

RAADSVOORSTEL

Datum vergadering : 11 november 2014
Agendapunt : 6.
Portefeuillehouder : wethouder J.A.E. (André) Landwehr
Ambtelijk primaat : cluster "Ruimte" / W. (Wybrand) Boersma

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Eiland Ossenwaard.

Voorstel:

1. De Nota van beantwoording Zienswijzen vaststellen.
 2. Bestemmingsplan "Eiland Ossenwaard", inclusief de voorgestelde wijzigingen, vaststellen.
-

Aan de gemeenteraad

1. Inleiding

Op 17 mei 2011 stemde u in met de voorbereiding van de herziening van een deel van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Vianen" voor de realisatie van landgoederen op Stuweiland (Eiland Ossenwaard)

2. Beleidskaders

- Landschapsvisie Vianen "Oog voor het platteland"
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS)

3. Argumenten

2.1 Milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst

Met de ontwikkeling van het eiland tot landgoederen wordt het eiland schoongemaakt en ingericht tot landgoederen met natuur. Op dit moment staan de gebouwen, die ooit hoorden bij de steenfabriek, nog op het eiland. De oude steenoven zelf is een rijksmonument. De staat van de oven gaat hard achteruit. Daarnaast staan de arbeiderswoningen, de droogschuren en wat andere bijgebouwen

nog op het eiland. De daken van de droogschuren zijn van asbest. Verder is een deel van de bodem verontreinigd met steenslag.

Met de herinrichting van het eiland worden alle overtollige gebouwen verwijderd en de asbest afgevoerd. Alleen de steenoven blijft staan. Per landgoed mag een landgoedwoning worden gebouwd met enkele extra woningen voor bijvoorbeeld personeel. Er is per landgoed een maximaal te bebouwen oppervlak opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat er te veel bebouwing terug wordt gebouwd. Het totaal bebouwde oppervlak wordt sterk verminderd.

De omliggende gronden worden heringericht tot natuur. Hierbij wordt de bodemverontreiniging gesaneerd. In de eindsituatie is twee hectare van het eiland in gebruik voor huispercelen (woningen en tuinen) en 20 hectare natuur.

2.2 Uitvoering Landschapsvisie Vianen

De inrichting van de natuur wordt gedaan met de bouwstenen voor het landschapstype Uiterwaarden uit de Landschapsvisie. Door deze herinrichting wordt een deel van de landschapsvisie uitgevoerd en wordt grote winst geboekt in de ruimtelijke kwaliteit op het eiland.

2.3 Zienswijze

Rijkswaterstaat stuurde een zienswijze op het ontwerpplan. Op basis van deze zienswijze zijn in de regels enkele tekstuele wijzigingen gemaakt. Dit zijn ondergeschikte wijzigingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het toevoegen van 'afvoer van ijs en sediment' aan de bestemming 'Water – waterstaatkundige functie', de maatvoering voor gebouwtjes van algemeen nut is gewijzigd van 50 m³ naar 30 m² en er is een zin toegevoegd dat er pas gebouwd kan worden wanneer zeker is gesteld dat de rivier verruimende maatregelen ook worden uitgevoerd. Daarnaast zijn ook ambtshalve enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze staan apart vermeld in de Nota van Zienswijzen.

4. Relatie met de Toekomstvisie Vianen 2025

De Toekomstvisie Vianen 2025 spreekt van water, groen en historie in het hart van Nederland. Die drie zaken komen op dit eiland bij elkaar. Na ontwikkeling is het prachtige groene natuur, omringd door het water van de Lek met een historische steenoven als markant zichtpunt op het eiland. De schoorsteen van de steenoven kun je al van ver zien staan.

De Toekomstvisie Vianen 2025 staat de ontwikkeling van deze waarden voor. Bij de herontwikkeling van het eiland wordt er meer natuur ingericht. Deze natuur zal ook voor een groot deel toegankelijk zijn voor wandelaars.

5. Financiële gevolgen

De voorbereiding- en uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedure- en bestuurskosten worden gedekt door de opbrengst leges. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat eventuele planschade voor de ontwikkelaar is. Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6. Insppraak en communicatie

Het ontwerpplan heeft vanaf 28 mei 2014 tot en met 1 juli 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft Rijkswaterstaat een zienswijze ingediend. Voor de inhoud van de zienswijze en de wijze van beantwoording verwijzen we kortheidshalve naar de Nota van Zienswijzen.

Na vaststelling van het definitieve plan zal hiervan opnieuw een publicatie in "Het Kontakt" en de Staatscourant worden geplaatst. De provincie en betrokken ministeries krijgen na vaststelling zo spoedig mogelijk de digitale versie van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. De publicatie in de kranten kan zes weken na vaststelling worden gedaan of zoveel eerder als de provincie en ministeries hebben laten weten geen bezwaar te hebben.

Vianen, 22 oktober 2014

Het college van burgemeester en wethouders van Vianen,
de loco-secretaris,

drs. C.E. (Cynthia) Creveld

de burgemeester,

W.G. (Wim) Groeneweg

Bijlage:

- Bestemmingsplan "Eiland Ossenwaard"
- Nota van Zienswijzen
-

RAADSBSLUIT d.d. 11 november 2014:

1. **CONFORM**

2. **CONFORM**

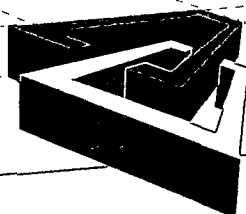
12 / 11 - 2014

J. GRIFFIER

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

EILAND OSSENWAARD



8 september 2014

RESULTATEN TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Eiland Ossenwaard voorziet in een herontwikkeling van het eiland Ossenwaard. Na sloop van de bestaande bebouwing, met uitzondering van de oude steenfabriek, kunnen vier landgoederen gerealiseerd worden. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zodat hiervoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

Vanaf 28 mei 2014 tot en met 1 juli 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Eiland Ossenwaard ter visie gelegen. Een ieder heeft de mogelijkheid gehad om, binnen de bovengenoemde periode van zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen, hierop een zienswijze in te dienen. In totaal is één zienswijze ontvangen. In het navolgende hoofdstuk is van deze zienswijze een samenvatting opgenomen en is per onderdeel een reactie hierop gegeven.

De ingediende zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ook ontvankelijk.

2 Samenvatting en beantwoording zienswijze

Rijkswaterstaat Midden-Nederland, Directie Netwerkontwikkeling, Postbus 24094, 3502 MB te Utrecht, bij brief van 30 juni 2014.

2.1 Artikel 3 - Bedrijf

De bouwmogelijkheid ter plaatse van de steenfabriek wordt in het plan verruimd tot het gehele bouwvlak. De Beleidslijn grote rivieren staat echter slechts een uitbreiding toe met 10% ten opzichte van de bebouwde oppervlakte in 1997. Verzocht wordt dan ook om de bouwruimte binnen het bouwvlak te maximaliseren. Indien deze uitbreidingsmogelijkheid echter integraal onderdeel is van het initiatief dat netto tot de in het plan genoemde waterstanddaling van 1 centimeter leidt, dan is deze wel toelaatbaar. Dat dient dan wel duidelijk te zijn in het plan.

Antwoord

Reclamant heeft gedurende het wettelijk vooroverleg een vrijwel identieke overlegreactie ingediend. In de Nota van Vooroverleg behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Eiland Ossenwaard (d.d. 6 mei 2014), is hierop de volgende reactie gegeven:

"De bedrijfsbestemming als opgenomen in het plan "Eiland Ossenwaard" is vergeleken met de bestemming zoals die nu in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" is opgenomen. Hieruit blijkt dat de grenzen van de bestemmingen met elkaar overeenkomen, op de noordgrens na. Deze steekt in het plan "Eiland Ossenwaard" circa 1 meter uit ten opzichte van het plan "Buitengebied". Aangezien de bestemming 18,1 meter breed is, wordt in principe een toename van $1 \times 18,1 = 18,1 \text{ m}^2$ aan bedrijfsgebouwen mogelijk. De gehele bestemming is echter $891,4 \text{ m}^2$ groot; in het bestemmingsplan "Buitengebied" gaat het zodoende om $891,4 - 18,1 = 876,3 \text{ m}^2$ aan toegestane bebouwing. Ten opzichte van het thans geldende plan wordt aldus een uitbreiding van $(18,1 : 876,3) \times 100\% = 2\%$ toegestaan. Dit valt ruim onder het maximum van 10% dat de Beleidslijn toestaat.

Gesteld kan worden dat het niet nodig is om de bouwruimte te maximaliseren teneinde aan de Beleidslijn grote rivieren te kunnen voldoen."

Omdat in het ontwerpbestemmingsplan Eiland Ossenwaard geen wijziging van de bouwmogelijkheden is doorgevoerd, kan nog steeds gesteld worden dat aan de Beleidslijn grote rivieren voldaan wordt. Reclamant geeft ook niet aan waarom de beantwoording van de vooroverlegreactie niet correct zou zijn. Voorts doet het aangegeven bouwvlak niet aan de stroming mee.

Al met al wordt het niet noodzakelijk geacht om de bouwruimte binnen het bouwvlak te maximeren.

2.2 Artikel 9 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie; omvang dubbelbestemming

Het plangebied is onderdeel van het rivierbed van de Lek. Sommige gedeelten vallen op de planverbeelding echter buiten de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie. Verzocht wordt om ook daar te voorzien in een waarborg dat afstemming van omgevingsvergunning met het rivierbeheer plaatsvindt. Daartoe kan bijvoorbeeld de dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie worden doorgetrokken over die delen.

Antwoord

Reclamant heeft gedurende het wettelijk vooroverleg een vergelijkbare overlegreactie ingediend. In de Nota van Vooroverleg behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Eiland Ossenwaard (d.d. 6 mei 2014), is hierop de volgende reactie gegeven:

“In het nu geldende bestemmingsplan “Buitengebied” vallen de woon- en bedrijfsbestemming ook niet onder de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterstaatkundige functie’. Gelet hierop wordt de voorgestelde wijziging om deze dubbelbestemming over het gehele plangebied te leggen niet noodzakelijk geacht en ook niet doorgevoerd.”

Aanvullend wordt opgemerkt dat het totale oppervlak zonder dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie thans kleiner is dan in het oude bestemmingsplan “Buitengebied” en dat de hogere ligging van de nieuwe bestemming Wonen (+NAP) ertoe leidt dat de bebouwing, in het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, niet meedoet aan de stroming. Eén en ander komt ook in het waterkundig onderzoek (“Rivierkundige effecten van herinrichting Ossenwaard”, juni 2014, kenmerk PR 2792.10) naar voren. Gesteld wordt dat met dit onderzoek voldoende afstemming met het rivierbeheer heeft plaatsgevonden en dat een nadere regeling in het bestemmingsplan Eiland Ossenwaard niet (meer) noodzakelijk is. Bovendien heeft reclamant niet aangegeven waarom de eerder gegeven beantwoording niet correct zou zijn.

Al met al bestaat geen aanleiding om aan deze zienswijze tegemoet te komen.

2.3 Artikel 9 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie; toevoeging “afvoer van ijs en sediment”

Verzocht wordt om artikel 9.1 onder c toe te voegen: “afvoer van ijs en sediment”.

Antwoord

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft reclamant hetzelfde verzoek gedaan. Als reactie op dat verzoek is aangegeven dat de in het ontwerpbestemmingsplan Eiland Ossenwaard opgenomen dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige functie één op één is overgenomen uit het (provinciale) inpassingsplan “Ruimte voor de Lek”. Omdat in het plan “Ruimte voor de Lek” geen “afvoer van ijs en sediment” is opgenomen in de dubbelbestemming en het wenselijk wordt geacht om voor alle gronden in het buitendijks gebied zoveel mogelijk dezelfde bestemmingen te hanteren, is destijds niet aan het verzoek tegemoet gekomen.

Hoewel reclamant niet aangeeft waarom, ten opzichte van het (provinciale) inpassingsplan "Ruimte voor de Lek", een aanvullende regeling voor ijs en sediment moet worden opgenomen, wordt in het herhaalde verzoek aanleiding gezien de planregeling op dit punt alsnog aan te passen.

2.4 Artikel 9 - Waterstaat - Waterstaatkundige functie; "kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik"

In artikel 9.2 worden "kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik" vrijgesteld van omgevingsvergunningsplicht. Zonder nadere inkadering zou dit mede betrekking kunnen hebben op activiteiten die wel van belang zijn voor de waterstaatkundige functies en derhalve inkadering vergen. Verzocht wordt om daartoe in een waarborg te voorzien voor het tijdig betrekken van die belangen. Dat kan door omgevingsvergunningsplicht voor deze activiteiten uit te sluiten binnen bepaalde grenzen. Om praktische redenen kan daarbij worden aangesloten bij de grenzen waarbij vanuit de Waterwet vergunningsplicht aan de orde is (artikel 6:12 lid 2 Waterbesluit en artikel 6:11 Waterregeling).

Antwoord

Ook deze planregel is reeds in het wettelijk vooroverleg aan de orde gekomen, met dien verstande dat toen verzocht werd om de kleinschalige voorzieningen nader te definiëren. Nu de regeling overeenstemt met de geldende planregeling van Ruimte voor de Lek, is dat verzoek afgewezen, met name vanwege het belang om in een uniforme regeling voor het buitendijks gelegen gebied te voorzien.

In een nader overleg met reclamant is aangegeven wat het plan Ossenwaard onder kleinschalige voorzieningen voor recreatief medegebruik verstaat. Als reactie daarop heeft reclamant aangegeven dat een nadere inkadering toch niet noodzakelijk is en dat dit punt van de zienswijze vervalt.

2.5 Artikel 14 - Algemene afwijkingsregels

In artikel 14 worden gebouwen van algemeen nut bij omgevingsvergunning toegestaan. Omdat hierbij afgeweken wordt van alle overige planregels dient op andere wijze een waarborg voor het mede betrekken van belangen vanuit het rivierbeheer en de scheepvaart in dit artikel zelf toegevoegd te worden. Dit kan bijvoorbeeld door een dubbelbestemming Waterstaat – Waterstaatkundige doeleinden op te nemen. Ten aanzien van gebouwen van algemeen nut die groter zijn dan 30 m² geldt dat deze vanwege de potentiële effecten op het rivier- en vaarwegbeheer inkadering vergen. Geadviseerd wordt daarom om de consultatieplicht richting rivierbeheerder aan deze omvang te koppelen in plaats van 50 m².

Antwoord

Reclamant heeft over dit zelfde artikel 14.1 een aantal opmerkingen gemaakt gedurende het wettelijk vooroverleg. Als gevolg van die opmerkingen is de planregeling zodanig aangepast dat 1) consultatie van de rivierbeheerder is voorgeschreven en 2) dat geen sprake mag zijn van een belemmering van de waterstaatkundige functies noch voor de zichtlijnen van de scheepvaart. Over de omvang van gebouwen van algemeen nut zijn geen opmerkingen gemaakt.

Anders dan reclamant stelt, is de consultatieplicht richting rivierbeheerder gekoppeld aan een inhoud van 50 m³ en niet aan een oppervlak van 30 m². Gelet op die maximaal toegestane inhoud van 50 m³, kan vrijwel zeker gesteld worden dat geen gebouwen van algemeen nut

groter dan 30 m² gerealiseerd zullen worden. Niettemin, om verdere discussie te voorkomen en om één op één aan te sluiten op het Barro, wordt de opgenomen maatvoering aangepast.

2.6 Waterkundig onderzoek; aanzanding

De toelaatbaarheid van de niet-riviergebonden planelementen in het rivierbed wordt gebaseerd op artikel 2.4.5 van het Barro respectievelijk artikel 6d van de Beleidsregels grote rivieren. Het in dat licht opgestelde rivierkundige onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd. Dit onderzoek dient op enkele punten aangepast te worden. De invoerbesteden dienen te voldoen aan de voorschriften van het rivierkundige beoordelingskader opdat de referentie adequaat is, aanzanding en dwarsstromingen in de vaargeul dienen berekend te worden. Hiernaast is een akkoord van de dijkbeheerder nodig inzake de benedenstroomse waterstandeffecten aan de dijk. Pas als aan één en ander zal zijn voldaan en dan inderdaad een waterstanddaling van 1 centimeter blijkt op te treden, zal de verantwoording van de inpassing van deze niet-riviergebonden elementen adequaat zijn en bestaat hiertegen geen bezwaar. Het is bekend dat gewerkt wordt aan een rivierkundig onderzoek dat op de genoemde punten gericht is.

Antwoord

Nader onderzoek betreffende aanzanding is uitgevoerd en in de eindrapportage (juni 2014, genoemd onder 2.) opgenomen. Dat heeft ten aanzien van de eerder gemaakte opmerking dat er geen grote effecten te verwachten zijn geen wijzigingen opgeleverd. Daarbij is de dwarsstroming in kaart gebracht. Het RBK geeft de volgende richtlijn:

- Bankfull afvoer nevengeul < 50 m³/s : dwarsstroming vaarweg ≤ 0,3 m/s.*
- Bankfull afvoer nevengeul > 50 m³/s: dwarsstroming vaarweg ≤ 0,15 m/s.*

Bij bankfull discharge (vol zomerbedafvoer te Lobith: circa 4000 m³/s) stroomt de dam nog niet over en is er geen afvoer door de oude geul. Voor de in het RBK aangegeven omstandigheden (bankfull discharge) is de dwarsstroomsnelheid dan 0 m/s.

In de rapportage is voor een veel grotere afvoer (Lobithafvoer = 10.000 m³/s) de dwarsstroomsnelheid in beeld gebracht. Bij de instroming van de oude arm reduceert de dwarsstroomsnelheid van circa 0,17 m/s naar circa 0,05 m/s en bij de uitstroming van de oude arm neemt de dwarsstroomsnelheid toe van 0,17 m/s naar circa 0,19 m/s. Het ontwerp voldoet echter aan de RBK-richtlijn bij de "bankfull discharge".

Aangenomen wordt dat uit het nadere onderzoek blijkt, dat de inpassing van de niet-riviergebonden elementen voldoende verantwoord is en hiertegen geen bezwaar bestaat.

2.7 Waterkundig onderzoek; toegangsdam in relatie tot riet

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de verlaging van de toeleidingsdam kansen biedt voor riet. Er wordt op gewezen dat in het rivierkundig onderzoek en in de aangrenzende RvdR-maatregel gerekend is met vegetatie die hydraulisch gezien minder ruw is dan riet. Voor riet bevat het plan dus geen verantwoording zodat dit ook niet in het plan past.

Antwoord

Reclamant merkt dit terecht op, de betreffende passage wordt aangepast. Aangezien meer dan 1 centimeter waterstandsding wordt gerealiseerd, zal in de plantoelichting aangegeven worden dat riet slechts in bescheiden omvang mogelijk is.

2.8 Waarborg uitvoering rivierverruimende maatregelen

Bij het gebruik van artikel 2.4.5 Barro respectievelijk artikel 6d Beleidsregels grote rivieren is het van belang dat op het moment dat de niet-riviergebonden elementen worden vergund, ook zekerheid

dient te bestaan dat de rivier verruimende elementen zullen worden uitgevoerd. Het plan geeft niet aan hoe in die waarborg is voorzien.

Antwoord

In artikel 6.2.2 sub f van de planregels is bepaald dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet wordt verleend voordat voldoende zekerheid bestaat dat de werkzaamheden voor de rivierverruiming worden uitgevoerd. Dit is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting die garandeert dat de rivier verruimende maatregelen worden getroffen voordat de bouw van landgoederen plaatsvindt.

2.9 Conclusie

Bovenstaande zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting.

3 Ambtshalve wijzigingen

Naast enkele wijzigingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, zijn in de toelichting, planregels en op de verbeelding ook nog de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- In paragraaf 4.1 van de plantoelichting is een tekst over de boringsvrije zone van drinkwaterwinningsgebied "Tull en 't Waal" opgenomen.
- In paragraaf 4.3 van de plantoelichting is een nieuwe afbeelding 8 opgenomen.
- De tekst in paragraaf 4.3 van de plantoelichting is aangepast, onder andere dat de toegangsweg tot het eiland formeel gezien een zoneplichtige weg is, doch vanwege de beperkte verkeersbewegingen akoestisch gezien niet relevant is.
- In paragraaf 4.4 van de plantoelichting zijn, in de laatste alinea, de meest actuele gegevens met betrekking tot luchtkwaliteit verwerkt.
- In paragraaf 4.5 van de plantoelichting is een tekst met betrekking tot elektromagnetische velden opgenomen.
- In paragraaf 4.8 van de plantoelichting is aangegeven dat voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden nog afstemming met het bevoegd gezag zal plaatsvinden.
- Paragraaf 6.2 van de plantoelichting is aangevuld met de resultaten van de zienswijzenperiode.
- In artikel 6.3 onder d van de planregels is bepaald dat de afstand tussen een paardenbak met een oppervlak groter dan 800 m² en woningen van derden, ten minste 50 meter bedraagt.
- In artikel 13.2 van de planregels is een aantal bepalingen omtrent de aanduiding 'milieuzone –boringsvrijezone' opgenomen.
- Op de verbeelding is de aanduiding 'milieuzone – boringsvrijezone' opgenomen.