



Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Elst, De Pas"

Ons kenmerk: 2021-012680

Nr. 8

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 25 april 2022;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 7 juni 2022;

gelet op artikelen 3.1 en 3.8 lid 1 sub a, b en d en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12 en 12 a van de Woningwet;

Overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas" vanaf 30 september 2021 zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas" negen zienswijzen zijn ingediend;
- dat het ontwerpbeeldkwaliteitsplan vanaf 30 september 2021 zes weken ter inzage lag;
- dat op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties zijn ontvangen

besluit:

1. het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Elst, De Pas" voor de realisatie van maximaal 354 woningen en twee zorgeenheden analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen uit het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

en met de aanvulling van de planregels met artikel 6.4.4 'Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen': Het in gebruik nemen van gronden en/of bebouwing voor wonen (als bedoeld in 6.1 sub a) op bouwpercelen, waarop de aanduiding 'geluidsschermd' rust, is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat op de bouwperceelgrens van het betreffende bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermd' een geluidwerende voorziening met een hoogte van ten minste 2 meter is opgericht en deze na realisatie in stand wordt gehouden.

en met toevoeging van de aanduiding 'geluidsschermd' op de verbeelding voor de woningen waar de tuilmuren geplaatst moeten worden.

3. Het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

unaniem
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van ^{12 juli}~~21 juni~~ 2022. *DK*

DE RAAD VOORNOEMD,

de griffier,

de voorzitter,

Doris d'hy

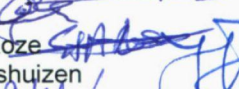
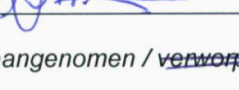
R.P. Hoytink-Roubos

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos

stemverklaring dhr Elbers: De toezegging van de wethouder dat er behorende afspraken zijn over de betaalbaarheid maakt dat we meegaan met dit voorstel. *DK*

AMENDEMENT

Voorstel nr. 2021-012680
Agendapunt 8, vaststellen bestemmingsplan "Elst, De Pas"
De raad van de gemeente Overbetuwe in vergadering bijeen d.d. 12 juli 2022
Ondergetekende(n) stelt/stellen voor om punt 2 in het ontwerpbesluit als volgt te wijzigen: 2. het bestemmingsplan "Elst, De Pas" voor de realisatie van maximaal 354 woningen en twee zorgenheden analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen; te wijzigen in: 2. het bestemmingsplan "Elst, De Pas" voor de realisatie van maximaal 354 woningen en twee zorgenheden analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen uit het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en met de aanvulling van de planregels met artikel 6.4.4 'Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorzieningen': Het in gebruik nemen van gronden en/of bebouwing voor wonen (als bedoeld in 6.1 sub a) op bouwpercelen, waarop de aanduiding 'geluidsschermbaan' rust, is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat op de bouwperceelgrens van het betreffende bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan' een geluidwerende voorziening met een hoogte van ten minste 2 meter is opgericht en deze na realisatie in stand wordt gehouden. en met toevoeging van de aanduiding 'geluidsschermbaan' op de verbeelding voor de woningen waar de tuilmuren geplaatst moeten worden.
Toelichting: de plaatsing van de tuilmuren voor de woningen met een geluidsoverschrijding zijn per abuis onvoldoende geborgd in het bestemmingsplan. Dit amendement borgt dat de tuilmuren zullen worden geplaatst en wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.
Ondertekening en naam: ChristenUnie, Gerdien Maaijen  PvdA, Elbert Elbers  VVD, Karel Grimm  Groenlinks, Erwin Roze  D66, Jonna Termorshuizen  BOB, Dia Vennis 

Dit amendement is: aangenomen / ~~verworpen~~ in de vergadering van: 12 juli 2022

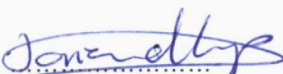
Stemverhouding:

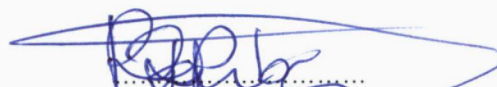
Fracties voor:

Fracties tegen:

alle (26)
.....
.....
.....
.....
.....

geen (0)
.....
.....
.....
.....
.....


drs. D.E. van der Kamp
griffier


R.P. Hoytink-Roubos
voorzitter

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

***Ontwerpbestemmingsplan
“Elst, De Pas”***

Vastgesteld door de raad op 12 juli 2022
Registratienummer: 2021-012680

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 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas". Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 354 woningen en twee woonzorggebouwen 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 op woensdag 29 september 2021.

Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 30 september 2021 tot en met woensdag 10 november 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 van privépersonen vermeld. Organisaties die een zienswijze hebben ingediend (Heinz en Sportpark De Pas) worden wel genoemd. Bij de weergave van de zienswijzen is ervoor gekozen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke tekst te blijven.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn negen zienswijzen ingediend. Onderstaand is de schriftelijke beantwoording opgenomen. Met alle indieners heeft ook een persoonlijk gesprek (fysiek, digitaal) plaatsgevonden.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Indiener 1: Heinz

Samenvatting

Heinz is van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan te weinig rekening wordt gehouden met (de toekomst van) het bedrijf. Niet alleen geldt dit in het kader van de uitgevoerde omgevingsparticipatie, maar ook inhoudelijk maakt Heinz zich hierdoor ernstige zorgen. De zienswijze ziet toe op dertien punten. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

1.1 Bij de omgevingsparticipatie wordt Heinz (bewust?) overgeslagen: Heinz deelt haar toekomstplannen maar deze worden genegeerd

Heinz geeft aan onaangenaam verrast te zijn door kort voor het verstrijken van de zienswijzetermijn zelf achter te komen dat er een ontwerpbestemmingsplan voor het nieuwe woongebied vrij was gegeven voor inspraak. In haar reguliere contacten met (ambtelijke) vertegenwoordigers van het gemeentebestuur is Heinz hier namelijk niet van op de hoogte gesteld. Sterker nog, waar in paragraaf 8.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan te lezen valt dat er uitgebreide communicatie in het voortraject heeft plaatsgevonden met de omgeving is Heinz daarbij 'vergeten'. Volgens Heinz heeft de enige communicatie plaatsgevonden op de volgende momenten.

Op 28 februari 2020 heeft SAB (stedenbouwkundig bureau) in opdracht van de gemeente Overbetuwe contact gelegd met Heinz met de mededeling dat men doende was met voorbereidingen voor woningbouw van De Pas en dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering niet gehaald zouden worden, waardoor het noodzakelijk was om een akoestisch onderzoek te verrichten om de geluidsbelasting op de toekomstige woningen te bepalen. In antwoord op dit verzoek heeft TAUW in opdracht van Heinz het geluidsmodel

van de inrichting dat ten grondslag ligt aan de revisievergunning van 2014 aan te passen, zodat daar reeds rekening is gehouden met de toekomstige en realistische groei van de fabriek in de komende jaren. Volgens Heinz is dit geluidsmodel vervolgens gedeeld met het stedenbouwkundig bureau én met de accountmanager van Heinz bij de gemeente Overbetuwe bij bericht van 9 maart 2020. In deze e-mail is opgenomen dat met dit geluidsmodel rekening moet worden gehouden bij het ontwerp van het bestemmingsplan en heeft Heinz het verzoek gedaan om meegenomen te worden in uitwerkingen of ontwerpen van het bestemmingsplan.

Volgens Heinz is aan allebei de verzoeken van Heinz, d.d. 9 maart 2020, op geen manier opvolging gegeven, noch door SAB, noch door het college van B&W en haar ambtelijke vertegenwoordigers. Alleen in paragraaf 5.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan komt überhaupt de naam van Heinz terug en hieruit volgt dat tot op heden geen enkel specifiek onderzoek is verricht naar de effecten van de bestaande en legale bedrijvigheid van Heinz op het woon- en leefklimaat van de beoogde nieuwe woningen. In algemene zin wordt volstaan met de opmerking dat Heinz reeds beperkt wordt door bestaande woningen aan de Korte Bemmelseweg en de Groenestraat en dat er daardoor een acceptabel woon- en leefklimaat is verzekerd voor de beoogde nieuwe bewoners. Heinz is van mening dat deze stellingen véél te kort door de bocht en simpelweg onwaar zijn.

Reactie

We zijn er ons terdege van bewust dat Heinz een belangrijke stakeholder is bij deze planvorming en onderkennen dat we nauwer samen hadden moeten optrekken in dit proces. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is meerdere malen contact geweest tussen Heinz en de gemeente. Op 29 november 2021 heeft een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden tussen Heinz en de verantwoordelijke wethouder over de communicatie en de ingediende zienswijze. Op 23 december 2021 is ambtelijk gesproken met Heinz over de ingediende zienswijze en de aanvullende onderzoeken die gewenst waren. Gedurende de onderzoeksfase is meerdere malen contact geweest tussen gemeente en Heinz. Laatstelijk heeft op 22 april 2022 een bestuurlijk gesprek plaatsgevonden tussen Heinz en de verantwoordelijke wethouder waar onder andere de uitkomsten van de onderzoeken zijn besproken.

Ten aanzien van de participatie wordt opgemerkt dat Heinz in mei 2021 door de ontwikkelaars is uitgenodigd voor een participatiebijeenkomst. Hier is geen gehoor aan gegeven door Heinz. Vervolgens heeft de gemeente haar gebruikelijke proces gevolgd voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan (o.a. aankondiging in lokale krant, website en een informatieavond).

1.2 Een bedrijf van categorie 4.1 heeft invloed op de directe omgeving

Daarnaast maakt Heinz zich zorgen over het gegeven dat er heel veel nieuwe bewoners binnen de directe invloedssfeer van haar fabriek komen te wonen. Het is haar ervaring dat mensen die nieuw in de directe invloedssfeer komen wonen eerder (geur- en geluid) hinder ervaren dan mensen die hier al langere tijd wonen, zij zijn hier namelijk gewend aan de aanwezige geur dan wel het geluid dat geproduceerd wordt door de inrichting. Heinz beperkt de hinder richting omgeving zoveel mogelijk en blijft deze inspanningen ook onverminderd doen. Hinder is echter een subjectief begrip. Ondanks dat Heinz werkzaamheden binnen de vergunning met daarin voorwaarden ten aanzien van geluid en geur uitvoert, is er soms sprake van hinder. Door de nieuwe woningbouwontwikkeling op zeer korte afstand van de reeds jarenlange bestaande inrichting vreest Heinz de komst van extra gehinderden. Zij is daarom van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de aanwezigheid van Heinz als categorie 4.1 bedrijf in relatie tot de woningbouw. Heinz doet het klemmende beroep op de raad, maar ook op het college van B&W en de ontwikkelaars om op korte termijn met haar om de tafel te gaan hoe het ontwerpbestemmingsplan kan worden aangepast zodat wel met de belangen van Heinz rekening kan worden gehouden en de fabriek niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Reactie

Hoewel er sprake is van bestaande woningen op vergelijkbare afstand tot Heinz, is de gemeente tot de conclusie gekomen dat nader onderzoek toch wenselijk is. Naar aanleiding van deze zienswijze is daarom aanvullend akoestisch onderzoek en geuronderzoek uitgevoerd. Hierbij is in overleg getreden met Heinz en is uitgegaan van de vergunde situatie en de door Heinz gewenste mogelijke toekomstige activiteiten. Uit de onderzoeken blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied voldoende kan worden gegarandeerd en dat Heinz niet wordt belemmerd, mits bepaalde bouwkundige maatregelen aan de woningen worden getroffen. De toelichting en de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan worden hierop aangevuld. Zie verder onze reactie bij de navolgende onderdelen van de zienswijze.

1.3 VNG-brochure is onjuist toegepast

Heinz geeft aan een categorie 4.1-bedrijf te zijn, waarvoor de VNG-brochure uitgaat van een richtafstand van 200 meter. Volgens Heinz is de feitelijke afstand tussen Heinz en het plangebied circa 10 meter (in de plantoelichting staat 20 meter). Hoe dan ook is niet in geschil dat de nieuwe woningen ruimschoots binnen de richtafstand van het bedrijf liggen. Het gemeentebestuur moet in een dergelijke situatie motiveren waarom er dan toch kan worden afgeweken van deze richtafstand bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige bestemmingen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is voor deze motivering volstaan met de opmerking dat nieuwe woningen in het plangebied (de strook tussen de bestaande woningen Groenestraat 1 en Korte Bemmelseweg 18b) op eenzelfde afstand liggen als reeds bestaande woningen en dat daarom de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat zullen hebben en dat Heinz in haar bedrijfsvoering niet zal worden beperkt. Dit is volgens Heinz een veel te simplistische conclusie.

Er worden woningen mogelijk gemaakt op een locatie waar nu geen gevoelige objecten mogelijk zijn en die bovendien niet reeds van de inrichting van Heinz worden afgeschermd door andere woningen of objecten van derden. Heinz meent dat de nieuw mogelijke gemaakte woningen haar zullen beperken al bij haar huidige bedrijfsvoering. In de volgende argumenten worden voorbeelden gegeven van knelpunten die de huidige ontwerpplanregeling volgens Heinz oplevert. Hierbij is nadrukkelijk niet bedoeld om een uitputtend overzicht te geven van alle knelpunten die de planregeling met zich brengt, maar slechts om aan te geven dat het ontwerpplan in deze vorm niet door de beugel kan. Daarmee klopt volgens Heinz de conclusie niet dat de woningbouw die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt geen invloed zal hebben op de bedrijfsvoering van Heinz. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Reactie

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen motivering die uitging van de huidige situatie, is niet zorgvuldig genoeg. Het is niet uitgesloten dat er (in de toekomst) belemmeringen optreden, ondanks de vergelijkbare afstand tot het bedrijf als bestaande woningen. In zoverre is de zienswijze gegrond en daarom is aanvullend akoestisch onderzoek en geuronderzoek verricht. Uit de onderzoeken blijkt het volgende.

Het geluidniveau bij de eerstelijns bebouwing aan de Korte Bemmelseweg is maximaal 53 dB (totaal 9 woningen), uitgaande van de huidige vergunde situatie plus de door Heinz aangegeven redelijkerwijs te verwachten beoogde uitbreiding. Deze geluidbelasting treedt op aan de voorgevelzijde van de woningen op de 2^e verdieping. Maatgevend voor de geluidbelasting zijn het verkeer en laad- en losactiviteiten bij Heinz. De ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid (45 dB) wordt overschreden. Er wordt wel voldaan aan het stappenplan conform de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) kan worden gegarandeerd met een standaard gevelwering. Ook beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel. Daarmee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in alle woningen geborgd. Om dit te borgen, wordt de grens van het bouwvlak

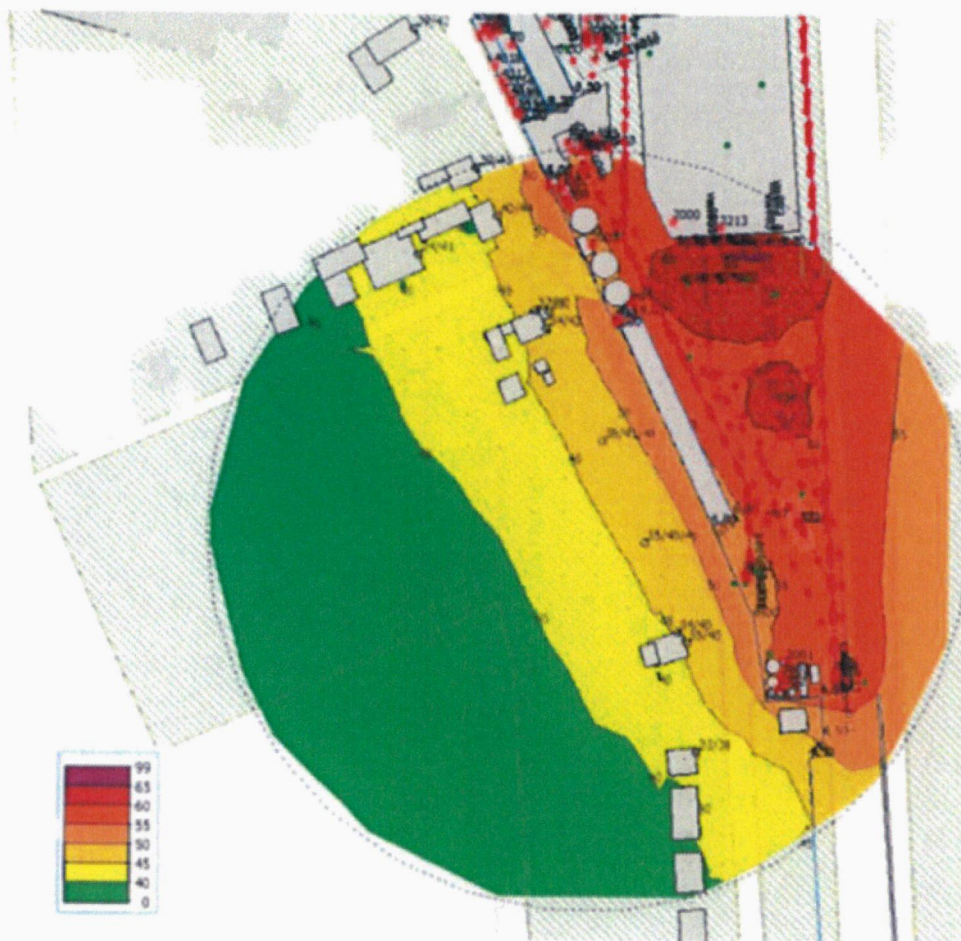
gewijzigd en komt deze op de voorgevels van de beoogde woningen te liggen. Daarnaast wordt in de planregels uitgesloten dat aan de voorzijde van deze eerstelijns bebouwing op de 2^e verdieping geluidgevoelige ruimten¹ kunnen komen, mits additionele maatregelen worden getroffen om te voldoen aan de norm. Met deze aanpassingen in het plan, wordt Heinz zowel in de vergunde situatie als met de beoogde uitbreiding niet belemmerd.

Uit het geuronderzoek blijkt dat in totaal 4 woningen binnen de 0,5 ou_E-contour van de vergunde situatie van Heinz liggen. Voor deze woningen wordt de streefwaarde uit het provinciaal beleid overschreden (0,5 ou_E/m³ of zoveel lager als mogelijk); voor alle overige woningen wordt hieraan voldaan. De richtwaarde uit het provinciaal beleid, is maximaal 1,5 ou_E/m³. Bij de woningen wordt ruimschoots aan deze richtwaarde voldaan. De geurbelasting wordt veroorzaakt door de waterzuiveringsinstallatie van Heinz. Deze is als bron niet bijzonder hinderlijk te beschouwen (categorie 'niet hinderlijk' tot 'minder hinderlijk' conform het Gelders Geurbeleid). Omdat voor alle woningen ruimschoots aan de richtwaarde wordt voldaan, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende geborgd. Heinz wordt niet beperkt, omdat er geen noodzaak is tot het treffen van maatregelen.

1.4 Heinz zal door de geprojecteerde woningbouw in de nacht haar vergunde bedrijfsactiviteiten niet kunnen uitvoeren.

Voor de nachtperiode bevat artikel 7.2.4 van de vergunningvoorschriften van de revisievergunning van Heinz 10 beoordelingspunten (locaties bij bestaande woningen). Voor deze 10 beoordelingspunten gelden aparte geluidsnormen in afwijking van de geluidsnorm van 40 dB(A) voor de nachtperiode die in artikel 7.2.1 van de voorschriften meer in het algemeen is opgenomen. De geluidsnormen van artikel 7.2.4 zijn afgestemd op de representatieve bedrijfssituatie van Heinz en houden bijvoorbeeld ook rekening met de bouwhoogte van de bestaande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan maakt woningen mogelijk op circa 10 meter van het terrein van Heinz tot 12 meter hoogte (een derde bouwlaag). Voor deze nieuwe woningen geldt dat Heinz aan de (algemene) norm van artikel 7.2.4 van de vergunningvoorschriften zou moeten voldoen en daarmee voor de nachtperiode een geluidsnorm van 40 dB(A) in acht zou moeten nemen. Tauw heeft in opdracht van Heinz op grond van het akoestisch model van de actuele vergunde situatie bij Heinz een uitsnede gemaakt van de geluidcontouren in de nachtperiode (19:00 — 07:00 uur) op een beoordelingshoogte van 7,5 meter. Deze beoordelingshoogte is representatief voor een derde bouwlaag.

¹ Onder geluidgevoelige ruimten worden verstaan; een verblijfsruimte of verblijfsgebied met een woonfunctie. In dit geval een ruimte aan de voorgevelzijde van de tweede verdieping van twee woningen aan de Korte Bemmelseweg, waarbij de ambitiewaarde (45 dB) op basis van het aanvullend geluidsonderzoek wordt overschreden.



In de hiervoor opgenomen uitsnede zijn de bestaande woningen zichtbaar (de grijze blokjes), daarnaast zijn er twee specifieke (nieuwe) toetspunten gezet op willekeurig gekozen locaties waar het ontwerpbestemmingsplan nieuwe woningbouw mogelijk maakt (in dezelfde lijn als de bestaande woningen aan de Korte Bemmelseweg). Uit de geluidcontouren blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de nachtperiode maximaal 48 dB(A) bedraagt voor de eerstelijnsbebouwing die het ontwerpbestemmingsplan direct mogelijk maakt. Dit is volgens Heinz een forse overschrijding van de geluidnorm van 40 dB(A) uit artikel 7.2.4 van de vergunningvoorschriften en dit betekent dat Heinz haar activiteiten op het zuidelijk terrein niet meer kan voortzetten. Dit voorbeeld bewijst daarmee dat de nieuwe woningen wel degelijk een hogere gevelbelasting in de nachtperiode zullen ondervinden en dat Heinz daarmee zal worden beperkt in haar huidige bedrijfsactiviteiten. Daarmee heeft het ontwerpbestemmingsplan in haar huidige vorm directe en zeer negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van Heinz.

Reactie

Zie onze reactie bij onderdeel 1.3.

1.5 De bouwwijze van nieuwe woningen heeft impact op de bedrijfsvoering van Heinz

Tevens geeft Heins aan dat de toelichting en de planregels van het ontwerpbestemmingsplan er verder aan voorbij gaan dat het akoestisch zeer relevant is op welke wijze de nieuwe woningbouw wordt uitgevoerd: hoe hoog mogen de nieuw te bouwen woningen zijn? Zijn deze aaneengesloten? Komt er een geluidswal voor te staan? Dit zijn allemaal aspecten die van invloed zijn op de vraag welk langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maar ook piekgeluiden ter plaatse van de nieuwe woningen zal optreden. Ook om deze reden is het ontwerpbestemmingsplan volgens Heinz in strijd met de zorgvuldigheidsnormen.

Reactie

In het aanvullend onderzoek, zoals beschreven onder 1.3, is uitgegaan van de uiterste situering van de woningen binnen het ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepaste bouwvlak. Tevens is hierbij de in het plan toegestane maximale hoogte in acht genomen (incl. een 3^e bouwlaag). Er is derhalve van een worst case situatie uitgegaan in de onderzoeken. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen voor Heinz optreden mits bepaalde bouwkundige maatregelen aan de woningen in acht worden genomen.

1.6 De genomen geluidsmaatregelen door Heinz hebben niet automatisch dezelfde uitwerking op nieuwe woningen

Heinz heeft een veelheid aan maatregelen getroffen die specifiek zijn afgestemd op de ligging van de bestaande woningen om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen. Bijvoorbeeld het geluidsscherm dat is geplaatst op de grens van het terrein van de inrichting is zorgvuldig gedimensioneerd zodat dit passend is voor de bestaande woningen en er daarmee voor zorgt dat Heinz kan voldoen aan de voor haar op grond van haar milieuvergunning geldende milieunormen. Voor de woningen die nieuw worden mogelijk gemaakt, geldt dat niet is onderzocht of de huidige maatregelen van Heinz op hen dezelfde uitwerking hebben als op de bestaande woningen. Daarbij speelt ook dat het ontwerpbestemmingsplan veel vrijheid aan de ontwikkelaars laat om de precieze locatie en uitvoering van de nieuwe woningen te kiezen. Dit maakt het volgens Heinz lastig om een goed onderzoek naar de effecten te doen. Omdat deze woningen ook mogelijk worden gemaakt op een locatie naast of schuin achter bestaande woningen kan niet bij voorbaat worden gezegd dat de geluidsmaatregelen die Heinz reeds heeft getroffen ook voldoende werken voor de nieuwe woningen. Heinz is van mening dat een nader onderzoek noodzakelijk is om de eerdergenoemde beoordeling te kunnen maken in samenhang met aanpassing van de planregels.

Reactie

Zoals voorgaand beschreven, is dit onderdeel van de zienswijze gegrond en is hiertoe nader onderzoek uitgevoerd, in overleg met Heinz.

1.7 Ten onrechte geen rekening gehouden met het eigen geluidbeleid

Binnen de gemeente Overbetuwe is geluidbeleid vastgesteld. In dit beleid zijn (voor nieuwe ontwikkelingen) een ambitiewaarde en een grenswaarde opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan dit beleid getoetst te worden. Heinz is van mening dat de woningbouw in het ontwerpbestemmingsplan niet is getoetst aan het eigen geluidbeleid en vindt dit onzorgvuldig. Voorts is relevant dat op pagina 32 van de plantoelichting in relatie tot Heinz wordt verwezen naar de norm uit het Activiteitenbesluit. Heinz merkt op dat de ambitiewaarde uit het eigen geluidbeleid strenger is dan de norm uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast is het ook een verwijzing die niet klopt. Heinz is immers geen bedrijf waarop de algemene geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit van toepassing zijn, maar voor haar gelden de eigen geluidsnormen uit de revisievergunning. Kortom, bij de beoordeling of de nieuwe woningen voldoen aan de norm van de goede ruimtelijke ordening is ten onrechte voorbijgegaan aan de inhoud van het eigen geluidbeleid.

Reactie

Zoals voorgaand is beschreven, is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek is het gemeentelijk geluidbeleid beschouwd. De ambitiewaarde van 45 dB en de maximale waarde van 50 dB uit het geluidbeleid wordt ter plaatse van 9 woningen aan de Korte Bemmelseweg overschreden. Maatgevend voor de geluidbelasting, die maximaal 53 dB bedraagt, zijn het laden en lossen en het verkeer. Met de berekende geluidbelasting op deze woningen wordt niet volledig aan het gemeentelijk geluidbeleid voldaan voor deze woningen. Het treffen van maatregelen door Heinz is redelijkerwijs niet mogelijk (bijv. een nog hoger scherm). De overschrijding treedt uitsluitend op de 2^e verdieping op de voorgevelzijde op. Op alle overige gevels wordt aan de waarden uit het geluidbeleid voldaan.

Alle woningen beschikken bovendien over een geluidluwe gevel. Verder is met een standaard gevelwering een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) gewaarborgd. Op de 2^e verdieping worden aan de voorzijde geluidgevoelige ruimten uitgesloten, mits additionele maatregelen worden getroffen. Op deze wijze is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in alle woningen geborgd. Daarom wordt de afwijking van het gemeentelijk geluidbeleid in dit geval acceptabel geacht.

1.8 Ten onrechte geen rekening gehouden met maximale planologische mogelijkheden en de toekomstige ontwikkelingen binnen Heinz

Voorts is Heinz van mening dat bij het ontwerpbestemmingsplan het gemeentebestuur rekening had moeten houden met de maximale planologische mogelijkheden ter plaatse van de gronden van Heinz en ook met de toekomstige ontwikkelingen rond de bedrijfsvoering van Heinz. Dit volgt bijvoorbeeld uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3848. Eerder is benoemd dat Heinz in maart 2020 op verzoek van het gemeentebestuur de toekomstige ontwikkelingen om deze groei te accommoderen met de gemeente heeft gedeeld. In dit kader heeft zij haar voornemen reeds door TAUW laten vertalen in een nieuw geluidsmodel. Bovendien heeft Heinz de gemeente reeds in maart 2020 expliciet verzocht om rekening te houden met deze realistische groei bij de onderzoeken voor het ontwerpbestemmingsplan. Heinz is daarmee van mening dat al in maart 2020 sprake was van een concreet initiatief waarmee rekening moet worden gehouden bij het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt overigens niet alleen voor geluidsaspecten maar ook voor geuraspecten. In het ontwerpbestemmingsplan lijkt echter op geen manier rekening te zijn gehouden met de toekomstige ontwikkelingen binnen Heinz. Ook om deze reden is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Heinz verzoekt het gemeentebestuur alsnog om rekening te houden met haar in maart 2020 gedeelde plannen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente in overleg getreden met Heinz. De gemeente is bekend met de wens van Heinz om in de toekomst haar activiteiten uit te breiden. Hoewel hiervoor nog geen concreet verzoek of een concrete aanvraag is ingediend, is het wenselijk om hiermee redelijkerwijs rekening te houden. Heinz heeft naar aanleiding van het overleg de redelijkerwijs te verwachten uitbreiding bepaald. Om aan de huidige vergunningvoorschriften te kunnen voldoen ten opzichte van de bestaande woningen bij deze uitbreiding, zijn maatregelen in de vorm van twee geluiddempers nodig. Op basis van de door Heinz aangeleverde toekomstige representatieve bedrijfssituatie, inclusief deze maatregelen, is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de inpasbaarheid van onderhavig plan. Hieruit blijkt dat Heinz geen aanvullende maatregelen behoeft te nemen ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling. Dit betekent dat Heinz ook met de gewenste uitbreidingsruimte in acht genomen, niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Zodoende wordt in het vast te stellen bestemmingsplan zorgvuldig rekening gehouden met de belangen van Heinz.

1.9 Er wordt in strijd met het provinciale geurbeleid gehandeld

Heinz verwijst naar pagina 33 van de plantoelichting:

"In het kader van de revisievergunning d.d. 26 maart 2014 is een geurhinderonderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat de geurbelasting (98 percentielwaarde) ter plaatse van de dichtstbij gelegen woningen (Korte Bemmelseweg 18b, 20, 22, 24 en 26) minder dan 1,5 ouE/m³ bedraagt en voor overige woningen minder dan 0,5 ouE/m³. Daarmee is er op basis van de 'Handleiding geur: bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van industrie en bedrijven (niet veehouderijen)' sprake van een aanvaardbaar geurhinderniveau. Deze niveaus zijn in de vergunningvoorschriften vastgelegd. De niveaus komen overeen met de grenswaarde, respectievelijk de richtwaarde voor 'hinderlijke' vormen van geurhinder, zoals deze zijn opgenomen in het Gelders Geurbeleid 2017. Hiermee sluit de vergunde situatie aan bij het provinciale geurbeleid.

De dichtstbij gelegen woningen in onderhavig plangebied liggen op vergelijkbare afstand van de inrichting als de genoemde woningen aan de Korte Bemmelseweg. Daarmee is ook voor de woningen in het plangebied een aanvaardbaar geurhinderniveau gegarandeerd."

Heinz plaatst de volgende kanttekeningen bij deze passage in de toelichting:

Bij de revisievergunning van Heinz is als uitgangspunt gehanteerd dat geurhinder voorkómen dient te worden en is voorts getoetst aan het Gelders Geurbeleid. Van belang is daarbij dat het Gelders Geurbeleid een definitie hanteert van de "richtwaarde" en blijkens de toelichting op de artikelen wordt hiermee bedoeld: "het niveau van redelijke hinder". Het accepteren van redelijke hinder is volgens dit beleid alleen mogelijk als verdere verlaging door toepassing van de beste beschikbare technieken niet mogelijk blijkt. Voor nieuwe activiteiten is binnen het Gelders Geurbeleid het uitgangspunt dat voldaan dient te worden aan de streefwaarde en met deze streefwaarde wordt bedoeld op een niveau van geen hinder. Binnen de vigerende vergunning van Heinz is een geurcontour opgenomen waaruit blijkt dat op geen van de in 2014 aanwezige geurgevoelige objecten de geurbelasting hoger is dan de richtwaarde uit het Gelders Geurbeleid. Ten grondslag aan deze geurcontour lag de beoordeling dat Heinz de beste beschikbare technieken toepast en dat daarom op deze richtwaarde kon worden vergund. Daarmee wordt voor de bestaande woningen een "redelijke hinder" toegestaan. In relatie tot de nieuw voorziene ontwikkelingen in het ontwerpbestemmingsplan geldt het volgende. Toegespitst op de vergunde geurcontour van Heinz betekent bovenstaande dat het voorkómen van (nieuwe) hinder pas geldt buiten de geurcontour van de streefwaarde en niet buiten de geurcontour van de richtwaarde. Tussen de geurcontour van de richtwaarde en de streefwaarde is immers nog steeds nieuwe hinder te verwachten wat in tegenspraak is met het basis uitgangspunt dat nieuwe hinder voorkómen dient te worden. De streefwaarde gebaseerd op de vigerende vergunning van Heinz dient dus als uitgangspunt te dienen en niet de richtwaarde. Naar mening van Heinz is daarmee de conclusie in de plantoelichting dat voldaan wordt op de reeds aanwezige meest nabije woning en daarmee ook op de nieuwe woningen niet gerechtvaardigd. Omdat hier een nieuwe situatie gecreëerd wordt, zijn nieuwe woningen alleen mogelijk buiten de geurcontour van de streefwaarde. De nieuwbouwwoningen zijn echter ook binnen deze contour gesitueerd waardoor er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog een geuronderzoek uitgevoerd. Uit het geuronderzoek blijkt dat in totaal 4 woningen binnen de 0,5 ou_E-contour van de vergunde situatie van Heinz liggen. Voor deze woningen wordt de streefwaarde uit het provinciaal beleid overschreden (0,5 ou_E/m³ of zoveel lager als mogelijk); voor alle overige woningen wordt hieraan voldaan. Het feit dat de streefwaarde wordt overschreden, betekent, anders dan Heinz meent, niet dat er daarmee geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat niet wordt voldaan aan het provinciaal beleid. De richtwaarde uit het provinciaal beleid voor de situaties met een bestaande inrichting en nieuwe woningen, is maximaal 1,5 ou_E/m³. Bij de woningen wordt ruimschoots aan deze richtwaarde voldaan. De geurbelasting wordt veroorzaakt door de waterzuiveringsinstallatie van Heinz. Deze is als bron niet bijzonder hinderlijk te beschouwen. Omdat voor alle woningen ruimschoots aan de richtwaarde wordt voldaan, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende geborgd. Heinz wordt niet beperkt, omdat er geen noodzaak is tot het treffen van maatregelen.

1.10 Heinz maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid

Hiertoe geeft Heinz aan dat gemiddeld genomen 150 vrachtwagens per dag de inrichting van Heinz aandoen. Al deze vrachtwagens bereiken de inrichting via de ingang aan de zuidzijde van het perceel en hebben daarvoor gebruik gemaakt van de speciaal daarvoor ingerichte TEOstraat. Vrachtwagens van Heinz slaan vanaf de Olympiasingel af en rijden zo de TEOstraat op. Ter illustratie is hieronder de situatie weergegeven, waarbij de route van het vrachtverkeer geel gemarkeerd is.



Aanvullend geeft Heinz aan dat om de TEOstraat op te rijden de vrachtwagens ook een losliggend fietspad kruisen. Eén van de ontsluitingen van het plangebied (voor gemotoriseerd verkeer) is direct gelegen tegenover de kruising met de TEOstraat.

Volgens Heinz is in het 'Verkeersonderzoek woonwijk De Pas' van Goudappel van juli 2021 niet specifiek rekening gehouden met het feit dat de TEOstraat eigenlijk alleen wordt gebruikt voor vrachtverkeer van en naar Heinz. Bij de beoordeling van de verkeersveiligheid van de mogelijke ontsluiting vanuit de woonwijk is daarmee geen rekening gehouden met de situatie dat juist veel vrachtwagens de afslag naar de TEOstraat zullen moeten maken. In het bijzonder voor het fietsverkeer maakt Heinz zich zorgen over de toename van mogelijke conflicten tussen de verkeersdeelnemers: als fietsers vanuit de nieuwe woonwijk ook de ontsluiting zullen gebruiken en daarnaast het losliggende fietspad meer gebruikt zal gaan worden, dan neemt de kans op onveilige situaties toe. Overigens vraagt Heinz zich af of de onderzoekers rekening hebben gehouden dat ook tussen autoverkeer en vrachtverkeer van Heinz conflicterende belangen bestaan. Deze omstandigheden lijken volgens Heinz niet te zijn verdisconteerd in het verkeersonderzoek. Bovendien acht Heinz het onzorgvuldig dat deze kruising niet is opgenomen in het plangebied en daarmee is de begrenzing van het gebied niet goed gekozen. In dit kader is ook relevant dat voor de gronden van de Olympiasingel en de TEOstraat geen bestemmingsplan lijkt te gelden. Heinz roept het gemeentebestuur op om alsnog onderzoek te doen naar de nieuwe oversteeksituatie bij de TEOstraat en hiervoor maatregelen te nemen waardoor met name het fietsverkeer van de nieuwe woonwijk niet de kruising met de TEOstraat gevaarlijker zal maken.

Reactie

De zorgen over de verkeersveiligheid zijn bekend en een belangrijk aandachtspunt. De gemeente onderzoekt op dit moment de mogelijkheden voor een nieuwe inrichting van de Olympiasingel en beide kruispunten. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de situatie dat de dode hoeken tussen het vrachtverkeer van Heinz en het fietsverkeer worden vermeden. Dit doet de gemeente in overleg met o.a. sportverenigingen en Heinz. De gemeente heeft adviesbureau Mobycon ingeschakeld om te adviseren over een verkeersveilige inrichting.

Ten aanzien van de planontwikkeling wordt opgemerkt dat de Olympiasingel buiten het bestemmingsplan 'Elst, De Pas' valt. Wijzigingen aan de Olympiasingel hebben een traject dat losstaat van dit bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven, is het aspect verkeer wel een punt van aandacht, maar kan het plangebied op een acceptabele wijze worden ontsloten op het omliggende wegennet. Het plangebied is goed bereikbaar door de directe ontsluitingen op de Olympiasingel. De verkeersveiligheid kan voldoende worden gewaarborgd, mits de maximumsnelheid van 50 km/uur in acht wordt genomen. Hiervoor zijn aanvullende verkeersmaatregelen op de Olympiasingel benodigd. Deze maatregelen zijn reëel en hebben een daadwerkelijk effect op de verkeerssnelheid. Het plan voorziet daarnaast in voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten. Daarmee is het plan veilig en robuust.

1.11 De planregels bevatten ten onrechte geen waarborgen dat Heinz niet in haar bedrijfsvoering zal worden belemmerd

Daarnaast voert Heinz aan dat het ontwerpplan veel vrijheid aan de ontwikkelaars laat om de precieze locatie en uitvoering van de nieuwe woningen te kiezen en dat dit het bijzonder ingewikkeld maakt om een goede inschatting te maken van de effecten van de woningen op de bedrijfsvoering van Heinz. Het ligt wel op de weg van het gemeentebestuur om voor de woningbouwlocaties die in de directe invloedssfeer van het bedrijf liggen door middel van goede waarborgen in de planregels ervoor te zorgen dat het bedrijf niet wordt belemmerd in haar bedrijfsvoering. Heinz denkt dan bijvoorbeeld aan voorwaardelijke verplichtingen (voor het oprichten en in stand houden van afschermende voorzieningen) en andere bouwregels (waarmee bijvoorbeeld dove gevels, beperkingen in de bouwvlakken en bouwhoogte). Echter, een goede inschatting van welke bepalingen zijn aangewezen, kan pas worden gemaakt op het moment dat er nader onderzoek is verricht naar de milieubelasting van Heinz op de nieuwe woningen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze en de uitgevoerde aanvullende onderzoeken, zijn de regels en verbeelding van het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Het bouwvlak aan de zijde van de Korte Bemmelseweg is aangepast en gelegd op de voorgevels van de beoogde woningen. In de uitgevoerde aanvullende onderzoeken is uitgegaan van de worst case invulling van het plan, waarbij de woningen op deze bouwvlakgrens zijn gesitueerd. Er kunnen woningen van twee bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Deze situatie is onderzocht. Met het oog op de borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de 9 woningen aan de Korte Bemmelseweg, is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Op de 2^e verdieping van deze woningen mogen aan de voorzijde geen geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd mits additionele maatregelen worden getroffen om te voldoen aan de geldende norm van 35 d(B). Zodoende zijn voldoende waarborgen opgenomen ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.12 Overige onregelmatigheden ontwerpbestemmingsplan De Pas

Ten aanzien van de plantoelichting en planregels voert Heinz aanvullend de onderstaande punten aan:

- In artikel 3.1 onder g van de planregels is opgenomen dat gronden met de bestemming 'Groen' ook zijn aangewezen voor evenementen. In artikel 3.4.1 is een specifieke gebruiksregel voor evenementen opgenomen maar deze kent ten onrechte alleen een beperking in het aantal dagen dat één evenement mag duren. Het aantal deelnemers aan een evenement is niet gemaximeerd en ook is er geen maximum gesteld aan het aantal evenementen dat mag plaatsvinden. Daarmee maakt de planregeling ook heel grote evenementen (bijvoorbeeld een meerdaags festival als Lowlands) mogelijk.

Reactie

De regel wordt aangepast, uitsluitend evenementen type 1 worden toegestaan. Dat zijn kleinschalige evenementen zonder versterkte muziek, dat maakt bijvoorbeeld een evenement zoals burendag wel mogelijk.

- Op pagina 43 van de plantoelichting is geschetst dat er 3.996 m3 aan aanvullende waterberging moet worden gerealiseerd, dat er bijzonderheden zijn in de afvoer van hemelwater (niet overal kan al het afstromende hemelwater bijvoorbeeld bovengronds worden afgevoerd). Daarom voorziet het stedenbouwkundig plan in diverse wadi's verspreid over het plangebied om uiteindelijk tot circa 1,86 hectare aan oppervlaktewater en wadi's te komen. Echter, deze normen zijn in het ontwerpplan niet publiekrechtelijk vastgelegd in bindende planregels (de regels voor de bestemming 'Woongebied' bevatten in dit kader geen voorwaardelijke verplichtingen). Wateroverlast door de ontwikkelingen in het plangebied is daarmee niet uitgesloten.

Reactie

Een goed waterhuishoudkundig plan is geborgd in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars. De ontwikkelaars dienen gedurende de realisatie diverse documenten (zoals bestek) en (waterhuishoudkundig) plannen in die de gemeente vervolgens toetst. Tevens zullen de ontwikkelaars een watervergunning moeten aanvragen bij het Waterschap die toetst op de waterberging. De relevante documenten worden ten tijde van de beoordeling van de vergunningsaanvraag dus mede getoetst door het Waterschap.

- Op pagina 47 van de plantoelichting zijn de conclusies uit de bomeneffectanalyse weergegeven. Onder meer volgt uit deze effectanalyse dat 86 bomen gehandhaafd moeten worden. Echter, deze bomen hebben geen speciale bescherming gekregen in de planregels en de verbeelding.

Reactie

Bomen in Overbetuwe worden beschermd door de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Wet natuurbescherming. In de APV staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag houtopstanden te vellen of te doen vellen die staan vermeld op de gemeentelijke 'Lijst van monumentale en waardevolle bomen'. Geen van de te kappen bomen staan op de lijst. Daarnaast heeft de gemeente zelf de zeggenschap over de bomen in de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de gemeente deze bomen duurzaam in stand houdt.

- In artikel 6 van de planregels zijn de regels opgenomen voor de bestemming 'Woongebied'. In deze regels is er niet voor gezorgd dat de ontwikkeling van de woningen conform het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan moet plaatsvinden. Daarmee zijn er onvoldoende publiekrechtelijke waarborgen dat de ontwikkelaars conform de eerder afgesproken lijnen bouwen.

Reactie

Dit is privaatrechtelijk geborgd in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars.

Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad samen met het bestemmingsplan. Het dient als toetsingskader voor de welstand die bij de vergunningaanvraag zal toetsen aan de beeldkwaliteitseisen.

- Eveneens is in de toelichting aangegeven dat een bepaald woningbouwprogramma dient te worden gerealiseerd. Echter, in de planregels is geen toepassing gegeven aan artikel 3.1.2 lid 1 van het Bro en daarmee is de realisatie van dit programma niet geborgd.

Reactie

Dit is privaatrechtelijk geborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars.

- In het gebied bevinden zich nu een agrarisch bedrijf en een niet-agrarisch bedrijf. In het ontwerpplan worden deze functies wegbestemd. Echter, via het overgangsrecht van artikel 17 van de planregels kunnen deze bestaande bedrijven hun gebruik voortzetten terwijl tegelijkertijd de woningbouw van start zou gaan. Er is ten onrechte niet voorzien in een voorwaardelijke verplichting dat de nieuwe woonfuncties slechts zijn toegestaan op het moment dat deze bedrijven hun bedrijvigheid definitief hebben gestaakt.

Reactie

Dit is privaatrechtelijk geborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars.

1.13 Dringend verzoek om overleg

Tot slot herhaalt Heinz haar oproep aan het college van B&W en de ontwikkelaars om op korte termijn met haar om tafel te gaan om te bespreken hoe de voorziene woningbouw wel passend in de omgeving kan worden ingepast. Daarvoor zal nader onderzoek nodig zijn en ook aanpassing van de planregels en verbeelding. Mocht deze uitgestoken hand van Heinz niet worden aangenomen, dan ziet Heinz geen andere mogelijkheid dan dat zij zich tegen de voorgenomen woningbouw moet verzetten met alle middelen rechtens. Dit is nadrukkelijk niet een weg die Heinz graag zou willen inslaan, maar de ontwikkelingen die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt en het gebrek aan communicatie met haar daarover, laten haar dan geen andere keuze.

Reactie

Op 29 november heeft overleg met de verantwoordelijke wethouder plaatsgevonden, daarna is meerdere malen op ambtelijk niveau contact geweest waarmee gehoor is gegeven aan dit verzoek.

Indiener 2: Sportpark de Pas

Samenvatting

De sportverenigingen op Sportpark De Pas hebben zorgen over overlast (licht, geluid) en de verkeerssituatie.

2.1. Overlast licht en geluid

Het Sportpark de Pas (hierna: het Sportpark) wordt gedurende het hele jaar, 7 dagen per week bezocht door leden en gasten van de daar gevestigde verenigingen. Het Sportpark denkt in het kader van de voorgelegde plannen aan overlast die zou kunnen worden ervaren voor verkeersdrukte, licht- en geluidsoverlast en wil voorkomen dat ze met het aanbieden van het sporten of andere vormen van recreatie wordt belemmerd door de voorgenomen plannen. In dat kader wenst het Sportpark geïnformeerd te worden over hoe haar belang is geborgd.

Reactie

Voor de woningen in het plangebied is de Olympiasingel maatgevend voor het woon- en leefklimaat. Omdat aan de richtafstand voor een gemengd gebied wordt voldaan, ontstaat er geen beperking voor het sportcomplex. In paragraaf 5.4 van de plantoelichting is dit gemotiveerd. Het sportpark kent diverse functies, waaronder sportvelden met verlichting. Het complex als geheel wordt als milieucategorie 3.1 beschouwd conform de algemeen geaccepteerde methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Het sportpark ligt aan de overzijde van de Olympiasingel, die als hoofdinfrastructuur kan worden beschouwd. De kortste afstand tussen de rand van de woongebieden in het plangebied en de rand van het sportpark is ongeveer 35 meter. De zuidelijke rand van de woongebieden wordt, vanwege de aanwezigheid van de Olympiasingel, als gemengd gebied gezien. Dit betekent dat ten opzichte van deze zone de richtafstand één stap verlaagd kan worden, tot 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

2.2. Verkeer

Het Sportpark ervaart enorm veel extra verkeer door de aanleg van de Olympiasingel en dat er destijds al gevraagd werd om extra verkeersveilige maatregelen te treffen, ook omdat veel sporters het Sportpark met de fiets betreden. Het Sportpark verwacht dat met de komst van een nieuwe wijk de verkeersintensiteit op de Olympiasingel behoorlijk zal toenemen en vraagt wat dit betekent voor de veiligheid van de weggebruikers en in het bijzonder voor de fietsers en voetgangers, die het Sportpark zullen bezoeken. Hiertoe vraagt het Sportpark in hoeverre rekening is gehouden met verkeersveilige maatregelen zoals bijvoorbeeld gescheiden rijstroken, veilige over- of onderdoorgangen (tunnel) en voorrangsregelingen op de geplande rotondes bij de ingangen van de nieuwe wijk.

Reactie

De zorgen over de verkeersveiligheid zijn bekend en een belangrijk aandachtspunt. Tussen de Sportvereniging en de verantwoordelijke wethouder hebben diverse gesprekken plaatsgevonden, waarbij dit onderwerp veelvuldig aan bod is gekomen. De gemeente onderzoekt op dit moment de mogelijkheden voor een nieuwe inrichting van de Olympiasingel en beide kruispunten. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de situatie dat de dode hoeken tussen het vrachtverkeer van Heinz en het fietsverkeer worden vermeden. Dit doet de gemeente in overleg met o.a. sportverenigingen en Heinz. De gemeente heeft adviesbureau Mobycon ingeschakeld om te adviseren over een verkeersveilige inrichting.

Ten aanzien van de planontwikkeling wordt opgemerkt dat de Olympiasingel buiten het bestemmingsplan 'Elst, De Pas' valt. Wijzigingen aan de Olympiasingel hebben een traject dat losstaat van dit bestemmingsplan. Zoals hiervoor aangegeven, is het aspect verkeer wel een punt van aandacht, maar kan het plangebied op een acceptabele wijze worden ontsloten op het omliggende wegennet. Het plangebied is goed bereikbaar door de directe ontsluitingen op de Olympiasingel. De verkeersveiligheid kan blijkens het onderzoek voldoende worden gewaarborgd, mits de maximumsnelheid van 50 km/uur in acht wordt genomen. Hiervoor zijn aanvullende verkeersmaatregelen op de Olympiasingel benodigd, die voor de westelijke ontsluiting nog nader worden uitgewerkt. Deze maatregelen zijn reëel en hebben een daadwerkelijk effect op de verkeerssnelheid. Het plan voorziet daarnaast in voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten. Daarmee is het plan veilig en robuust.

Indiener 3: niet openbaar

Samenvatting

Indiener heeft zorgen over het verlies van privacy, uitzicht en overlast gedurende de bouw en waardevermindering van de woning.

3.1 Open karakter verdwijnt

De indiener stelt dat hun woongenot zal worden aangetast, aangezien zij met de komst van de nieuwe woningen en het appartementencomplex niet kunnen genieten van het open karakter en vrije uitzicht.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener.

Het klopt dat de bouw van de nieuwe woningen en appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Er treedt echter geen onevenredige aantasting van het uitzicht op. Bovendien kan een blijvend recht op vrij uitzicht in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd. Aan een geldend bestemmingsplan of bestaande situatie kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

In bijlage 1 van het bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgenomen, waarin wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De behoefte aan woningbouw is groot en de ontwikkeling van het woongebied sluit ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt hiermee een logische afronding van de zuidkant van de bebouwde kom van Elst. Daarnaast is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met het behoud van meer open, groene zones tussen de woongebieden. Het bestemmingsplan voor de Pas is de resultante van een beleidslijn die al in 2013 is ingezet en vastgesteld door de gemeenteraad. Woningbouw op deze locatie is al geruime tijd voorzien.

3.2 Inkijk door appartementencomplex

De indiener geeft aan dat zij zijn gesteld op hun privacy en geen inkijk willen vanuit het appartementencomplex en dat ze het landelijke en dorpse karakter verliezen.

Reactie

Een bestaande groene afscheiding wordt gehandhaafd en uitgebreid. Hierdoor ontstaat een duidelijke visuele afscheiding tussen de woning en het appartementencomplex. Het appartementencomplex wordt gebouwd op voldoende afstand van de woning (circa 40 meter), waardoor er van onevenredige aantasting van privacy voor indiener geen sprake is.

3.3 Inkijk door struinp pad

De indienen geven aan dat er een wandel/struinp pad zal komen aan de zijkant van hun huis en dat hiermee mensen vlak langs hun huis gaan oplopen, waardoor zij ook hun privacy kwijt zullen zijn. Volgens de indiener was hen beloofd dat de struiken zouden blijven staan en dat een soort afscheiding zou komen

Reactie

Binnen het plangebied gelden onder andere de bestemmingen 'Groen' en 'Water'. De daadwerkelijke inrichting binnen de bestemmingen komt pas in een later stadium aan de orde, wordt nog nader uitgewerkt en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan "Elst, De

Pas". De inrichting van het struinp pad maakt in die zin geen formeel onderdeel uit van het bestemmingsplan "Elst, De Pas". De verkavelingstekening is vervangen door een aangepaste versie waarbij het struinp ad is verlegd.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het struinp ad in goed overleg met de ontwikkelaars verlegd langs de noordzijde van het bouwblok. Het verleggen, leidt ertoe dat aan de achterzijde van de woning van de indiener geen struinp ad wordt aangelegd. Dit wordt vastgelegd in het nog op te stellen inrichtings- en groenplan.

3.4 Geluidsoverlast tijdens de bouw en waardedaling woning

Tevens geeft de indiener aan dat tijdens de bouw meer lawaai zal zijn rondom hun woning en dat dit tevens tot een ernstige aantasting van hun woongenot gaat en dat dit zal leiden tot een forse waardedaling van hun woning.

Reactie

Geluidsoverlast tijdens de bouw is helaas onvermijdbaar, maar dit betekent niet dat de aanleg van de woonwijk daarmee onaanvaardbaar is. Voor het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden gelden onder meer de regels uit het Bouwbesluit, die zijn bedoeld om onevenredige overlast voor omwonenden te voorkomen. Er wordt rekening gehouden met het maximum aantal toegestane decibel in het Bouwbesluit. De werkzaamheden mogen plaatsvinden tussen 07:00 u - 19:00 u. Een aannemer kan hier ontheffing voor aanvragen. Eventuele klachten kunnen te zijner tijd worden gemeld bij het Omgevingsloket van de gemeente.

Indien u van mening bent dat u schade lijdt op het gebied van ruimtelijke ordening kunt u na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschadevergoeding indienen. Voor meer informatie over deze vergoeding wordt verwezen naar onze website: www.overbetuwe.nl

Indiener 4: niet openbaar

Samenvatting

Indiener maakt zich zorgen over hinder, verlies van privacy en de afwatering van huidige percelen.

4.1 De inrichting van de achtergrens van de percelen en de nieuwbouw/parkeerplaats

Volgens de indieners was er in de eerdere schetsen/plannen een ruimere groenstrook van 10 meter gepland aan de achterzijde van hun percelen. In het nieuwe plan staat nu aan de achterzijde slechts een groenstrook van 1 en 3 meter aangegeven als afscheiding tussen hun percelen en de geplande parkeerplaats. Bovendien zijn de bestaande bomen op hun terrein onterecht op de kaart gezet alsof het groen van het nieuwe plan is. De indieners zijn van mening dat dit een vertekend beeld geeft van het geplande groen en bestemmingsplan.

De indieners geven aan contact te hebben gehad met de ontwikkelaars en dat zij de invulling van de groene strook met bomen van de indieners hebben erkend als fout en via de e-mail een bevestiging hebben ontvangen van de ontwikkelaar ten aanzien van de verbreding van de groenstrook tot ca. 3,5 meter. Ondanks deze toezeggingen zijn deze aanpassingen niet doorgevoerd. Gelet hierop maken de indieners bezwaar tegen de huidige geplande groenstrook aan de achterzijde van hun percelen aan het parkeerterrein en vragen ze om afdoende afscheiding voor het tegengaan van hinder van parkerende auto's en rekening te houden met bestaande bomen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener. Geconstateerd is dat de groenstrook niet juist is ingetekend. De verbeelding is aangepast door de groenstrook op een gelijke dikte in te tekenen (3 meter). Ten aanzien van de bestaande bomen op de percelen van de indieners wordt opgemerkt dat deze bomen per

abuis zijn opgenomen in de verkavelingstekening. Deze tekening betreft een concept ter illustratie van de voorgenomen plannen. De verkavelingstekening is vervangen door een aangepaste versie waarbij de bomen zijn verwijderd.

4.2 De grens van het perceel in relatie tot de nieuwe woningen (inkijk)

De indieners geven aan dat de grotere geplande groenstrook rondom de percelen inkijk in de tuin van één van de indieners zou voorkomen. In de kaart van het bestemmingsplan treffen ze een kleinere groenstrook en 5 huizen aan de oostzijde. Overleg met de projectontwikkelaars leverde al meer groen aan de zuidzijde en opzij is het plan nu 4 i.p.v. 5 huizen (voorheen 3). Ze maken dan ook bezwaar tegen de huidige situering van de woningen en het aantal woningen dat kijkt in de genoemde tuin. De indieners zijn van mening dat daar mogelijk een type laagbouw kan komen. Verder verwijzen de indieners naar de toelichting en regels van het bestemmingsplan en geven aan dat voor andere woningen wel rekening is gehouden met de invulling van het groen/water om inkijk bij huizen tegen te gaan. Hierdoor zijn de indieners van mening dat met twee maten wordt gemeten.

Reactie

Tussen de bestaande woning en de nieuwe woningen komen een taps toelopende groenstrook, een weg en een voortuin. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen varieert. De nieuwe woningen liggen minimaal 17 meter van de perceelsgrens en dat neemt toe tot ruim 27 meter. De privacy van de indiener is hiermee gewaarborgd.

Om in te kunnen spelen op de specifieke woonbehoefte is de ligging van de verschillende woningtypen van het woonprogramma niet exact vastgelegd. Bovendien is het aantal woningen gaandeweg toegenomen van 300 naar 350 woningen. Hierdoor is er voor gekozen om op een andere manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. Wel is een groenstrook behouden. Het beeldkwaliteitplan geeft aan dat voor de Groenestraat de herkenbaarheid van de individuele woning zichtbaar moet zijn. Daarmee wordt afstemming op de schaal en maat van de omgeving beoogd. Verder wordt opgemerkt dat de verkavelingsfoto dient ter illustratie. De daadwerkelijke inrichting volgt in later stadium waarbij de ontwikkelaar rekening dient te houden met de geldende bestemmingen in relatie tot het beeldkwaliteitplan.

4.3 De afwatering van de percelen

De indieners verwijzen naar het waterstructuurplan en constateren dat het plan aan de oostzijde is ingericht tegen de historische ondergrond en natuurlijke waterstromen in. Dit is volgens de indieners tegenstrijdig met de voorgaande gepubliceerde verbeeldingen en bestemmingsplannen die in het participatieproces met indieners gedeeld zijn. Hierbij hebben zij meermaals hun belang van de groenstroken benadrukt en is volgens de indieners de verwachting gecreëerd dat deze aangelegd worden en aan de minimale voorwaarden voldaan wordt. De indieners lichten toe dat hun woningen (droge) kruipruimtes en een kelder hebben, waarbij zonder groenstroken het risico ontstaat dat het water onvoldoende kan afwateren. De verwachting is dat door het verwijderen van de groenstroken de wateroverlast toeneemt. De bedachte Wadi's ten westen van de Korte Bemmelseweg zijn gesitueerd op het hoogste niveau in het terrein en zullen amper als zodanige waterberging gaan functioneren. Zelfs na ophoging van het terrein zal de afwatering het historische verloop in de ondergrond gaan volgen, waardoor de indieners schade door wateroverlast in hun kelders/achtertuinen krijgen. Bovendien geven de indieners aan dat de huizen op een gemetselde fundering staan en bewegen op de ondergrond. In het plan is aangegeven dat men gaat bouwen zonder kruipruimtes, vanwege de grondwaterstand. De huidige sloot komt te vervallen in het nieuwe plan, waarmee ook de afvoer van het oppervlaktewater/ hemelwater wegvalt voor de percelen van de indieners. In het nieuwe plan wordt niet ingegaan op de afvoer/ontwatering van de percelen schurend aan het gebied. De indieners merken op dat na het verwijderen van de groenstroken daarnaast geen verklaring is gegeven waarom deze groenstroken verwijderd worden en welke afwegingen hierbij zijn gemaakt.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de ontwikkelaar contact gehad met de indieners om de zorgen weg te nemen. De ontwikkelaars hebben overigens ook in het voortraject al meerdere malen met omwonenden gesproken en zij zullen dit in de toekomst blijven doen. In praktische zin wordt gesproken over de aanleg van een greppel met drain. Dit gaat echter de scope van een bestemmingsplan te buiten.

De planontwikkeling heeft plaatsgevonden met inachtneming van de eisen die gesteld worden aan een goede waterhuishouding. Gedurende deze ontwikkeling waren het Waterschap, de gemeente en de ontwikkelaars nauw betrokken en uiteindelijk is het waterstructuurplan in bijlage 8 van het bestemmingsplan tot stand gekomen. Uit dit plan volgt onder meer dat binnen het plangebied voldoende waterbergingsvoorzieningen worden gerealiseerd met veel diversiteit, waarbij een natuurlijke uitstraling wordt bevorderd. Er zal worden gewerkt met meerdere thema's om de duurzaamheid en biodiversiteit te stimuleren.

Zo wordt onder meer een nieuw watersysteem aangelegd, dat zich kenmerkt door een combinatie van ondergrondse en bovengrondse afvoer naar droogvallende wadi's. Verder wordt bijgedragen aan biodiversiteit door aanplant van bloemen, planten en bomen. Bij de nadere uitwerking en detaillering de komende maanden is extra aandacht voor de grondwaterstand en de gevolgen van het dempen van bestaande sloten voor de omgeving.

Het voornoemde sluit tevens aan bij het Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte van de gemeente welke op 23 februari 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. De haalbaarheid van het Waterstructuurplan wordt uitgewerkt en gecontroleerd met de richtlijnen in het handboek Openbare Ruimte zoals dit is vastgelegd in de overeenkomsten met de ontwikkelaars. Deze extra borging in samenhang met alle informatie volgt dat het Waterstructuurplan kan worden uitgevoerd zonder negatieve effecten op de waterhuishouding. Ook vragen ontwikkelaars een watervergunning aan bij het waterschap. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Indiener 5: niet openbaar

Samenvatting

Indiener maakt zich zorgen over bestaand en nieuw groen, de ligging van de rooilijn en geluidsoverlast door de Heinz.

5.1 Niet doorlopen van de groenstrook

De indiener geeft aan dat hen tijdens een bijeenkomst duidelijk is aangegeven dat er geen uitrit op de Groenestraat zou komen. Ze merken op dat dit nu wel het geval is, waardoor de groenstrook niet doorloopt. Verder geeft de indiener aan dat de parkeerplaats voor hun woning van belang is en dat de uitrit ook via de achterkant of zijkant naar de woning kan worden gerealiseerd.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener. Het betreft een enkele woning naast een bestaande woning aan de Groenestraat. De breedte van de groenstrook is vastgelegd in de spelregelkaart, en dat er geen aansluiting van een weg komt. Er is niet vastgelegd dat de groenstrook ononderbroken is. De groenstrook wordt onderbroken door de inrit van een enkele woning, net zoals dat voor de bestaande woningen gebeurt. Bij de nieuwe woning is voorzien in parkeren op eigen erf. De parkeerplaats die komt te vervallen, is een openbare parkeerplaats, waardoor de parkeerbalans niet wezenlijk wijzigt. De inrichting van de openbare ruimte voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Het bouwen van woningen dicht tegen de Groenestraat

Het verbaast de indiener dat de eerst twee woningen in het begin van de Groenestraat erg dicht aan de weg staan in tegenstelling tot de twee opvolgende woningen. Volgens de indiener lijken deze woningen nog voor de rooilijn van nummer 1 te zijn geplaatst op de tekening. Verder geeft de indiener aan dat de groenstroken veel breder zijn en dat de nieuwe huizen verder van de bestaande woningen af staan.

Voor wat betreft de woningen uit de jaren 20 vraagt de indiener hoe het zit met de eventuele verzakking door het heien en boren en oppompen van grondwater. En, welke maatregelen hiervoor worden getroffen. Verder vraagt de indiener of de grond wel of geen sporen bevat van Luxan.

Reactie

Bij de inrichting van de openbare ruimte is aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan. In beginsel blijft het bestaande karakter van de Groenestraat gehandhaafd. De woningen staan nagenoeg op één rooilijn en behouden daarmee het kenmerk van het dorpse karakter.

Ten aanzien van de vragen van de indiener over eventuele verzakking wordt het volgende opgemerkt.

- De keuze voor prefab- of boorpalen wordt door de toekomstig aannemer gemaakt. Dit is onder andere afhankelijk van de draagkracht van de ondergrond, de afstand tot bestaande opstallen in relatie tot kans op schade en de beschikbaarheid.
- Er zal altijd een vooropname /0-meting gedaan worden om evt. schade in kaart te kunnen brengen. Dit is geregeld in het Bouwbesluit. Het tijdpad laat zich nu nog moeilijk voorspellen en is afhankelijk van de fases waarin gebouwd wordt. Een fase zal zoveel als mogelijk in een keer worden geheid.
- Er is vanuit gemeente Overbetuwe geen verplichting t.a.v. boren/heien.

Bij bodemonderzoek is geen verontreiniging vanuit de omgeving geconstateerd.

5.3 Geluidsoverlast door Heinz

De indiener merkt op dat nergens in de toelichting van het bestemmingsplan iets staat vermeld over geluidsoverlast door Heinz. Hiertoe geeft de indiener aan dat zij sinds de nieuwbouw flinke overlast hebben door de vrachtwagens aan de kant van de Groenestraat en de Korte Bemmelseweg, die laden en lossen. De indiener heeft hier inmiddels 6 jaar contact over met Heinz en in de nachtelijke uren heeft het geluidsoverlast deels afgenomen. Wel verzoekt de indiener om te beoordelen of de toegestane normen nu niet verouderd zijn aangezien het terrein is omgelegd en vanwege het laden en lossen meer geluidsoverlast wordt veroorzaakt.

Reactie

De geluidsoverlast door Heinz staat beschreven in paragraaf 5.4 van de toelichting, onder het kopje 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ook verwijzen we naar de beantwoording van zienswijze 1.

Het al dan niet naleven van de vergunningvoorschriften door Heinz is een handhavingsaspect in relatie tot de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), dat niet aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat.

5.4 Bestaand groen/bomen

De indiener geeft aan dat door het aanbrengen van een in/uitrit bestaand groen/bomen/parkeerplaatsen komen te vervallen.

Reactie

Verwezen wordt naar het antwoord bij 5.1. Ten aanzien van de bomen wordt opgemerkt dat er geen bomen hoeven te verdwijnen voor de inrit.

Indiener 6: niet openbaar

Samenvatting

De indiener maakt zich zorgen over het verdwijnen van het karakter van de Groenstraat.

6.1. Verdwijnen karakter van de Groenestraat

De indieners merken over het pad aan de Groenestraat, dat loopt van noord naar zuid langs de boomgaard, op dat het beeldbepalend en van hoge waarde is voor de landelijke beleving zoals de indieners dit al een lange tijd ervaren. Dat gevoel wordt nadrukkelijk verstevigd door de aanwezigheid van een windsingel en de boomgaard.

Verschillen in de ontwikkeling van het plan zijn o.a. de variabele breedte van de groenstrook in het plangebied langs de Groenestraat, en het verleggen van het tracé van het bovengenoemde pad. Ter hoogte van dit pad, de noordzijde van de boomgaard en het weiland, is een aaneengesloten lint van vrijstaande woningen gepland. De doorkijk is hiermee verdwenen. Bovendien vinden de indieners dat zij worden beperkt in hun privacy. Verder merken zij op dat ze behalve van de vrijheid en de typische accenten van de Groenestraat ook konden genieten van een verscheidenheid aan flora en fauna. In de directe omgeving zijn egels, vleermuizen kikkers, padden en vogels van diverse pluimage aanwezig. Behalve mussen, mezen, vinken, merels, eksters, kraaien, spechten, ooievaar, reiger en roodborstjes en de meer gangbare vogels hebben diverse roofvogels de weg naar de Groenestraat e.o. gevonden. Onlangs zelfs vijf steenarenden. De indieners verwachten dat de verstedelijking deze belevingen sterk zal verminderen. Om het karakter van de Groenestraat zoveel mogelijk te behouden pleiten de indieners voor het behoud van de windsingel en de sloten aan de zuidzijde van de Groenestraat. De sloten staan soms wel in het plan soms niet. De windsingel kan in westelijke richting onderbroken met doorkijkjes worden doorgetrokken. Zo behoud je het karakteristieke van de Groenestraat en kun je de nieuwe wijk een eigen identiteit geven. De indieners zien graag het voornoemde voorstel terug in het bestemmingsplan.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener. Vanuit de bestemming 'Groen' in het bestemmingsplan zijn de bestaande bomen en windsingels zoveel als mogelijk ingepast. Hiervoor heeft een boomeffecten analyse plaatsgevonden en is aansluiting gezocht bij het beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de zienswijze heeft een overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaars en in goed overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaars is besproken dat de windsingel langs de Groenestraat zo veel mogelijk wordt behouden. De bestaande greppel zal gaan aansluiten op de nieuwe groenstructuur met doorlijningen door het plangebied. In deze groenstructuur zit ook de nieuwe waterstructuur met wadi's. Hoewel niet op de huidige plaats teruggebracht zijn daarnaast ook, nieuwe noord-zuid structuren aanwezig waarin doorzicht naar het zuiden aanwezig blijft.

Een van de doelen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is de diversiteit verhogen in het gebied. Dit vertaalt zich in een inrichting waarbij inheemse planten en bomen de biodiversiteit bevorderen en wadi's zorgen voor de benodigde waterberging/ infiltratie en aanleiding geven voor natuurlijk spelen. De groene lijnen/patronen in het landschap zullen, evenals de kaders van het groen-blauwe raamwerk, ingericht worden met inheemse planten en bomen, die onder andere geselecteerd zullen worden op hun bijdrage aan de verscheidenheid van soorten..

Indiener 7: niet openbaar

Samenvatting

De indiener maakt zich zorgen over het verdwijnen van het karakter van de Groenestraat.

7.1. Verdwijnen karakter van de Groenestraat

De indieners geven aan hun woning een aantal jaren geleden te hebben gekocht en dat zij voor de koop van de woning in de voorlopige plannen hadden opgemerkt dat de aangrenzende sloot en haar bloeiende slootkanten intact was. Op basis van die input zijn de indieners overgegaan tot de aankoop van de woning. Nu werden zij tijdens de informatieavond van 12 oktober 2021 onaangenaam verrast, aangezien met het verwijderen van de oude weg de aangrenzende sloot en de langsliggende sloot langs de Groenestraat ingrijpend is gewijzigd. Bloeiende slootkanten in de Pas en de oude geurende meidoornbloemen langs de weg zijn weliswaar kleine landschapselementen maar geven het landschap wel het authentieke oud-Elsters karakter. In de natuurvriendelijke slootkanten wemelt het van opgroeiende visjes en vinden de gevestigde vleermuizen voedsel en schuilplekken. Daarnaast betreuren de indieners dat met het verwijderen van de oude weg en de sloot het vrije uitzicht van de indieners tot aan de Olympiasingel ontnomen wordt en inbreuk doet op hun woongenot. Om die reden stellen de indieners het op prijs als hun bezwaar wordt gehonoreerd.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indiener. De inrichting en het bestaande karakter van de Groenestraat worden in beginsel gehandhaafd. Gedurende de planontwikkeling is nadrukkelijk gewerkt aan de groene doorlijning (‘patroon in het landschap’) binnen het plangebied in relatie tot het fietspad. Bestaande groenstructuren, zoals de windsingel aan de westzijde en de huidige parkeerplaatsen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Ook het kenmerkende hoogteverschil tussen de noord- en de zuidzijde van de Groenestraat blijft herkenbaar aanwezig. Dit hoogteverschil wordt opgevangen in groenstroken die tussen de weg en de nieuwe woningen wordt aangelegd. Het historische karakter van de Groenestraat wordt op deze wijze gerespecteerd. Daarnaast wordt verwezen naar de antwoorden bij 5 en 6.

Het klopt dat de bouw van de nieuwe woningen en appartementen tot een verandering van het uitzicht zal leiden. Er treedt echter geen onevenredige aantasting van het uitzicht op. Bovendien kan een blijvend recht op vrij uitzicht in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd. Aan een geldend bestemmingsplan of bestaande situatie kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

In bijlage 1 van het bestemmingsplan is een ladderonderbouwing opgenomen, waarin wordt gemotiveerd waarom de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De behoefte aan woningbouw is groot en de ontwikkeling van het woongebied sluit ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt hiermee een logische afronding van de zuidkant van de bebouwde kom van Elst. Daarnaast is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met het behoud van meer open, groene zones tussen de woongebieden.

Indiener 8: niet openbaar

Samenvatting

Indiener wil zelf woningen ontwikkelen en ingepast worden in het plan De Pas. Indiener stelt vragen over de gekozen ontwikkelvorm.

8.1 Wens tot integratie in het plan

De indieners zijn eigenaren van twee bestaande woningen in het plangebied en wensen extra bouw mogelijkheden te verkrijgen op hun eigen terreinen. Daartoe stellen zij in de periode voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan contacten te hebben gehad met de gemeente en de projectontwikkelaar. Nog op 7 september jongstleden is door de indieners een verzoek om overleg ingediend bij de Projectleider van de Gemeente Overbetuwe. Pas na enkele herinneringen kwam daar (erg laat) een inhoudelijke reactie op, met als strekking dat door de families gewenste ontwikkelingen niet in de lopende bestemmingsplanprocedure kunnen worden meegenomen en dat ze separaat een verzoek moeten indienen bij de regiekamer. Het niet meenemen in het lopende plan is niet wat de indieners wensen.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indieners. Verder is in 2021 meerdere malen telefonisch contact geweest tussen de indieners van deze zienswijze en de gemeente, waarbij is aangegeven dat het idee niet meer meegenomen kon worden omdat het proces van het bestemmingsplan in een te ver gevorderd stadium was. Verder hebben de ontwikkelaars in mei 2021 contact gehad met indiener en het voorgaande bevestigd. Naar aanleiding van deze zienswijze is er een gesprek geweest tussen deze indieners en de gemeente. In dit gesprek is toegelicht waarom het plan van indieners niet meegenomen kan worden in dit bestemmingsplantraject. Het bestemmingsplan beperkt zich tot gronden van of verbonden aan de ontwikkeling van De Pas, in verband met afspraken over kostenverhaal. Er is toegelicht hoe indieners hun plan wél op een goede manier kunnen indienen. Indieners worden hierdoor niet in hun belangen geschaad.

8.2 Wijze van planontwikkeling

Ook na aftrek van de ruimte rondom de beide bestaande woningen van de indieners is fysiek meer dan voldoende ruimte aanwezig om nieuwe woningen op de percelen van de indieners toe te voegen. Gedacht wordt in de richting van het toevoegen van twee vrijstaande woningen en één tweekapper (derhalve vier woningen in totaal).

De beoogde vier nieuwe woningen zullen dienen voor:

- eigen gebruik (bouw levensbestendige woning);
- eigen gebruik (bouw levensbestendige woning);
- de kinderen, die op dit moment zelfstandig zeer lastig een eigen woning kunnen verwerven.

De indieners zijn bereid om de gezamenlijke oppervlakte als één projectgebied zien. Ofwel; de indieners zijn bereid tot onderlinge grenscorrecties/ herverkaveling als dat de kwaliteit van een plan ten goede komt. Zodra de randvoorwaarden duidelijk zijn, kan een gezamenlijk plan verder worden uitgewerkt. Alsdan kan een dergelijk gezamenlijk plan middels een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Woongebied De Pas in Elst" worden meegenomen. Dat het plangebied nu kennelijk in een ver gevorderd stadium is hoeft niet in de weg te staan aan een gewijzigde vaststelling, aldus de indieners. Dat het initiatief van opdrachtgevers in dit stadium mogelijk niet binnen de gemeentelijke planning past, is niet iets wat opdrachtgevers mag worden tegengeworpen, nu ze zelf al enige pogingen hebben gedaan met de gemeente in gesprek te komen, aldus de indieners.

Verder wijzen de indieners er nog op dat er binnen het plangebied een andere particuliere

initiatiefnemer is die kennelijk wel kan meeliften in het plan, door de toevoeging van vier woningen op eigen terrein (waarvan twee middels wijzigingsbevoegdheid). De indieners doen hierbij een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Wat voor deze andere particuliere initiatiefnemer geldt, zou ook voor indieners moeten gelden.

Voorts merken de indieners op dat indien middels een gewijzigde vaststelling inhoud kan worden gegeven aan hun wensen, naar verwachting niet langer sprake zal zijn van planschade voor hun eigen percelen. Weliswaar ondergaan de twee bestaande woningen dan nog steeds een waardevermindering, doch deze wordt naar verwachting ruimschoots gecompenseerd met de waardevermeerdering van de woningen behorende aan de achter terreinen, zodat op de voet van artikel 6.1 lid 1 geen ruimte bestaat voor waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt.

Reactie

De planontwikkeling voor het woongebied de Pas loopt al geruime tijd. Er heeft ook een participatietraject plaatsgevonden. Het idee dat bewoners hebben kan in deze fase niet meer ingepast worden in het bestemmingsplan (onder meer doordat in de onderzoeken geen rekening is gehouden met extra woningen op deze percelen), maar het bestemmingsplan zorgt niet voor belemmeringen om een dergelijk initiatief in de toekomst eventueel te realiseren. Het idee kan ingediend worden als afzonderlijk initiatief bij de regiekamer van de gemeente. Daar wordt een advies gegeven op basis van een plan (tekening met toelichting). Alleen de vraag naar programmatische ruimte is onvoldoende voor een beoordeling door de gemeente. In die zin is het niet mogelijk om het initiatief in dit stadium mee te nemen en het ontwerpbestemmingsplan hieromtrent gewijzigd vast te stellen. Dit is door de gemeente ook in eerder stadium duidelijk gecommuniceerd met indieners.

Ten aanzien van het andere particuliere initiatief welke wordt meegenomen in het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat daar een ruime tijd geleden in de voorfase afspraken over zijn gemaakt. Gedurende de planontwikkeling is dit perceel meegenomen in de beoordeling en onderzoeken. Gelet hierop betreft het perceel, welke is meegenomen in de planontwikkeling, een afzonderlijk geval welke niet te vergelijken is met het idee van de indieners. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel gaat daarmee niet op.

8.3 Ontbreken exploitatieplan

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor alle gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bedoelde algemene maatregel van bestuur betreft artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat als "bouwplan" onder meer heeft te gelden een bouwplan voor de bouw van één of meer woningen.

Daarmee staat vast dat het bestemmingsplan "Woongebied De Pas in Elst" geldt als een "bouwplan" in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en dat daarmee het vaststellen van een exploitatieplan in beginsel verplicht is. Voorgaande leidt uitzondering in geval van in de wet aangewezen gevallen, waaronder de mogelijkheid dat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd. Nu geen ontwerp van een exploitatieplan ter visie is gelegd, kan dit betekenen dat het voorgenomen besluit in strijd is met de wet, danwel dat met alle binnen het plan opgenomen grondeigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten. Hiervan is evenwel niet gebleken. In de toelichting van het ontwerp is immers te lezen: "Met de ontwikkelaars van de gronden in het plangebied zijn door de gemeente anterieure overeenkomsten afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten".

De indieners vragen of ze het juist interpreteren dat met de particuliere grondeigenaar die wel mag "meeliften" in dit plan geen anterieure overeenkomst is gesloten en dat daarmee het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is? Er bestaat overigens geen misverstand over dat de indieners bereid zijn met de gemeente een anterieure overeenkomst te sluiten voor hun eigen initiatief, teneinde via die overeenkomst bij te dragen in de plankosten.

Reactie

Er is sprake van kostenverhaal op particuliere grondeigenaren die onderdeel uitmaken van het plan. De gemeente en ontwikkelaars hebben hier bindende afspraken over gemaakt in de anterieure overeenkomst (kostenverhaal is doorgelegd).

In geval van een eventueel separaat initiatief van indiener (zie de beantwoording onder 8.2) zal het afsluiten van een afzonderlijke anterieure overeenkomst incl. kostenverhaal een voorwaarde zijn in de ruimtelijke procedure.

8.4 Globale eindbestemming

De gemeente heeft binnen de bestemming "Woongebied" gekozen voor een zogenaamde globale eindbestemming. Alhoewel enkele zaken op hoofdlijnen zijn vastgelegd, geeft deze globale eindbestemming een zeer grote planologische en stedenbouwkundige vrijheid.

Daarmee is in het plan niet op objectieve wijze juridisch geborgd dat het stedenbouwkundig plan en de gewenste beeldkwaliteitseisen ten uitvoer zullen worden gebracht. Dit geeft voor opdrachtgevers (als direct omwonenden) grote rechtsonzekerheid.

De indieners merken op dat weliswaar de beoogde kwaliteit alsnog kan worden geborgd via de beeldkwaliteitstoetsing ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning(en). Een objectieve juridische toetsing, zoals het zou behoren te zijn, maakt daarmee echter plaats voor subjectievere toetsingscriteria. De indieners hebben daar onvoldoende vertrouwen in.

Volgens de indieners blijkt in de praktijk het volgende:

1. dat bij de verkoop van kavels commerciële belangen gaan prevaleren. Om de verkoop te bevorderen worden bouwplannen vaak op maat gemaakt voor de beoogde kopers (ook indien de bouwplannen minder goed passen binnen de vastgestelde beeldkwaliteitseisen);
2. dat kopers zich niet zozeer laten inspireren door het beeldkwaliteitsplan, maar meer door de ruimte die in het bestemmingsplan wordt geboden;
3. dat kopers vaak nog veel verder gaan dan de ruimte die het bestemmingsplan al biedt, door het maximaal benutten van vergunningsvrije mogelijkheden.

De zeer ruime juridische kaders binnen het ontwerp, bieden voor de indieners derhalve nauwelijks garantie dat de gemeente of derden (projectontwikkelaars, bouwbedrijven, toekomstige woningeigenaren) zich houden aan de geest van het stedenbouwkundig plan en/of overige beeldkwaliteitseisen. Dit ontwerp heeft in zijn huidige opzet alles weg van een "carte blanche", waarbij belanghebbenden maar moeten afwachten of en hoe de gemeente bouwplannen afdoende toetst aan de stedenbouwkundige opzet en/of beeldkwaliteitseisen.

Deze gekozen globale plansystematiek verhoogt bovendien de planschade die de indieners zullen leiden als gevolg van dit bestemmingsplan, aangezien niet de feitelijke uitvoering van het bestemmingsplan het ijkpunt zal zijn bij de planvergelijking, maar de maximale invulling van de nieuwe planologische mogelijkheden. Mocht de gemeente desalniettemin vast willen houden aan de systematiek van een globaal eindplan, merken de indieners op dat het technisch goed mogelijk is om door middel van het opnemen van nadere aanduidingen op de verbeelding het bestemmingsplan zo veel mogelijk in overeenstemming te brengen met de gekozen stedenbouwkundige opzet. Daarvan is in het huidige ontwerp slechts in zeer beperkte mate sprake (door enkele bebouwingaccenten op de verbeelding op te nemen).

De indieners verzoeken derhalve diverse accenten die samenhangen met de stedenbouwkundige opzet (zoals: infra, groen, parkeren, bouwhoogtes) nader te differentiëren op de verbeelding.

Tot slot geven de indieners aan bereid te zijn hun zienswijze nader toe te lichten en stellen het op prijs om zoveel mogelijk overeenstemming te bereiken.

Reactie

Gekozen is voor de 'Globale eindbestemming' om de flexibiliteit in de eindontwikkeling van het woongebied te kunnen borgen. Op die manier kan beter worden ingespeeld op (onvoorziene) toekomstige ontwikkelingen binnen het woonprogramma, op geringe wijzigingen bij de uitwerking van het plan en de inrichting van het gebied. De hoofdstructuren zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Hierdoor is het niet mogelijk om een wezenlijk ander plan te realiseren dan in het Stedenbouwkundig plan is beschreven. Daarnaast zijn op bouwperceelniveau duidelijke bouwregels gesteld, waarmee onder meer voldoende afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen gewaarborgd is. De bestemmingen binnen het plangebied in relatie tot het beeldkwaliteitplan zijn bepalend en richtinggevend in de verdere inrichting van het woongebied. Hierbij vormt het beeldkwaliteitplan een juridisch bindend kader bij de omgevingsvergunning voor het bouwen en is dit leidend voor de inrichting van het openbaar gebied.

Aanvullend zijn gedurende planontwikkeling diverse kader stellende documenten opgesteld waar de ontwikkelaars aan moeten voldoen zoals; het Woningbouwprogramma, Kader voor ruimtelijke kwaliteit, Beeldkwaliteitsplan, Stedenbouwkundig Plan etc. Deze documenten zijn zorgvuldig getoetst. Gelet op de toelichting, bijlagen en regels van het bestemmingsplan in samenhang met de kaderstellende documenten is het bestemmingsplan zorgvuldig tot stand gekomen en is de uitvoering van het plan voldoende gewaarborgd. Gedurende de vergunningen- en uitvoeringsfase zal worden getoetst of wordt voldaan aan de voornoemde kader stellende documenten. Vervolgens blijven we vanuit de gemeente monitoren en toezichthouden of de voornoemde kaderstellende documenten in combinatie met de bouwvoorschriften worden nageleefd. In die zin wordt de eindontwikkeling van het woongebied goed geborgd.

Indiener 9: niet openbaar

Samenvatting

Indiener maakt zich zorgen over het bestaande groen en parkeren aan de Groenestraat, Ook heeft indiener twijfels over de locatie van twee woonzorg-complexen.

9.1 Wegvallen groenstrook

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en de indieners. De indieners zijn tegen het wegvallen van een brede groenstrook aan de noordzijde van de planlocatie langs de Groenestraat, zoals het nog wel was in de eerste plannen van 2015.

De indieners zijn tegen wadi's. Tijdens de presentatie in 2015 was ruim groen te zien tegenover de huizenrij nummers 38 t/m 56 aan de Groenestraat, tot aan de aanbouw van nr. 21. Dat is ± 25 meter. In de spelregelkaart van 2019 werd deze strook al smaller en toentertijd hebben de indieners aangegeven hoe belangrijk zij het behoud van de natuur vinden. In de nieuwe situatie is de groenstrook teruggebracht naar 7 meter breed voor hun perceel. De indieners ervaren veel stress bij de gedachte van wat er gaat komen en voelen zich machteloos, omdat zij van mening zijn dat willekeurig omgegaan wordt met ze. De indieners willen een groenstrook van 20 meter in de volle breedte tegenover de huizenrij van nummer 38 tot en met 56. De woonvelden beginnen dan pas bij 25 meter. Hiermee vindt volgens de bewoners een verbetering van woonkwaliteit en daarmee de leef kwaliteit plaats. De indieners kijken nu uit op groen, hebben vrij uitzicht en wonen met een landelijk karakter. De indieners zijn van mening dat de Groenestraat groen mag blijven en dat de dorpse en groene uitstraling belangrijk is. De waarde van groen verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder, verkoelt in warme periodes, is windbreker. Groen is essentieel voor een klimaatbestendige duurzame omgeving. Groen staat voor de natuur en vernieuwing. Deze kleur weerspiegelt vrede en harmonie. Een evenwichtige hoeveelheid groen geeft je een gevoel van tevredenheid. Het creëert optimisme

en biedt vertrouwen. Natuur vermindert stress en verkleint de kans op ziektes. Een bezoek aan de natuur leidt tot een vermindering van pijn en negatieve emoties zoals boosheid, vermoeidheid en somberheid. Ook zorgt het voor een toename aan positieve gevoelens en energie. Bovendien nodigt de natuur uit tot bewegen en werving van De Pas: zorg voor dorpse en groene uitstraling van de woonbuurten. De indieners wensen dat het behoud van groen gewaarborgd wordt en de garantie dat ze nog steeds zonlicht het huis binnen krijgen, ook in de donkere maanden. Om die reden vragen de indieners dat er voldoende afstand wordt gehouden afhankelijk van de nokhoogte van de te bouwen huizen. De indieners hebben een tuin op het noorden en die ligt in de maand november 15 meter in de schaduw.

Reactie

In het plan is altijd is gewerkt met behoud van bestaande groenstructuren. Hiermee is een raamwerk gevormd door de bestaande en nieuwe groenstructuren. Dit is in de participatie zo besproken. Dat de nadere uitwerking van het plan sinds de eerste initiatieven in 2015 is gewijzigd, doet daaraan niet af. Dit heeft onder meer de maken met de veranderende woningbehoefte en nadere inzichten. Daarbij is in de spelregelkaart vastgelegd dat langs de Groenestraat een strook groen van minimaal 10 meter zal worden gehandhaafd. Vanaf de Groenestraat tot aan de nieuwe woningen is op het smalste punt hieraan voldaan, waarna de strook breder wordt. In het totale straatprofiel is sprake van een maat van circa 25 meter. Dit is een reguliere breedte voor straten waarbij ten aanzien van het zonlicht wordt opgemerkt dat er voldoende afstand wordt gehouden, doch er zal altijd sprake zijn/blijven van enige schaduwwerking, maar niet van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

9.2 Parkeren

Verder doen de indieners ten aanzien van het parkeren de volgende suggestie.

Door de huizenrij richting de Groenestraat op te schuiven, met de achterkant van de tuin tegen de tuin van de parallelle burens aan te laten sluiten. En, de parkeerplaatsen te verplaatsen naar de voordeuren van deze huizen. De eerste huizenrij begint dan ter hoogte van de aanbouw van nummer 21. De huizenrij westelijk daarvan verder opschuiven naar het westen. De afstands-veranderingen die 2019 zomaar zijn gepresenteerd als vastliggend hebben de indieners veel stress bezorgd. En ook het feit dat waar de indieners hulp gingen zoeken ze geconfronteerd waren met uitspraken als: "dat is in de omgevingsvisie vastgelegd. Dat is in 2019 besproken. Iemand moet het nakijken hebben. Je kan het niet iedereen naar de zin maken. De provincie wil dat wij meer huizen bouwen." Volgens de indieners zijn dat doodoeners om hen de mond te snoeren.

Reactie

De bewoners van het woongebied de Pas hebben met de auto enkel toegang tot hun woningen via de twee ontsluitingen aan de Olympiasingel. Daarmee wordt de Groenestraat juist ontlast van verkeer. Alle parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen bevinden zich in het plangebied. Voor bezoekers van woningen zijn daarnaast slechts vijf extra parkeerplaatsen voor bezoekers binnen het plangebied gerealiseerd, die zijn ontsloten vanaf de Groenestraat. De bestaande langspaarkeerplaatsen voor de huidige bestaande woningen worden ook gehandhaafd.

9.3 Appartementencomplexen voor dementerenden

De indieners zijn tegen de bouw van een gebouw voor dementerenden in een wijk. De indieners willen dat de woon- en leefomgeving voor iedereen een permanent vakantiegevoel biedt. Over de hoogbouw voor dementerenden geven de indieners aan dat zij rust nodig hebben in een prikkelarme omgeving en vragen zich af in hoeverre daar rekening mee is gehouden.

Reactie

In bijlage 2 van het bestemmingsplan is onderbouwd waarom deze locatie geschikt is voor vestiging van een dergelijke functie, zoals met onderhavige planontwikkeling beoogd. Binnen de onderhavige planontwikkeling wordt goed ingespeeld op de behoefte aan rust,

individualiteit, privacy voor deze specifieke groep zorgbehoevenden. Verder zijn de locaties goed te bereiken voor personeel en bezoekers en liggen deze op voldoende afstand van risicobronnen (vanuit veiligheidsoogpunt). De locaties zijn daarom geschikt voor het opvangen van de behoefte. Tevens wordt verwezen naar punt 2.1. t.a.v. aangedragen punt van hinder van het sportpark. Ten slotte wordt opgemerkt dat deze gebouwen op voldoende afstand van bestaande woningen worden gerealiseerd.

9.4 Bestaand groen en suggesties

Over de natuur wat behouden blijft, vragen de indieners zich af waarom het voor die tijd is weggehaald. Het gaat om de bomen en struiken langs de hondenuitlaatveld aan de Groenestraat. Hier is 2 a 3 meter diep van de begroeiing al volledig weggekap.

Ten aanzien van de beplanting langs de Rijksweg-Zuid en de struiken langs de oude Groenestraat (Het wilgenlaantje) geven de indieners aan dat ze het wilgenlaantje met bijbehorende sloot missen op het ontwerp. Ze hebben de volgende wensen aan de projectontwikkelaars: leer de mensen en het landschap kennen waar je bouwt. Blijf menselijk. Wonen is meer dan een huis. Ontmoetingsruimte is belangrijk. Een plek voor koffieochtenden, workshops en cursussen. Mensen moeten thuis kunnen recreëren. Een groene woonomgeving wordt steeds belangrijker. Wat als je niet kan reizen of veel thuis bent dan moet de woonomgeving rust en genezing kunnen brengen. Minibos, boomgaarden behouden, voedselbos, community garden. Ontmoetingsplekken, mogelijk kleine parken, misschien voedselbossen en moestuinen. Zicht op groen i.p.v. gevels. De temperatuur laag houden door beplanting. Een groen wandelgang aanleggen langs bestaande bebouwing. De rust behouden. Een vakantiepark is een goed voorbeeld voor fijne woonkwaliteit: winkel, zwembad, natuur en vrijstaande huizen. Mensen maken meer gebruik van groen wanneer er meer groen is. Privacy zonder kijk op stenen. Wonen in het groen wordt de standaard voor iedereen. Een rustige veilige woonomgeving. Meer mentale gezondheid en meer fysieke gezondheid. Knarrenhof integreren. Natuurlijk wonen en jong wonen. Wonen is belangrijk, een bedreiging van wonen legt mensen lam. 350 woningen. Dat is een volledig dorp. Elk dorp heeft een kroeg en een kerk. Deze wijk zou verrijkt kunnen worden met een wijkcentrum: een ruimte voor ontmoeting, activiteiten en cursussen. Mensen zijn vreemden voor de oude wijk en ook voor elkaar. Hoe sociale samenhang creëren? Tijdens de bouwperiode, afname van woonkwaliteit. Wanneer een dorp organisch groeit kunnen de mensen meegroeien. Woonvormen combineren: knarrenhof, jong en oud en natuur inclusief bouwen. Nieuwbouw: altijd ook de woon- en leefkwaliteit van de reeds gezetelde bewoners behouden of zelfs verbeteren. De zorgen die je hebt als reeds gezetelde. Je houdt van je huis, de tuin, de burens. Je woont er prettig. Waarom altijd moeten verhuizen, het bekende en vertrouwde achterlaten, je sociale leven? Veiligheid en vertrouwdheid. Je kent de mensen en de geluiden. Samen ervoor zorgen dat men kan blijven wonen met behoud van woon- en leefkwaliteit en misschien zelfs een verbetering. De randen van dorpen moeten garantie kunnen bieden dat de woon- en leefkwaliteit daar behouden blijft. Garantie voor mensen uit de wijk, uit Elst, uit Overbetuwe om er te kunnen wonen, bijvoorbeeld starters of ouderen dat ze in vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Wadi's versus sloten. Sloten houden de bodem nat en dus waterdoorlatend. Bij wadi's droogt de bodem uit. Zeker de kleigrond hier in Elst. Beplanting met bomen en struiken kan doormiddels de wortels de grond langer waterdoorlatend houden. Water dat er dan op komt te staan kan niet de grond in. Hoe komt het regenwater dat bij het perceel van de indieners valt in de wadi terecht, die in de zichtlijn van de kerk gepland is? Regen valt niet alleen daar waar een wadi is. Waarom niet rond en door de wijk sloten? Wenselijk is schaakbordbebouwing en randbegroeiing. Vlakken van groen en bebouwing wisselen elkaar af. Randen van de dorpen – bestaande bebouwing groen houden en pas daarna weer bouwen. Je moet in je eigen dorp een groene route kunnen volgen. Wenselijk: groenvlakken zijn verbonden, de bebouwing onderbroken. Kwaliteit van groen: biodiversiteit. Ruimte voor vogels, insecten en kleine dierenproductie van zuurstofontspanning, rust en gezondheid. Door bomen, struiken, groene daken en gevelbegroeiing. Bekleding van huizen met geluiddempende materialen zoals hout. Verhouding voetafdruk huis en omgevend groen

moet mogelijkheid geven tot recreëren in de tuin en ook natuur dichtbij huis. De voordeur uit en het gevoel hebben van 'buiten, natuur en groen'.

Tot slot geven de indieners aan op de hoogte gehouden te willen worden over de procedure.

Reactie

Het klopt dat er regulier onderhoud heeft plaatsgevonden (snoeien), er wordt echter ook weer nieuw groen aangeplant. Het behouden van voldoende groen rondom zowel de nieuwe woningen als de bestaande wijk is een uitgangspunt geweest voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het wilgenlaantje blijft zoveel als mogelijk intact. Verder worden vier woonbuurtjes gecreëerd die passen bij een dorps karakter. Hierdoor wordt het geen groot aaneengesloten woongebied, maar kleinschaligere buurten die in deze omgeving passen. Ook worden speel- en ontmoetingsplekken gerealiseerd. Er zijn in het Beeldkwaliteitsplan zes ambities voor de openbare ruimte geformuleerd waarmee de identiteit wordt behouden en versterkt. Hierdoor ontstaat een beter en veiliger woonmilieu. Een van de doelen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is de diversiteit verhogen in het gebied. Dit vertaalt zich in een inrichting waarbij inheemse planten en bomen de biodiversiteit bevorderen en wadi's zorgen voor de benodigde waterberging/ infiltratie en aanleiding geven voor natuurlijk spelen. De doorlijningen zullen, evenals de kaders van het groen-blauwe raamwerk, ingericht worden met inheemse planten en bomen, die onder andere geselecteerd zullen worden op hun bijdrage aan de biodiversiteit. Verder is in het plan veel aandacht voor de aanleg van voldoende recreatieve routes voor fietsers en wandelaars, die ook door de bewoners van de bestaande woonwijk kunnen worden gebruikt. Zodoende komt het plan aan een aantal door indiener opgeworpen suggesties tegemoet. Wat betreft de woonkwaliteit in de bouwphase wordt verwezen naar onze reactie onder 3.4.

Ten aanzien van de afwatering wordt het volgende opgemerkt. De planontwikkeling heeft plaatsgevonden met inachtneming van de eisen die gesteld worden aan een goede waterhuishouding. Gedurende deze ontwikkeling waren het Waterschap, de gemeente en de ontwikkelaars nauw betrokken en uiteindelijk is het waterstructuurplan in bijlage 8 van het bestemmingsplan tot stand gekomen. Uit dit plan volgt onder meer dat binnen het plangebied voldoende waterbergingsvoorzieningen worden gerealiseerd met veel diversiteit, waarbij een natuurlijke uitstraling wordt bevorderd. Er zal worden gewerkt met meerdere thema's om de duurzaamheid en biodiversiteit te stimuleren. Zo wordt onder meer een nieuw watersysteem aangelegd, dat zich kenmerkt door een combinatie van ondergrondse en bovengrondse afvoer naar droogvallende wadi's. Verder vindt er biodiversiteit plaats door bloemen, planten en bomen aan te planten. Het voornoemde sluit tevens aan bij het Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte van de gemeente welke op 23 februari 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. In samenhang met alle informatie volgt dat het Waterstructuurplan kan worden uitgevoerd zonder negatieve effecten op de waterhuishouding. Bij de nadere uitwerking en detaillering is extra aandacht voor de grondwaterstand en de gevolgen van het dempen van bestaande sloten voor de omgeving. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De **verbeelding** is aangepast:

- De grens van het bouwvlak van een aantal woningen aan de Korte Bemmelseweg komt op de voorgevels van de woningen te liggen.

De **verkavelingstekening** is aangepast:

- Bestaande bomen nabij de kavel van indiener 4 zijn verwijderd;
- De groenstrook achter de kavel van indiener 4 is op een gelijke dikte ingetekend;
- Er staan nu vier in plaats van vijf woningen naast de kavel van indiener 4 getekend;

- Het struinpad achter de kavel van indiener 3 is verlegd.

De verkavelingstekening is overigens richtinggevend maar niet juridisch planologisch bindend omdat het geen formeel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Een aantal **planregels** zijn aangepast.

- De planregels zijn aangepast zodat aan de voorzijde van de eerstelijns bebouwing van een aantal woningen aan de Korte Bemmelseweg op de 2^e verdieping geluidgevoelige ruimten zijn uitgesloten, mits er additionele maatregelen worden genomen;
- In de regels is een definitie opgenomen van geluidgevoelige ruimten. Deze definitie komt uit de Wet geluidhinder (art. 1);
- De regel m.b.t. evenementen is aangepast naar uitsluitend type 1 evenement.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

De **verbeelding** is aangepast.

- Een strook groen nabij de Rijksweg die mede plek moet bieden aan een fietspad, is omgezet naar wonen. De feitelijke ligging van de gasleiding (afwijkend op eerdere onderzoeken) maakt dat de verkaveling nog aangepast moet kunnen worden.

Het **bestemmingsplan** en **bijlagenboek** zijn aangepast:

- Nieuwe Aeries berekeningen zijn uitgevoerd;
- Bij de kruispuntontwerpen voor de Olympiasingel is ook rekening gehouden met toekomstige planontwikkeling in de omgeving.

5. Conclusies

Er zijn negen schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

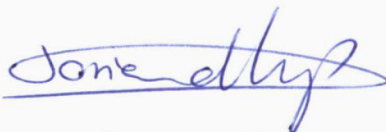
De ingediende zienswijzen leiden wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

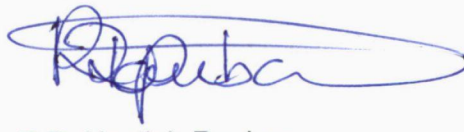
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 12 juli 2022

De raad voornoemd,



drs. D.E. van der Kamp

de griffier, de voorzitter,



R.P. Hoytink-Roubos