

Herziening bestemmingsplan

‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’

Nota

Inhoud en beantwoording zienswijzen en
ambtelijke wijzigingen

Oost Gelre

Mei 2022

1. Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’ gedurende zes weken voor eenieder van 11 maart 2022 tot en met 21 april 2022 ter inzage gelegen.

Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het bestemmingsplan in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Gemeentebled en in de Elna en de Groenlose Gids.

Tijdens voornoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van poststempel is hierbij bepalend. De termijn liep tot en met 21 april 2022.

Naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent” zijn een aantal zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn (ontvankelijkheidstoets) ingediend. In het volgende hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijzen gegrond of ongegrond zijn verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het bestemmingsplan (toelichting, regels en/of verbeelding) tot gevolg heeft.

Het derde hoofdstuk bevat een overzicht van ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan ‘Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent’.

In het vierde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen.

2. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 31 maart 2022):

Appellanten 1 hebben een zienswijze ingediend welke op 31 maart 2022 door ons is ontvangen. De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de situering van de parkeerplaatsen bij de vier vrijstaande kavels. In het stedenbouwkundig plan wordt aangegeven dat de woningen zoveel mogelijk grenzen aan het groene erf. Bij de rechtse vrijstaande kavel is evenwijdig aan de voorgevel een parkeerplaats getekend. Vanaf de kavel zie je geen groen maar blik. Als potentiële koper van een van de vrijstaande kavels wordt verzocht de situering van de parkeerplaatsen te heroverwegen en een andere plek te zoeken. Situering van de parkeerplaatsen aan de rechter- en linkerzijde bij het oprijden van het plan en omkaderd met een haag is een mooiere en kindvriendelijke oplossing.

Reactie: in het stedenbouwkundig plan, waarnaar appellanten refereren, is aangegeven dat de woningen zoveel mogelijk grenzen aan het groene erf (hart). Op de plattegrondschetsen, die ook in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen, zijn parkeerplaatsen aangegeven direct grenzend aan de door appellanten gerefereerde rechtse vrijstaande kavel. Een uitsnede van een plattegrondschets is ook in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (paragraaf 2.2).

Bij verdere uitwerking van het gewenste woningbouwplan is een matenplan overgelegd waarin een deel van de voornoemde parkeerplaatsen zijn komen te vervallen. Het gaat hierbij om de parkeerplaatsen die in voornoemd stedenbouwkundig plan direct grenzen aan het perceel zoals door appellanten genoemd. Ons inziens is hiermee al tegemoet gekomen aan de wens van appellanten om deze parkeerplaatsen te verleggen. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een gewijzigde plattegrondtekening worden opgenomen. Wel zullen we de bestaande verkeersbestemming handhaven om ook in de toekomst de nodige flexibiliteit te houden bij de inrichting van het openbaar gebied.

Realisatie van parkeerplaatsen aan de toe-/afrit van het woningbouwplan is niet wenselijk. Het woningbouwplan voorziet in de bouw van verschillende woningtypes in een opzet die refereert aan een boerenerf met een toegangsweg. Realisatie van meerdere parkeerplaatsen aan deze toegangsweg zou afbreuk doen aan de opzet van het gewenste boerenerf. Eén of twee parkeerplaatsen zou nog acceptabel zijn. Meerdere parkeerplaatsen doet hier dus afbreuk aan.

Deze zienswijze wordt gegrond verklaard.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 20 april 2022):

Appellanten 2, alsmede enkele ondertekenaars van de ingediende zienswijze, die niet bij naam of adres zijn genoemd, hebben gezamenlijk een zienswijze ingediend welke op 20 april 2022 door ons is ontvangen.

De ingebrachte zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen en is derhalve ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

- a. Het bouwen van woningen in en tegen een natuurgebied, is onlogisch en niet in het belang van de omwonenden maar voor de grootgrond bezitters.

Reactie: het beoogde woningbouwplan past niet in het geldend bestemmingsplan. Het is dus noodzakelijk om de huidige agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Er is overigens geen sprake van een beschermd natuurgebied. Hiervoor wordt een zelfstandige procedure om herziening van het bestemmingsplan doorlopen. Hiervan heeft nu een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit (ontwerp)bestemmingsplan is een uitwerking van het door de gemeenteraad van Oost Gelre op 11 mei 2021 vastgestelde Ontwikkelkader Zieuwent. Met het ontwikkelkader zijn de kaders aangegeven voor toekomstige plannen op het gebied van woningbouw, zonnepark en landschappelijk inrichting op de percelen gelegen tussen Werenfriedstraat en Dorpsstraat. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook opgesteld met cq. getoetst aan dit vastgestelde ontwikkelkader.

In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan zijn alle aspecten voor een goede ruimtelijke ordening aan bod gekomen en gemotiveerd op basis van het geldend beleid. Ook alle relevante milieuonderwerpen zijn hierin meegewogen. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Ons inziens is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijze is ongegrond.

- b. Vanuit de tuinen van Dorpsstraat 83, 83a en 87 wordt door de geplande woningbouw het zicht ontnomen op de aanwezige natuur.
- c. In ons gebied waar wij een prachtig uitzicht hebben, zal door de zo geplande woningbouw het een en ander verdwijnen. Er broeden al enige jaren steenuilen in onze tuinen en verderop is een kolonie vleermuizen actief. Tevens broedt er de nachtegaal. Zomers lopen er reeën. In dit voorjaar waren er weer hazen actief tot in de tuinen aan toe. Dat alles zal verdwijnen waardoor er een forse milieuschade wordt toegevoegd aan het huidige plan.

Reactie b + c: wij realiseren ons dat nieuwe woningbouw gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. Uitbreiding van dorpskernen met woningbouw hebben een effect op de omgeving waar mensen wonen en werken. Dit is echter inherent aan ruimtelijke ontwikkelingen. De beoogde woningbouwlocatie is opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkeldkader Zieuwent zoals onder a. al is beschreven. Het opgestelde bestemmingsplan is hier een uitwerking van. Voor het plangebied is een Quickscan Natuurwaarden uitgevoerd. Hierin is onderzoek gedaan op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Tevens is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Uit de quickscan blijkt dat er geen wettelijke consequenties aan de planontwikkeling verbonden zijn. Deze zienswijze is ongegrond.

- d. In het beoogde gebied ligt nog een weg van mijnsteen, welke onder de oorlog is aangelegd door de bezetter. Hierop waren schijnwerpers geplaatst om de geallieerde vliegtuigen in de lichtbundel te vangen voor de luchtverdediging. Archeologisch onderzoek heeft nooit plaats gevonden.

Reactie: Het is ons niet bekend dat daar een weg van mijnsteen aanwezig is/was. In ons cultuur-historische gebiedsbeschrijving en archeologiebeleid is die niet opgenomen. Als er inderdaad een weg wordt aangetroffen die een archeologisch monument blijkt te zijn, dan is het afhankelijk van de ligging en de beoogde plannen terplekke de vraag welk aanvullend onderzoek daarop moet volgen en welke maatregelen eventueel in situ moeten worden getroffen om een archeologisch monument te beschermen. Het beoogde woningbouwplan overschrijdt niet de vrijstellingsoppervlakte voor archeologisch onderzoek. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Wel geldt ten allen tijde de wettelijke meldingsplicht op basis van art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet als er sprake is van een archeologisch monument. Dit is om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Nu in de zienswijze wordt aangegeven dat er nog een weg van mijnsteen aanwezig is, wordt er in een mogelijk te verlenen omgevingsvergunning onderdeel bouwen een voorwaarde opgenomen waarin de wettelijke meldingsplicht ingevolge de Erfgoedwet wordt verwoord. Ook wordt de wettelijke meldingsplicht in paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Mocht dit onderhavig bestemmingsplan worden vastgesteld dan zal de wettelijke meldingsplicht ingevolge de Erfgoedwet worden meegedeeld bij het bouwrijp maken van de gronden aan de uitvoerders.

De wettelijke meldingsplicht ingevolge art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet luidt als volgt: 'Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij onze minister'.

Deze zienswijze vormt geen reden om het plan niet vast te stellen.

- e. Bij de planning is er destijds afgesproken met de bewoner op de hoek van de Werenfriedstraat, dat de bebouwing minimaal 15 m van de erfscheiding zou komen. Daar is alleen rekening gehouden met deze eigenaar. Met de andere bewoners aanliggend aan het plan is daarover nooit gecommuniceerd.

Reactie: het is ons niet bekend dat er afspraken zijn gemaakt met de bewoner op de hoek van de Werenfriedstraat dat de bebouwing op minimaal 15 m uit de erfscheiding zou komen. Wel is er een afstand van 30 m aangehouden, gemeten vanaf het nog aanwezige bedrijfsperceel aan de Dorpsstraat

81, 81a tot aan de gewenste woningbouw, om de toekomstige ontwikkelingen van dit bedrijf niet te belemmeren en omgekeerd om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen te kunnen garanderen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- f. In het voorliggend plan wordt een prachtig stuk natuur opgeheven ten behoeve van particuliere woningbouw. Met een "mooi" stukje groen in het midden. Terwijl enige meters verder dat opgeheven wordt. Dit heet verbroddeling van de omgeving!

Reactie: zie reactie onder a. Het gaat zoals gezegd niet om een natuurgebied, maar om agrarische gronden.

Deze zienswijze is ongegrond.

- g. De nieuwe planvorming zal planschade te weeg brengen. Wat gaat dat de gemeente kosten?

Reactie: met initiatiefnemers is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin o.a. planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemers. Is er sprake van planschade dan zullen initiatiefnemers de planschade voor hun rekening nemen. Dit kost de gemeente dus niets.

Deze zienswijze is ongegrond.

- h. Appellanten vragen zich af of de gemeente het in deze tijd nog ethisch kan verantwoorden om project ontwikkelaars hun gang te laten gaan en niet op de bres gaan staan voor echte sociale woningbouw. Er zouden starters woning komen maar wat we nu zien: allemaal particuliere woningen. Dit plan is niet te betalen voor de minima en de starters. Aan dit soort huizen hebben we een gebrek.

Reactie: zoals onder g. al is aangegeven is een privaatrechtelijke overeenkomst met initiatiefnemers gesloten waarin o.a. een verplichting is opgenomen voor het aantal te realiseren starterswoningen met een maximale VON-prijs. Wordt afgeweken van het aantal te realiseren starterswoningen of van de maximale VON-prijs dan is hiervoor een boetebeding opgenomen. Hiermee wordt beoogd om in het plangebied ook starterswoningen te bouwen en de starterswoningen ook betaalbaar te laten blijven voor starters.

Deze zienswijze is ongegrond.

- i. Het oorspronkelijke plan B wat nu in de ijskast schijnt te zitten, daar kleven veel minder bezwaren aan. Daar hebben de bewoners aan de Werenfriedstraat geen last van het aantasten van hun tuin en de levendige natuur, die hier wel is. Daar is meer plaats voor sociale woningbouw.

Reactie: de gronden van het oorspronkelijk plan B, wat ook in het vastgestelde ontwikkelkader Zieuwent is opgenomen, zijn in particulier bezit. De eigenaar(s) van deze gronden kunnen een plan bij ons indienen voor woningbouw. Een dergelijk plan hebben wij nog niet mogen ontvangen.

Deze zienswijze is ongegrond.

- j. Wij verzoeken u dan ook dringend dit onzalige plan: " Buitengebied herziening dorpsuitbreiding Zieuwent", inclusief ontwerp beeldkwaliteitsplan niet goed te keuren.

Reactie: In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan zijn alle aspecten voor een goede ruimtelijke ordening aan bod gekomen en gemotiveerd op basis van het geldend beleid. Ook alle relevante milieuonderwerpen zijn hierin meegewogen. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Ons inziens is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Deze zienswijze is ongegrond.

Samenvatting wijzigingen toelichting en/of regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een gewijzigde plattegrondtekening met situering van aan te leggen parkeerplaatsen worden opgenomen in paragraaf 2.2.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2 de wettelijke meldingsplicht ingevolge de Erfgoedwet opgenomen.

3. Ambtelijke wijzigingen

1. In de regels van het bestemmingsplan is bij de bestemming 'Groen' en 'Tuin' opgenomen dat een groene afscheiding door middel van een haag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hagen' (sg-h) en 'specifieke vorm van tuin - hagen' (st-h) kan worden gerealiseerd. Deze vorm van afscheiding is ten behoeve van het groene karakter van het woningbouwplan. Een verplichting voor aanleg en instandhouding is dan ook gewenst. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt dan bij de bestemming 'Groen' en 'Tuin' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt verplicht om deze hagen aan te leggen en in stand te houden.
De paragrafen 4.4. en 5.4 zijn aan de Regels toegevoegd.
2. Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan voor de hagen geen maatvoeringen opgenomen. De in hierboven genoemde paragrafen 4.4 en 5.4 is een regel toegevoegd voor de minimale en maximale maatvoering voor de aan te leggen en in stand te houden hagen.

4. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Een deel van de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan.

De ingebrachte zienswijzen en gedane aanpassingen in het bestemmingsplan geven echter geen aanleiding om het gevraagde bestemmingsplan niet vast te stellen. Doordat wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn aangebracht wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.