

Rapport zienswijzen
bestemmingsplan
"Zetten, Heldringstraat ongenummerd"

Vastgesteld door de raad op 10 november 2020
Registratienummer: 20int01678

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 "Zetten, Heldringstraat ongenummerd". Het bestemmingsplan maakt realisatie van een openbaar toegankelijk park en drie vrijstaande woningen 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 'Hét Gemeentenieuws' en de Staatscourant op woensdag 11 maart 2020. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 12 maart 2020 tot en met woensdag 22 april 2020 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 vier zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is ingediend na afloop van de termijn van terinzagelegging van het plan. Deze wordt niet inhoudelijk behandeld en niet-ontvankelijk verklaard.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

In de ingekomen zienswijzen staat een aantal onderwerpen dat vaak terugkomt. Deze worden hieronder per thema samengevat en behandeld.

I Bestemmingsplan Zetten-Hemmen (2017)

Samenvatting:

In 2017 is het vigerende bestemmingsplan 'Zetten-Hemmen' in werking getreden. Het plangebied heeft toen de bestemming Agrarisch verkregen c.q. behouden. Na 2,5 jaar wordt deze bestemming herzien met het voorliggende bestemmingsplan. Er zijn geen omstandigheden of visies die een wijziging na slechts 2,5 jaar rechtvaardigen. Indieners vinden dat er voldoende andere bouwlocaties in Zetten zijn en dat de locatie de bestemming Agrarisch moet behouden.

Reactie gemeente:

Het vigerende bestemmingsplan is op 24 oktober 2017 vastgesteld en daarna geheel onherroepelijk in werking getreden. Dit betekent echter niet dat geen nieuw, concreet initiatief kan worden ingediend. De gemeente beoordeelt elk initiatief op zijn juridisch-planologische haalbaarheid. Dit gebeurt ook als op relatief korte termijn al een wijziging heeft plaatsgevonden. Ook in dit geval is een nieuw initiatief ingediend, dat aanleiding is geweest om het vigerende bestemmingsplan op dit onderdeel te herzien.

II Inrichting van het park

Samenvatting:

- a. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt een zachte overgang te creëren tussen de kern Zetten en het buitengebied. Volgens indieners is deze overgang al aanwezig, namelijk met de situering van de bestaande percelen en woningen aan de Magdalena. Zij vinden dat sprake is van uitbreiding i.p.v. inbreiding, want de huidige woningen zijn dusdanig ontworpen en gebouwd dat ze aan de woongrens van Zetten staan. Daaruit concluderen indieners dat dit de dorpsrand is. De bouw van de drie extra woningen creëert geen

zachte overgang, maar doet afbreuk aan de huidige stedenbouwkundige opzet van het gebied en schuift de dorpsrand op.

Reactie gemeente:

Voorliggend plan voorziet in een noordelijke afronding binnen de kern Zetten en kan daardoor niet worden beschouwd als een uitbreiding. De locatie valt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Zetten-Hemmen.

Met de realisatie van het park blijft een zachte overgang tussen kern en buitengebied behouden. De Linge blijft vrij stromen door het landschap. Dat ook in de huidige situatie wellicht sprake is van een zachte overgang doet daaraan niets af, maar geeft wel aan dat een zachte overgang een belangrijk element is op deze plek. Daarmee is met het voorliggende plan dan ook rekening gehouden. Hiermee schuift de zachte overgang tussen kern en buitengebied op naar het noorden. Deze overgang wordt met de realisatie van het park en de kwalitatief hoogwaardige inrichting daarvan beter herkenbaar. Om die reden zien wij de realisatie van de woningen en het park als een passende ontwikkeling op deze locatie, die bovendien aansluit bij de gemeentelijke ambities rondom de Lingezone. Te weten: versterken van de zone rondom de Linge als landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische drager.

- b. Het plan voorziet in het terugbrengen en herkenbaar maken van een oude riviergeul. Dit lijkt niet in overeenstemming te zijn met de resultaten van het archeologisch onderzoek waaruit indieners afleiden dat de riviergeul er nooit is geweest. Hiervan wordt op meerdere plaatsen in de bestemmingsplantoelichting echter wel uitgegaan. Indieners vinden dit geen argument.

Het functionele nut van deze watergeul wordt betwijfeld, aangezien er niet of nauwelijks water in komt te staan. De waterbergingsopgave is volgens indieners een papieren opgave; er is geen sprake van wateroverlast op het woondomein. Indieners stellen dat bestaande watergangen voldoende capaciteit als waterberging hebben. De in het plan opgenomen riviergeul versterkt het bestaande watersysteem niet en draagt niet bij aan een klimaatadaptieve opgave.

Reactie gemeente:

Uit de bijlagen (resp. Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek) behorende bij de bestemmingsplantoelichting volgt dat in het plangebied niet in voldoende mate kan worden aangetoond of al dan niet sprake is van een oude riviergeul, door de sterke verspreiding van aanwezige restgeulafzettingen. In de directe omgeving van het plangebied is wel sprake van een waardevolle leigraaf, die aftakt van de Linge. Dat is inspiratie geweest voor het ontwerp van de riviergeul in het plan. Hoewel er niet altijd water zal staan in de riviergeul, heeft deze wel degelijk een belangrijke waterbergende functie, naast het bestaande systeem aan watergangen. Bij een toename van verhard oppervlak, groter dan 500 m², is watercompensatie vereist ongeacht de capaciteit van bestaande waterbergingsvoorzieningen. Dit plan voorziet in de watercompensatie voor voorliggende ontwikkeling evenals in de resterende waterbergingsopgave van Woondomein aan de Linge. Dit onderdeel van het plan is tot stand gekomen na uitvoerig overleg met het Waterschap Rivierenland. Hierbij is wel degelijk rekening gehouden met de klimatologische ontwikkelingen op het gebied van water en met het voorkomen van eventuele wateroverlast in de toekomst.

- c. Door het gebrek aan water in de riviergeul verwachten indieners dat nauwelijks sprake is van een afwisseling van natte en droge gronden in het plangebied. Daarom is geen sprake van meer biodiversiteit. Met het verdwijnen van het huidige weiland verdwijnt volgens indieners bovendien een deel van de ruimte die nu wordt gebruikt door tal van organismen.

Reactie gemeente:

De transformatie van een weiland naar een gevarieerd landschappelijk park, is een verrijking voor het gebied, ook in ecologische zin. De keuze van diverse plantensoorten, waaronder het bloemrijke grasland, zorgt voor een toename aan biodiversiteit. Al naar gelang de weers- en klimatologische omstandigheden vindt variatie plaats in het effect van het bloemrijke grasland op het ecologische systeem. De biodiversiteit wordt, ook met lage waterstand, een stuk groter dan het nu is. Bloemrijk weiland en afwisseling van vochtige met droge gronden, voegt wel degelijk iets toe voor bijvoorbeeld amfibieën. In de zomer mag het juist droogvallen, in de lente is de grond vochtiger en kunnen dieren daar mooi eitjes leggen.

Uit de ecologische quickscan volgt bovendien dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op beschermde soorten. Bomen rondom het plangebied, die belangrijk zijn voor in het gebied voorkomende soorten, worden gehandhaafd. De ontwikkeling leidt zelfs tot een verbetering voor bepaalde soorten, zoals de vleermuis. Al met al leidt het plan tot positieve ecologische effecten voor de omgeving.

- d. Indieners geven aan dat het grondwater, ter hoogte van de riviergeul, een licht verhoogde concentratie van barium bevat. De gemeten waarde overschrijdt de streefwaarde in geringe mate. Indiener stelt de vraag in hoeverre het verstandig is om dit permanent aan de oppervlakte te brengen.

Reactie gemeente:

Bij een geringe overschrijding van de streefwaarde voor barium in grondwater gelden er op grond van de Wet bodembescherming geen beperkingen. Zodra grondwater zich permanent aan de oppervlakte bevindt, is het overigens geen grondwater meer, maar oppervlaktewater. De gemeten waarde ligt echter ook ver beneden de Europese milieukwaliteitseis voor oppervlaktewater. Bovendien bestaat er altijd de mogelijkheid dat grondwater door exogene oorzaken vervuild raakt.

- e. De lichte glooiing in het parkgebied wordt door indieners niet gezien als een waardevol element in het Overbetuwe (oeverwallen)landschap. Volgens indieners benoemt de plankaart de percelen naast het plangebied als waardevol open gebied. Het plangebied zelf moet ook worden gezien als waardevol open gebied dat aansluit op landgoed Hemmen. Met de aanleg van het park verdwijnt de natuurlijke aansluiting met dit landgoed.

Reactie gemeente:

Het licht glooiende effect van het park zorgt voor een waardevolle verrijking van de landschappelijke karakteristiek van het gebied, zeker in vergelijking met de huidige functie en uitstraling van het weiland. In planologische zin is hier geen sprake van waardevol open gebied. Voorliggende ontwikkeling doet niets af aan de aansluiting met de vlakke weides aan weerszijden van het perceel dan wel aan de relatie met landgoed Hemmen. Elk gebied heeft zijn eigen identiteit en kwaliteit. Het openbaar toegankelijke park is een kwalitatieve impuls in dit geheel. Bovendien is het park een waardevolle toevoeging op de gemeentelijke ambities ten aanzien van recreatie in de Lingezone.

- f. Het plan voorziet in een pleisterplaats. Die is niet toegankelijk vanuit het park, enkel vanaf de Magdalena, waardoor deze niet kan worden gerealiseerd. De Magdalena is namelijk mandelig eigendom van de huidige bewoners van Woondomein aan de Linge en daarmee privéterrein. Het Woondomein zal geen toestemming geven voor een toegang vanaf de Magdalena naar de pleisterplaats. De pleisterplaats moet daarom uit het ontwerp worden verwijderd. Verder verwachten indieners geen actief gebruik van het park, want het wandelpad sluit niet aan op bestaande wandelpaden in de omgeving.

Reactie gemeente:

De pleisterplaats is toegankelijk via het wandelpad dat is voorzien in het park. Het wandelpad eindigt in het parkgebied ten noorden van de Magdalena en sluit direct aan op de Heldringstraat. Wandelaars maken dus geen gebruik van de Magdalena. Het wandelpad en de pleisterplaats blijven in het plan gehandhaafd. Verder is het park goed bereikbaar vanaf andere wandelpaden in de omgeving, waaronder het wandelpad langs de Linge.

III Situering van de bebouwing

Samenvatting

- a. Het plan voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen waarbij rekening wordt gehouden met de zichtlijnen van de bestaande woningen en het uitzicht. Deze onderbouwing komt, volgens indieners, niet overeen met de praktijk. Op basis van de situering van de woningen, mogelijke bijgebouwen, overkappingen en erfafscheidingen buiten het bouwvlak, is het onmogelijk om de zichtlijnen te behouden. De aanleg van de 10 meter brede groenstrook tussen de bestaande en nieuwe woningen heeft geen enkele invloed op het uitzicht.

Reactie gemeente:

In het stedenbouwkundig- en landschappelijk inrichtingsplan d.d. 29-01-2020 zijn de overwegingen opgenomen voor het inpassen van de woningen in de omgeving. Bij de situering van de hoofdbebouwing zijn de bestaande woningen als uitgangspunt genomen. Door de nieuwe woningen niet direct achter de bestaande woningen te projecteren wordt het uitzicht van de bestaande woningen gerespecteerd.

De bijgebouwen zijn voorzien binnen het bouwvlak en worden zoveel mogelijk bij de woning betrokken in het ontwerp. Zo blijft de bouwmassa en het erf compact van structuur. Erfafscheidingen mogen uitsluitend als haag aangeplant worden. In het ontwerpbestemmingsplan is een "bouwaanduiding – bijgebouwen" opgenomen. Hieruit volgt dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen op het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50m². Omdat bijgebouwen inderdaad afbreuk kunnen doen aan de zichtlijnen komt deze bouwaanduiding op de verbeelding en in bijbehorend artikel 7.2.2, onder b van de regels van te vervallen. Tevens wordt de verbeelding en het stedenbouwkundig- en landschappelijk inrichtingsplan hierop aangepast.

Tevens wordt tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren woningen een groenstrook van 10 meter op eigen terrein gerealiseerd. Binnen deze strook zijn bouwwerken niet toegestaan.

- b. Het vrije uitzicht van indieners verdwijnt nu geheel. Daar komen woningen en bijgebouwen, waarmee het uitzicht verloren gaat. Dit leidt tot een afname van woongenot en waardevermindering van de woningen van indieners. Zij verwachten hierdoor planschade te leiden.

Reactie gemeente:

Gelet op de onderbouwing onder III, onder a, is geen sprake van een onaanvaardbare belemmering van uitzicht. Mochten indieners van mening zijn planschade te lijden, dan staat hen vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen tot uiterlijk 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Bij dergelijke aanvragen vindt een afzonderlijke behandeling met beoordeling plaats door een onafhankelijk adviseur.

IV Economische uitvoerbaarheid en inspraak

Samenvatting:

- a. Het park vraagt om onderhoud. Het ontwerp geeft niet aan hoe dat zal plaatsvinden. Volgens indiener moet dit en de toekomstige borging daarvan in het ontwerp worden aangegeven. Indiener verwacht hierbij een aanzienlijke, jaarlijkse terugkerende kostenpost voor rekening van de gemeente.

Reactie gemeente:

Van een aanzienlijke, jaarlijks terugkerende kostenpost voor de gemeente is geen sprake. Beheer en onderhoud komen voor rekening van de (toekomstige) eigena(a)r(en) van de grond(en). In het inrichtingsplan is opgenomen op welke manier het park wordt beheerd en onderhouden. Wij scherpen de verplichting in artikel 7.3.4 onder c en d van de planregels verder aan, zodat ook het duurzaam beheer en onderhoud juridisch-planologisch voldoende zijn geborgd.

- b. Indieners vragen zich af of de initiatiefnemer over voldoende middelen voor realisatie van het plan beschikt en wat de gemeente daarover heeft afgesproken met de initiatiefnemer.

Reactie gemeente:

Het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen is dat de gemeente de volledige kosten verhaalt op de initiatiefnemer. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal van de planologische wijziging. Ook is een planschadeovereenkomst gesloten voor het verhalen van eventuele planschadekosten op initiatiefnemer. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten van kostenverhaal. De gemeente heeft bovendien geen reden om te twifelen aan de financiële positie van initiatiefnemer.

- c. Er is geen inspraakprocedure gevolgd. De inbreng van de initiatiefnemer is één op één overgenomen, zonder dit te toetsen. Het commercieel belang van de initiatiefnemer wordt boven de inbreng van omwonenden gesteld. Indieners zijn van mening dat het plan op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Reactie gemeente:

Omwonenden zijn tijdens de planvorming op verschillende momenten door de initiatiefnemer over de planontwikkeling geïnformeerd. Bij kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals hier aan de orde, vindt doorgaans geen afzonderlijke inspraakprocedure plaats. De plannen van initiatiefnemer zijn door de gemeente getoetst aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn alle relevante belangen, ook van omwonenden, afgewogen. Van een onzorgvuldige procedure is daarom geen sprake.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De Verbeelding

Op de verbeelding is de “bouwaanduiding – bijgebouwen” verwijderd

De regels

Artikel 7.2.2 onder b van de regels van het bestemmingsplan wordt gewijzigd als volgt:
“bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
Op de verbeelding komt de bouwaanduiding “bijgebouwen” te vervallen.

Artikel 7.3.4 onder c wordt gewijzigd als volgt:

“de landschappelijke inrichting en de natuurvriendelijke oever, bedoeld onder a en b, na realisatie duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden.”

Artikel 7.3.4 onder d wordt gewijzigd als volgt:

“de wandelpaden en het omliggende bloem- en kruidenrijk grasland, zoals opgenomen in het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, openbaar toegankelijk zijn en na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand worden gehouden.”

Inrichtingsplan

Inrichtingsplan bijlage 1 van de regels is als volgt:

De kaart op pagina 16 wordt gewijzigd waarbij de aanduiding “zone bijgebouw” komt te vervallen.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Er bestaat geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren.

5. Conclusie

Er zijn vijf schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Eén zienswijze is ingediend na afloop van de termijn van terinzagelegging van het plan en wordt niet-ontvankelijk verklaard.

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

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

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 november 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos