

Eindverslag inspraak en vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan ‘Rijnbandijk ong. Kesteren’



Datum: 6 oktober 2020

Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Rijnbandijk ong. Kesteren'.

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Rijnbandijk ong. Kesteren' biedt het planologisch kader voor het vestigen van een agrarisch bedrijf (boomkweker) op het perceel KTR00 F 04 Kesteren. Het agrarische bedrijf wordt verplaatst naar dit perceel vanwege de verdere ontwikkeling van woningbouw in Opheusden (Herenland West).

2. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Rijnbandijk ong. Kesteren' heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de "Participatie- en inspraakverordening Neder-Betuwe 2015".

Het voorontwerp heeft van 24 juni tot en met 23 juli 2020 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket van het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in Hét Gemeentenieuws van 24 juni 2020 en op de gemeentelijke website, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie over het voorontwerp kenbaar te maken.

3. Inspraakreacties en ontvankelijkheid

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke inspraakreactie is gebruik gemaakt door:

- A. Bewoner Rijnbandijk 56, 4041 EE Kesteren
- B. Bewoner Rijnbandijk 58, 4041 EE Kesteren

3.1 Ontvankelijkheid

De inspraakreacties zijn binnen de gestelde termijn ingediend bij de gemeente. Beide reacties zijn daarmee ontvankelijk.

3.2 Inhoudelijke behandeling inspraakreactie

De inspraakreacties zijn identiek. Daarom is gekozen om reacties samen te voegen in plaats van beide reacties afzonderlijk te beantwoorden.

Van de inspraakreactie is hierna een samenvatting opgenomen en een reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

A. Bewoner Rijnbandijk 56 & 58, 4041 EE Kesteren

1. Wij hebben begrepen dat er 2 woonhuizen worden gebouwd. In het plan wordt echter gesproken over één woonhuis. Het gedeelte wat nu geschetst staat als garage/berging zou dan ook gebruikt kunnen worden als woonhuis. Dit lijkt ons in strijd met het plan.
2. Wij vinden de bouwplannen zeer fors bemeten in zowel oppervlakte als ook in hoogte en een aantasting van het landschap. Met deze plannen zijn wij het zicht op de Grebbeberg kwijt. Maar ook de mooie aanblik van de natuur in Kesteren wanneer men via de Hogeweg en de Hoofdstraat komt aanrijden wordt danig verstoord.
3. Wij zijn het niet eens met de locatie van het woonhuis met garage/berging. Deze is nu gesitueerd zeer dicht bij ons huis en achtertuin. Hierdoor verliezen wij onze privacy en ook de nieuwe bewoners hebben zo geen privacy. Ons huis is hoger gelegen, waardoor wij straks in het woonhuis en tuin kunnen kijken. Zeker als wij op het balkon verblijven. Al met al een forse waardevermindering op ons huis. Wie gaat dat betalen?

Graag zien wij het woonhuis met garage/berging aan de noordkant van het reeds bestaande verharde pad en ook minder ver naar het westen gesitueerd. Dus aan de zuidkant van het pad geen bouwvlak.

In het plan staat dat de bomenloods, tunnelkas en het woonhuis wordt gerealiseerd in dezelfde richting als de zogenaamde slagen van het landelijk gebied. De loods van het agrarische bedrijf Rijnbandijk 46a Kesteren volgens jullie visie haaks op de slagen gerealiseerd. Is hier aandacht voor? Door de bomenloods 90 graden te draaien ontstaat er meer eenheid met de reeds bestaande loods van nr. 46a en kan het woonhuis aan de noordkant van het reeds bestaande verharde pad worden gerealiseerd.

Een betere optie is om de tunnelkas en de bomenloods enkele meters naar het noorden te verplaatsen. Dan kan de bedrijfswoning aan de zuidkant van de bomenloods worden gesitueerd. Hierdoor ontstaat er meer privacy voor beide partijen.

4. Het perceel wordt straks ontsloten via de Hoofdstraat. Is hierbij voldoende aandacht voor de veiligheid van de gebruikers van het fietspad dat gekruist wordt door het bestemmingsverkeer, wat gezien de bedrijfsactiviteiten zal bestaan uit zware landbouwvoertuigen en wellicht ook vrachtverkeer.
5. In de Gelderlander van 17 juli 2020 staat een artikel over de uitbreidingswijk Herenland. In dit artikel staat dat er vijf extra woningen gebouwd kunnen worden door het vertrek van een boomkweker. Verder is te lezen dat met de gemeente is afgesproken dat de kweker stop met het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen voor een deel op het perceel aan de Hamsestraat. In het artikel wordt net gedaan als alle procedures al zijn doorlopen. Dit stuit ons tegen de borst. Is het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen aan de Rijnbandijk, dicht bij bestaande woningen dan wel toegestaan? Dit is meten met 2 maten en kan onmogelijk waar zijn.
6. In het plan is een paragraaf gewijd aan ecologie. Er vinden geen (bouw)werkzaamheden als er broedgevallen aanwezig zijn. Als de bouwplannen doorgaan, dan zijn wij wel een gedeelte van de fauna (ganzen, konijnen, zwanen etc.) kwijt.
7. Het is ons niet duidelijk waarom er een bedrijfswoning gebouwd moet worden. de boomkweker is nu woonachtig aan de Hamsestraat in Opheusden. De woning daar maakt geen onderdeel meer uit van het bedrijf Er kan dus volstaan worden met alleen de verplaatsing van de bomenloods naar de nieuwe locatie.

Reactie van het college op de inspraakreactie

1. Er wordt één woonhuis gerealiseerd. Het voornemen is dat de (schoon)ouders van initiatiefnemer gaan inwonen. In het bestemmingsplan, zowel het nu geldende plan als het voorontwerp bestemmingsplan, is een regeling opgenomen die inwoning mogelijk maakt. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Op basis van het schetsontwerp wordt aan de gestelde voorwaarde voor inwoning voldaan.
2. Het uitgangspunt voor de omvang van de nieuwe te realiseren bebouwing sluit aan bij de regeling voor agrarische bedrijven in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is vanuit stedenbouw en landschappelijk oogpunt beoordeeld dat de bebouwing past in de omgeving en het landschap.

Uit jurisprudentie blijkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Wel moeten we het belang dat u heeft bij het behoud van uitzicht betrekken bij de belangenafweging. Wij zijn het met u eens dat met de voorgestelde ontwikkeling uw uitzicht op de Grebbeberg zal veranderen. Het zicht op de Grebbenberg wordt nu al enigszins verstoord door bebouwing, waaronder een agrarische schuur, ter plaatse van het perceel Rijnbandijk 46. Ook bestaande, hoog opgaande beplanting (populieren) belemmeren nu het zicht op een deel van de Grebbeberg. Tot slot is het perceel nu in gebruik voor het telen van bomen. Ook deze bomen hebben, bij het bereiken van een bepaalde hoogte, invloed op het zicht op de Grebbeberg. Overigens verwachten wij dat,

door de hogere ligging van uw woning, de Grebbeberg boven de nieuwe bebouwing uit zal blijven komen.

Met het realiseren van de voorgestelde ontwikkeling zal het zicht op de Grebbeberg dus enigszins beperkt worden, maar niet in die omvang dat u het gehele zicht op de Grebbeberg kwijtraakt.

Het zicht vanaf de Hogeweg en de Hoofdstraat wordt nu overwegend bepaald door de bomenreeks. De te realiseren bebouwing wordt niet direct aan de weg, maar achter op het perceel gerealiseerd, waardoor het zicht van de Hogeweg en de Hoofdstraat niet substantieel verandert.

3. De afstand van de uiterste zuidwest hoek van het nieuwe agrarische bouwperceel en de achterzijde van de schuur van nr. 56 bedraagt ruim 33 meter en de afstand tot de achterzijde van de woning van nr. 56 ruim 50 meter. De bedrijfswoning wordt niet in deze punt van het bouwperceel gerealiseerd, waardoor de afstand groter wordt, dus ook de privacy. Tevens wordt de bedrijfswoning ten oosten van de berging gerealiseerd waardoor de afstand tussen de woningen toeneemt.

Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk past de te realiseren bebouwing in de omgeving en het landschap. Door de bebouwing op deze manier te positioneren ontstaat er een op zichzelf staande entiteit in het landschap. Uit oude topografische kaarten blijkt dat de percelen nabij de Oude Rijn van oudsher de loop hiervan volgden. Het waren lange, relatief smalle kavels. Ze waren ook begroeid. Op grotere afstand van de Oude Rijn werden de kavels groter en meer blokvormig. De beoogde positionering sluit dus wel degelijk aan bij de verkavelingsrichting evenwijdig aan de Oude Rijn. De door u genoemde bebouwing ligt verder van de Oude Rijn af. Hier zijn de percelen van oudsher meer blokvormig. De richting van de bebouwing is hier dan ook vaak niet meer te relateren aan een perceelsrichting.

4. De ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd. Het perceel wordt niet rechtstreeks ontsloten op de Hoofdstraat, maar is en blijft ontsloten via de afweg en de Rijnbandijk naar de Hoofdstraat. In de toelichting staat dat het perceel wordt ontsloten op de Hoofdweg. Dit is onjuist en de toelichting wordt op dit punt aangepast.
5. We begrijpen uw reactie ten aanzien van het krantenartikel. Wij hebben als gemeente geen invloed op de inhoud van het artikel.
De gemeente heeft afspraken gemaakt met de boomkweker over o.a. het verplaatsen van het agrarische bouwvlak en het gebruik van chemische gewasbestrijding op de percelen aan de Hamsestraat. Deze afspraken vormen de basis en kaders voor de nog te doorlopen procedures.
Dat er afspraken zijn gemaakt over gewasbestrijding aan de Hamsestraat heeft te maken dat de afstand tussen de bomenreeks en de nieuwe woningen te klein was om aan de wettelijke afstand te kunnen voldoen.
Het perceel aan de Rijnbandijk is al in gebruik als teeltgrond. De beoogde ontwikkeling verandert verder niks aan het gebruik van het perceel. Aan het gebruik van gewasbestrijding zijn voorwaarden gekoppeld. De boomkweker houdt zich aan deze voorwaarden.
6. Het areaal natuur verandert niet door de plannen, omdat de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd op agrarische gronden. Het perceel is nu ook al in gebruik als teeltgrond. De bebouwing wordt op voldoende afstand gerealiseerd van de aanwezige natuur waardoor de verwachting is dat aanwezige fauna aanwezig blijft. Uit onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de aanwezige flora en fauna.
7. De initiatiefnemer heeft aangetoond waarom het belangrijk is dat er bij zijn bedrijfsbebouwing een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Dit heeft te maken met de

manier waarop de bedrijfsvoering vorm is gegeven, maar ook met een stukje veiligheid en bescherming van de eigendom.

4. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

In dit kader is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan:

1. de provincie Gelderland
2. het Waterschap Rivierenland.

Van de vooroverlegreacties is hierna een samenvatting opgenomen en een reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

4.1 Provincie Gelderland

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Rijnbandijk ong. Kesteren' raakt geen provinciaal belang.

4.2 Waterschap Rivierenland

Het voorgenen initiatief heeft consequenties voor de waterhuishouding. In de bestaande situatie is het plangebied grotendeels onverhard. Met de ontwikkeling van de woning, bedrijfsloods en tunnelkas is sprake van een toename van verharding. Benoemd wordt dat deze toename van verhard oppervlakte circa 1250 m² bedraagt. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom waarmee de eerste 1500 m² verharding vrijgesteld is van verharding. In de bepaling van het verhard oppervlak zijn nu enkel de woning, bedrijfsloods en tunnelkas meegenomen. Aannemelijk is dat er ook terreinverharding gerealiseerd zal worden. ook terreinverharding moet meegerekend worden bij de bepaling van de toename van verhard oppervlak. Wanneer terreinverharding wordt meegerekend is mogelijk wel sprake van benodigde waterbergingscompensatie.

Wij verzoeken u in het bestemmingsplan rekening te houden met de te verwachten te realiseren terreinverharding en deze te betrekken bij de waterbergingsbepaling. In het geval voor het plan waterbergingscompensatie is vereist stemmen wij graag af over de wijze waarop deze ingevuld kan worden.

Reactie van het college op de overlegreactie van het waterschap

Het perceel is reeds al in gebruik als bomenkweek locatie. Op het perceel is reeds erfverharding aanwezig. De totale extra terreinverharding die wordt aangelegd bedraagt circa 250 m² waardoor de toename verhard oppervlak uitkomt op 1500 m². Hiermee blijven we binnen de vrijstelling. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

Bovendien is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Deze verplichting regelt dat voor verharding (gebouwen en terreinverharding) voor zover ze groter is dan 1500 m² een waterberging moet worden aangelegd.

4.3 Aanpassingen bestemmingsplan n.a.v. vooroverlegreacties

De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie en het advies van het waterschap. Waarbij in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld dat de toename verhard oppervlak maximaal 1500 m² bedraagt.

5. Ambtelijke opmerkingen

In de toelichting en de regels zijn een aantal omissies en spellings- en typefouten aangepast.

In de regels zijn een aantal artikelen toegevoegd. Er zijn een aantal begrippen toegevoegd voor de duidelijkheid. Daarnaast zijn een aantal artikelen toegevoegd zodat het nieuwe plan aansluit bij het huidige vigerend plan.

6. Conclusie

De ingediende inspraakreactie en vooroverlegreacties geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De algemene conclusie is dat het bestemmingsplan, met inachtneming van de aanpassingen, een ontwikkeling mogelijk maakt die getuigt van een goede ruimtelijke ordening. De gewenste ontwikkeling op het perceel blijft beleidsmatig en ruimtelijke planologisch inpasbaar.

7. Vervolgprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal op basis van art. 3.8 Wro als ontwerp ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken.

Na de inzage periode kan de gemeenteraad een besluit nemen over de vaststelling.