aan in het vast te stellen bestemmingsplan.	Ja, de modelregels voor de bestemming 'Water' nemen wij over

	ontwerpbestemmingsplan. Dit moet aangepast worden.		in het vast te stellen bestemmingsplan.
--	--	--	---

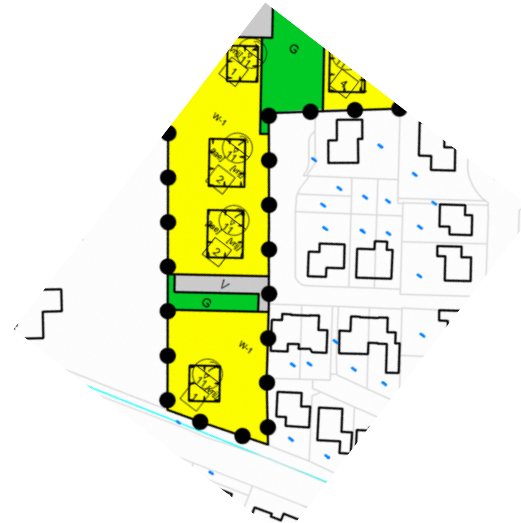
Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijziging	Aanleiding wijziging	Wijziging
1	Artikel 2.7 van de regels (omschrijving 'het peil') wordt verbeterd.	Artikel 2.7 wordt als volgt opgenomen: - in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein; - in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijke terrein hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein; - in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg - dat het peil van het plangebied in samenspraak met de gemeente wordt vastgesteld
2	De regeling voor de lagere goothoogte aan de achterzijde van het Aarkeland/De Meikers wijzigt, omdat de regeling niet voor iedereen duidelijk is.	Artikel 6.1.3 is vervangen door een specifieke bouwaanduiding welke is opgenomen in artikel 6.2.1 onder g en als volgt luidt: in afwijking van het bepaalde onder f, lid 2, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' binnen de bestemming wonen – 3 de goothoogte aan de achtergevel maximaal 4,5 meter mag bedragen. Artikel 6.2.1 onder f, lid 3 is hierop aangepast en op de desbetreffende gevels is de specifieke bouwaanduiding op de verbeelding opgenomen.

3	De gebiedsaanduiding 'milieuzone – bedrijven en milieuzonering' is in het ontwerpbestemmingsplan onjuist opgenomen door uit te gaan van een zonering vanaf de agrarische bestemming in plaats van de bedrijfsbestemming.	De gebiedsaanduiding 'milieuzone – bedrijven en milieuzonering' is op de verbeelding aan de noord- en oostzijde weggenomen en aan de westzijde aangepast.
4	In artikel 14.1 ontbrak een tekstdeel, dit wordt toegevoegd.	In artikel 14.1 is 'geen' toegevoegd. Het artikel is nu als volgt: Op gronden ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-bedrijven en milieuzonering" mogen, in afwijking van het elders in de regels bepaalde, geen bouwwerken met een milieugevoelige functie worden gerealiseerd.
5	Het beeldkwaliteitsplan wordt gekoppeld aan het bestemmingsplan zodat het rechtskracht krijgt.	6.5.2 Beeldkwaliteitsplan is toegevoegd. Het gaat hier om een voorwaardelijke verplichting die inhoudt dat bouwwerken niet gebruikt mogen worden als ze niet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. 8.4 is toegevoegd, waarmee wordt geregeld dat een bouwplan moet worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.
6	Op de Sterappel worden 4 nieuwe woningen van het plan Appelgaerde ontsloten. Ook sluit het plan Appelgaerde met een nieuwe langzaamverkeersverbinding aan op de Sterappel. In de huidige situatie is de straat smal en de bewoners ervaren parkeerdruk. Samen met de bewoners van de Sterappel is gezocht naar een passende inrichting voor hun straat, het stedenbouwkundig plan, de verbeelding en de paragrafen over verkeer en parkeren van de toelichting zijn hierop aangepast.	Aan de zijde van Sterappel 8 wordt geen parkeerhaven meer gesitueerd. Aan de overzijde van Sterappel 8 worden in plaats daarvan 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt het nieuwe kavel dat aan de Hogeweg (naast Sterappel 7) is gesitueerd verkleind en worden de nieuwe kavels voor tweekappers aan de Sterappel opgeschoven naar het noorden. Hierdoor komt ruimte vrij voor het realiseren van een parkeerkoffer voor 6 parkeerplaatsen. Aanvullend worden op het trottoir naast Sterappel 6 paaltjes geplaatst, hierdoor blijft het trottoir beschikbaar voor wandelaars en is er voldoende rijruimte voor auto's. Dit ziet er als volgt uit in het stedenbouwkundig plan en op de verbeelding.



Aangepast stedenbouwkundig plan



Aangepast bestemmingsplan

7	Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 en 2 bij de toelichting) zijn aangepast n.a.v. de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.	Opgesomd gaat het de navolgende wijzigingen: - de vrijstaande woningen in het noordoosten van het plangebied (voormalige woningen op eilanden) zijn niet meer op eilanden gesitueerd wat een verandering van de positie van de bouwvlakken en de ligging van de watergangen betekent; - de inrichting van de openbare ruimte bij de Sterappel is aangepast, de bouwvlakken van de twee-onder-een-kapwoningen die hier zijn gesitueerd zijn daardoor verschoven; - de ontsluiting van het plangebied bij de Hogeweg is verlegd; - het bouwvlak van de vrijstaande woning naast de ontsluiting van het plangebied bij de Hogeweg is naar het noorden verschoven. Deze wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen aan de: - parkeerbalans; - overzichts- en themakaarten; - afbeeldingen; - profielen.
---	---	---