

Eindverslag inspraak en vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan
‘Kesteren, Nedereindsestraat 29’



Versie: juni 2019

Eindverslag Inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Kesteren, Nedereindsestraat 29'

1. Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Kesteren, Nedereindsestraat 29' biedt het planologische kader voor de bouw van een 13tal huizen ter vervanging van de afgebrande boerderij Nedereindsestraat 29 te Kesteren.

2. Procedure

Met betrekking tot het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Kesteren, Nedereindsestraat 29' heeft inspraak plaatsgevonden overeenkomstig de "Participatie- en inspraakverordening Neder-Betuwe 2015".

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 25 april 2019 tot en met 22 mei 2019 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket van het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

De terinzagelegging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws van 24 april 2019 en op de gemeentelijke website, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar inspraakreactie over het voorontwerp kenbaar te maken.

De ontwikkelaar Jan Oosterhout BV heeft zelf een inloopavond georganiseerd op 24 april. Enkele inwoners hebben een overleg bij de gemeente aangevraagd om geïnformeerd te worden over de plannen.

3. Inspraakreacties

3.1 Ingediende inspraakreacties

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

- A. T.V. De Kersenplukkers, Joost van Den Vondelstraat 36a, 4041 XK, Kesteren
- B. Eigenaar van het pand Nedereindsestraat 34, 4041 XG, Kesteren

4. Inhoudelijke behandeling inspraakreacties

4.1 Beantwoording individuele inspraakreacties

Van de inspraakreacties is hierna een samenvatting opgenomen. Tevens is een reactie opgenomen van het college van burgemeester en wethouders.

A. T.V. De Kersenplukkers, Joost van Den Vondelstraat 36a, 4041 XK, Kesteren

- 1. Door de korte afstand van te realiseren bebouwing op het tenniscomplex wordt gevreesd voor toekomstige beperkingen in het gebruik, met name in de avond en weekenden. Toekomstige confrontaties over licht en geluid worden niet uitgesloten.
- 2. Aangegeven wordt dat er in overleg met de ontwikkelaar naar oplossingen wordt gezocht.

Reactie van het college op de inspraakreactie

- A1. In de toelichting van het plan is uitvoerig ingegaan op de relatie van deze woningbouwontwikkeling en het bestaande tennispark. De belangrijke items die spelen zijn licht en geluid. In het bestemmingsplan is een ontwerp en regeling opgenomen waarmee wordt voldaan aan de geldende milieunormen op dit punt.

Voor wat betreft licht geldt daarbij dat een aanpassing nodig is van de lichtarmaturen, waarna wordt voldaan aan de normen. Deze nieuwe armaturen zijn als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Initiatiefnemer heeft in het overleg met de tennisvereniging aangegeven bereid te zijn een substantieel deel van de daaraan verbonden kosten te willen vergoeden.

Voor geluid wordt geconcludeerd dat de richtwaarde, onder de gebruikte uitgangspunten waarbij voor een goede ruimtelijke ordening stemgeluid wel wordt meegenomen, op de gevel van de nieuw te bouwen 2-onder-1-kapwoningen niet wordt overschreden. Aan de richtwaarde voor piekniveaus wordt met het berekende geluidniveau van maximaal 61 dB(A) in de avondperiode eveneens voldaan (richtwaarde max. 63 dB(A)).

- A2. Wij merken op dat wij overleg omtrent deze problematiek tussen ontwikkelaar en tennisvereniging toejuichen, temeer omdat in publiekrechtelijke zin niet kan worden geregeld dat toekomstige bewoners geen klachten (al dan niet terecht...) indienen m.b.t. activiteiten op het tennispark. Geluid- en lichtoverlast is immers vaak een kwestie van beleving ondanks dat e.e.a. binnen wettelijke normen blijft. Wij hebben in dit verband tevens kennis genomen van de intentie van initiatiefnemer om t.z.t. in de koopovereenkomsten met toekomstige bewoners hierover bepalingen (met kettingbeding) op te nemen.

B. Eigenaar van het pand Nedereindsestraat 34, 4041 XG, Kesteren (p/a Marsdijk 15, 4033 CC Llenden)

1. Vrees voor waterhuishoudkundige gevolgen voor het pand Nedereindsestraat 34.
2. De ontsluiting van het plan is precies tegenover de hoek van ons perceel.
3. De Nedereindsestraat heeft al behoorlijke ontsluitingsproblemen en dit wordt dan alleen maar meer.
4. Met korte donkere dagen zal er dan ook lichtschijnsel in de kamer zijn.

Reactie van het college op de inspraakreactie

- B1. Uitgangspunt bij deze ruimtelijke ontwikkeling is, dat de waterhuishoudkundige gevolgen op het eigen perceel worden opgelost. In dit geval zal door een (beperkte) toename van verhard oppervlak meer waterberging nodig zijn. In paragraaf 4.9.2 is berekend hoeveel m³ aan waterretentie dit zou moeten zijn. De benodigde retentie kan worden gevonden in een wadi in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied en de verbreding van de waterloop langs de provinciale weg. De waterafvoer is gegarandeerd via dezelfde waterloop. Geconcludeerd kan worden dat hiermee vanuit waterhuishouding geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling. Er zijn geen waterhuishoudkundige gevolgen te verwachten voor het perceel en pand Nedereindsestraat 34.
- B2. Inderdaad ligt de toekomstige ontsluiting op een afstand van 20m van het perceel Nedereindsestraat 34. Verwezen wordt verder naar opmerking B4 en onze beantwoording daar op.
- B3. Verkeersdrukke is vaak een kwestie van beleving. In onze optiek zijn er geen ontsluitingsproblemen op de Nedereindsestraat en kan de weg makkelijk de toename van verkeer aan die op basis van dit plan is geprognosticeerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.1 van de toelichting. De ontwikkeling leidt tot een verwachte toename van 85-95 verkeersbewegingen per etmaal. De huidige intensiteit van de Nedereindsestraat bedraagt 1300 (akoestisch onderzoek 28 juni 2018). Een weg in de typologie "erftoegangsweg", zoals de Nedereindsestraat, kan normaliter 3500-4500 verkeersbewegingen verwerken. Gezien de capaciteit van de weg is een ontsluitingsprobleem daarom niet te verwachten.

- B4.** Zoals op de verbeelding en de inrichtingsschets is te zien, is de nieuwe ontsluiting aan de noordoostzijde van het perceel, haaks op de Nedereindsestraat gepland. Daarmee is er geen sprake van een directe inschijning op het pand Nedereindsestraat 34, dat immers nog een 20tal meter naar het oosten is gelegen.

5. 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 die 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. Ter uitvoering van die verplichting is het voorontwerp ter beoordeling aangeboden aan:

- het waterschap Rivierenland
- de provincie Gelderland

met het verzoek om eventuele op- of aanmerkingen kenbaar te maken.

5.1 Waterschap Rivierenland

- 1.** Het waterschap merkt op dat de waterbergingsopgave in theoretische zin is beschreven in de plantoelichting, maar dat een doorvertaling in de regels van het plan ontbreekt. Dit betreft concreet de verbreding van de watergang met 1m en een wadi van ongeveer 120 m2 in de noordwestelijke hoek van het plangebied.
- 2.** Watergang aan de noordzijde is ook aan A-watergang. Beide watergangen (noord- en westzijde) dienen een obstakel- en onderhoudszone van 4m te hebben.
- 3.** Om de garantie te hebben voor onderhoud via de westzijde van de watergang, dient een recht van overpad te worden gevestigd op de gronden die in eigendom zijn van de provincie.
- 4.** Waterschap vindt het niet logisch dat de obstakelvrije zone aan de oostzijde van de watergang wordt opgenomen in de woonbestemming.

Reactie van het college op de overlegreactie van het Waterschap

- 1.** Op zich is dit een terechte opmerking. De wadivoorziening was op grond van het voorontwerpbestemmingsplan al mogelijk binnen de bestemming "Groen", maar zal in de doeleindenomschrijving met een minimale oppervlakte nader worden gepreciseerd. De waterloop met oevers is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze is ook in eigendom van het waterschap. De voorziene verbreding met 1m aan de oostzijde van de huidige waterloop is bestemmingsplantechnisch geen probleem, maar hierover zal de initiatiefnemer met het waterschap in overleg treden om te komen tot een wenselijke oplossing en dit in de regels van het bestemmingsplan vastleggen.
- 2.** In de toelichting zal worden aangevuld dat de watergang aan de noordzijde van het plangebied ook een A-watergang betreft. Bij beide watergangen is de 4m zone reeds bestemd op de verbeelding.
- 3.** Een recht van overpad is een zaak tussen eigenaar en gebruiker. Wij gaan er van uit dat het waterschap dit eventueel zelf met de provincie regelt. Overigens merken wij op dat een strook van ongeveer 3,5 m aan de westzijde van de watergang reeds in eigendom is bij het waterschap. In die zin lijkt de noodzaak voor een aanvullend recht van overpad minder aanwezig.
- 4.** Deze opmerking onderschrijven wij niet. De gronden zijn opgenomen in de woonbestemming omdat deze horen bij de uitgeefbare gronden die aan de toekomstige bewoners worden verkocht. Via de regels zijn bouwmogelijkheden binnen de zone uitgesloten. De obstakelvrije zone, zoals voorgeschreven door het Waterschap, is derhalve gegarandeerd. De gemeente heeft overigens geen belang bij het in eigendom verkrijgen van deze strook.

Aanpassing bestemmingsplan n.a.v. vooroverlegreactie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van voorgaande overwegingen aangepast (waterbergingsopgave vastleggen op verbeelding en in regels van het bestemmingsplan).

5.2 Provincie Gelderland

Provincie geeft aan dat in het plan het provinciale belang woningbouw speelt. De provincie constateert dat niet duidelijk is welke maatregelen omtrent duurzaamheid worden getroffen. Verwezen wordt naar de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie 2016-2020, waarin is opgenomen dat het gebruik van energiebesparende maatregelen wordt bevorderd door dit als eis in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie van het college op de overlegreactie van de provincie

Inderdaad bevat het bestemmingsplan geen verwijzing naar de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie 2016 en Klimaatnota (2018) en uitvoeringsprogramma (2019). Hierin zijn de ambities van de gemeente vastgelegd in die zin dat wordt aangesloten op de verplichting voor “gasloos bouwen” zoals opgenomen in omgevingsvergunningen voor woningen vanaf juli 2018. Dit is een resultante van gewijzigde landelijke wetgeving. Voor wat betreft energiezuinige woningen onderschrijven we het principe van “BENG” (bijna energie neutraal gebouw). Neder-Betuwe heeft hierover lokaal niets vastgelegd maar onderschrijft het uitgangspunt van de provincie dat ‘de Opgave’ niet mag worden vergroot. Resumerend zijn de uitgangspunten voor Neder-Betuwe de landelijke wettelijk voorgeschreven normen zoals “gasloos” waarop we hebben voorgesorteerd en opgenomen in onze Klimaatnota 2018-2023, en een evt. BENG norm voor bouwen. E.e.a. behoeft geen doorvertaling in de regels in het bestemmingsplan omdat dit reeds uit andere wet-/regelgeving volgt.

Aanpassing bestemmingsplan n.a.v. vooroverlegreactie

De plantoelichting van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van voorgaande overwegingen aangepast (toelichting op Duurzaamheidsvisie/Klimaatnota en doorwerking in bestemmingsplan).

6. Ambtshalve aanpassingen

- Er is sprake van het terugbouwen van de oorspronkelijke historische entree (zie Beeldkwaliteitsplan). Formeel kan dit nu niet worden gebouwd binnen de bestemming “Groen”. Regels op aanpassen.
- opnemen Beeldkwaliteitsparagraaf in toelichting op basis van moodboard met omschrijving.
- Hoogtemaat woningen achterzijde: maatvoering afstemmen op concrete schetsplan (max. 10.20m).
- In toelichting duidelijkheid over de doelgroep (levensloopbestendige woningen dus in beginsel geschikt voor senioren).

7. Conclusie

Gelet op de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties komen wij tot de conclusie dat het plan moet worden aangepast op een beschrijving van de duurzaamheidsaspecten in de toelichting van het plan, wateraspecten in de regels en verbeelding en enkele ambtshalve aanpassingen. De algemene conclusie is dat het bestemmingsplan, met inachtnaam van de voorgestelde aanpassingen, een ontwikkeling mogelijk maakt die getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

8. Vervolprocedure

Het aangepaste bestemmingsplan zal op basis van art. 3.8 Wro als ontwerp ter inzage worden gelegd voor een periode van 6 weken. Nadien kan de gemeenteraad een besluit nemen omtrent vaststelling.