

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'Kesteren, Nedereindsestraat 29'



Februari 2020

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Kesteren, Nedereindsestraat 29'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kesteren, Nedereindsestraat 29' is voorbereid om de realisatie van een 13-tal woningen mogelijk te maken op het perceel Nedereindsestraat 29 te Kesteren. Hier staan nu de restanten van een afgebrande boerderij.

2. Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kesteren, Nedereindsestraat 29' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 21 november 2019 tot en met 2 januari 2020 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van woensdag 20 november 2019, en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar te maken. De hieronder genoemde zienswijzen zijn allen binnen de genoemde termijn ingediend en dienen derhalve ontvankelijk te worden verklaard.

3. Zienswijzen

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

1. Indiener zienswijze 1, Marsdijk 15, 4033 CC Lienden (betreffende het pand/perceel Nedereindsestraat 34 te Kesteren)
2. TC De Kersenplukkers, Joost van Den Vondelstraat 36a, 4041 XK Kesteren

Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

De inhoud van de zienswijzen worden per zienswijze in samengevatte vorm weergegeven. Daarna zal er per zienswijze een inhoudelijke beoordeling gemaakt worden en vervolgens volgt het voorstel wat te doen met de zienswijze.

1. Indiener zienswijze 1, Marsdijk 15, 4033 CC Lienden

NB: zienswijze is ingediend door de eigenaar van het pand Nedereindsestraat 34 te Kesteren. Het pand is verhuurd.

- a. Gelet op de vrees voor waterhuishoudkundige schade wordt gevraagd om een nulmeting voor aanvang van de werkzaamheden.
- b. Door het realiseren van een ontsluiting aan de west- of achterzijde van het perceel Nedereindsestraat 29 wordt hinder door lichtinschijning voorkomen.

Beoordeling

a. Vooropgesteld gaan wij er van uit dat dit project in waterhuishoudkundig opzicht geen schade tot gevolg zal hebben, er liggen geen directe waterhuishoudkundige relaties tussen het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt en het perceel van reclamant. Voorts is binnen het plan zelf een oplossing voorzien voor de toename van verharding (waterbergend vermogen), dit wordt niet afgewenteld op andere percelen. Het plan is ook veelvuldig met het waterschap besproken en deze heeft hierover uiteindelijk positief geadviseerd. Zie hiervoor tevens de Nota Inspraak en vooroverleg. Wel hebben wij in de exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer laten opnemen dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een opname (nulmeting) wordt gedaan van bouwroutes c.a. (gebouwen en straatwerk). Wij zullen er op toezien dat het pand Nedereindsestraat 34 in deze schouw expliciet wordt meegenomen.

b. In de Nota Inspraak en vooroverleg hebben wij verwoord dat de aansluiting op de Nedereindsestraat nog zeker 20m meer westelijk ligt ten opzichte van het pand Nedereindsestraat 34. Voorts is er op het

perceel Nedereindsestraat 34 zelf aan de zuidwestzijde nog behoorlijk wat afschermende beplanting aanwezig. Om die reden zal er niet/nauwelijks sprake zijn van directe inschijning in het pand Nedereindsestraat 34. Desondanks is er, mede naar aanleiding van de zienswijze, nog eens gekeken naar de vormgeving van de aansluiting op de Nedereindsestraat. Besloten is om de bocht uit het ontwerp van de in-/uitrit te halen en de aansluiting helemaal haaks vorm te geven, op deze wijze zal er in het geheel geen sprake meer zijn van lichtschijnsel richting het pand Nedereindsestraat 34.

Voor wat betreft alternatieve ontsluitingsopties het volgende.

Het belangrijkste ontwerpprincipes voor deze locatie was de relatie met de oorspronkelijke bebouwingsopzet: een markant gebouw (voormalige boerderij) met een lagere bouwmassa daar achter (voormalige schuur). In die opzet kan de ontsluiting niet aan de westzijde worden gerealiseerd omdat deze bebouwing dan asymmetrisch op het perceel komt te staan, en veel te dicht op de bestaande bebouwing aan het ACW Staringhof en Joost van den Vondelstraat.

Een ontsluiting aan de zuidzijde is geen optie omdat daarmee het verkeer via een andere woonwijk wordt gestuurd, hetgeen daar onnodig extra verkeer oplevert en de woningbouwlocatie praktisch veel lastiger bereikbaar is dan met een directe ontsluiting op de Nedereindsestraat. Nog los van de omstandigheid dat aanwezige functies en eigendomsverhoudingen een ontsluiting aldaar praktisch onmogelijk maken.

Conclusie: zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de aansluiting op de Nedereindsestraat haaks (zonder bocht) wordt vormgegeven. De inrichtingsschets en verbeelding worden conform aangepast.

2. TC De Kersenplukkers, Joost van Den Vondelstraat 36a, 4041 XK Kesteren

a. Door de realisering van woningbouw op korte afstand ontstaat een onwenselijk spanningsveld tussen het normale gebruik als sportvoorziening en het woongenot van toekomstige bewoners.

b. Het gebied kan niet als “gemengd gebied” worden gekarakteriseerd. Voorts is onduidelijk wat de gevolgen van deze karakteristiek is voor de geluidsbelasting.

c. Er is niet de garantie dat de wettelijk vereiste verlichting ook daadwerkelijk wordt aangebracht. Er is geen overeenkomst tussen ontwikkelaar en de tennisclub. Door de ontwikkelaar is eerder aangegeven dat de gehele kosten voor aanpassing van de verlichting door hem zouden worden gedragen.

d. Voor wat betreft de beleving van licht en geluid door toekomstige bewoners zou door de initiatiefnemer en tennisclub een zogenaamde “vaststellingsovereenkomst” worden getekend, waarbij via kettingbeding dit in de koopovereenkomst zou worden vastgelegd. Deze overeenkomst is echter nooit getekend.

e. Er is bij het college een verzoek ingediend om het wettelijk aantal van 12 evenementen per jaar aan te houden in plaats van het aantal van 6 dat nu in de APV is opgenomen. De tennisclub is voor de financiële continuïteit onder meer afhankelijk van competitiewedstrijden.

Beoordeling

a. Voor wat betreft de onderlinge afstand tussen functies is zoals te doen gebruikelijk gebruik gemaakt van de Richtlijn “Bedrijven en milieuzonering”. Tussen een tenniscomplex en woningen zijn de maatgevende factoren geluid (zie verder onder b.) en licht (zie verder onder c.). De genoemde Richtlijn wordt gebruikt om te voorkomen dat de toetsing subjectief wordt.

Voor toekomstige bewoners geldt dat klip en klaar is dat zij (direct) naast een reeds jaren functionerend tenniscomplex komen te wonen. Aan de stelling van reclamant dat “bewoners zullen denken daar in alle rust te kunnen wonen” willen wij dan ook gaarne toevoegen “met dien verstande dat de tennisclub onverkort gebruik kan maken van haar geldende rechten ter plaatse”. In die zin delen wij de vrees van reclamant voor een spanning tussen tennisclub en toekomstige bewoners dan ook niet.

Overigens merken wij op dat aan de noord- en oostzijde van de tennisclub De Kersenplukkers ook (intensieve) woonbebouwing is gelegen, ook op relatief korte afstand. Ons zijn in dit verband uit die hoek geen klachten bekend.

b. Bij de beoordeling van de functiescheidingen op basis van de Richtlijn “Bedrijven en Milieuzonering” (hierna te noemen: de Richtlijn) is uitgegaan van de karakterisering “gemengd gebied”. Dit is aan de orde indien sprake is van een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. In onze optiek is sprake van beide, de locatie ligt direct naast een (drukke) provinciale weg (NB: alleen dat aspect leidt al tot de conclusie “gemengd gebied”) en in de directe omgeving zijn diverse functies aanwezig. Het is zeker niet zo dat alleen woningbouw aanwezig is waardoor de karakteristiek die van een “rustige woonwijk” zou zijn: behalve het tenniscomplex zelf liggen in de omgeving maatschappelijke voorzieningen zoals basisscholen en een dorps huis, detailhandel (bouwmarkt) en een sportschool.

In jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bijvoorbeeld in de volgende min of meer gelijke gevallen het oordeel gevolgd dat sprake is van “gemengd gebied”: 201807049 (gemeente Lansingerland), 201709862 (gemeente Kaag en Braassem). Overigens is de discussie omtrent de gebiedskarakterisering in het kader van de Richtlijn tamelijk academisch, omdat is geconstateerd dat niet wordt voldaan aan de richtafstanden waardoor specifieke onderzoeken m.b.t. geluid- en lichthinder zijn opgesteld. Deze onderzoeken liggen ten grondslag aan de ruimtelijke motivering in het bestemmingsplan.

Omdat niet wordt voldaan aan de richtafstanden op grond van de Richtlijn Bedrijven en Milieuzonering is een akoestisch onderzoek verricht naar de daadwerkelijke geluidsbelasting op de gevels. Hieruit is geconcludeerd dat er voor enkele woningen een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld als gevolg van de geluidsbelasting van de provinciale weg. Dit besluit is inmiddels genomen en gepubliceerd. Voorts is geconcludeerd dat er maatregelen nodig zijn om de geluidsbelasting vanaf het tenniscomplex binnen de normen van een goede ruimtelijke ordening te laten vallen. Dit zou een geluidsscherm en/of de toepassing van dove gevels kunnen zijn. Echter, dit aspect wordt concreet getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het is aan de initiatiefnemer om een aanvraag in te dienen die voldoet aan de normen. Het bestemmingsplan beperkt zich tot de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een uitvoerbaar plan. Wij constateren dat dat het geval is, binnen de bepalingen van het bestemmingsplan kan een aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan die voldoet aan de geluidsnormen. Het bestemmingsplan regelt niet op voorhand welke woningen van dove gevels worden voorzien of verplicht tot de aanleg van een geluidsscherm.

c. In het bestemmingsplan is op basis van onderzoek geconcludeerd dat aanpassing van lichtarmaturen noodzakelijk is om aan de wettelijke normen te kunnen voldoen. Om die reden is in het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om deze aanpassing te realiseren voordat een omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Het nu opgeworpen discussiepunt of de initiatiefnemer 50% of 100% van deze kosten dient te dragen is daarbij voor de gemeente niet relevant, maar dit is iets tussen partijen.

De conclusie van reclamant dat de vereiste verlichting niet wordt aangebracht kunnen wij dan ook niet plaatsen. Zonder een aanpassing van de lichtinstallatie kan niet aan de normen worden voldaan en kan geen omgevingsvergunning worden verleend.

d. Voor zover ons bekend (d.d. februari 2020) is er wel een concept vaststellingsovereenkomst opgesteld, maar nog niet getekend door partijen. Zoals in de Nota Inspraak en vooroverleg al is aangegeven, hebben wij kennis genomen van de inhoud van de overeenkomst, maar formeel kunnen wij daar verder niet veel mee. In onze optiek dienen wij de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een ontwikkeling te beoordelen en hiervoor een publiekrechtelijk traject te volgen. Het opnemen van een “duldend” in de (privaatrechtelijke) koopovereenkomsten is daarbij niet relevant. Ook kunnen wij hierbij niet betrekken of toekomstige bewoners al dan niet klachten/bezwaren kunnen hebben tegen een bestaande functie. De gemeente toetst of een ontwikkeling voldoet aan beleid en regelgeving. Indien daar sprake van is, zijn toekomstige klachten/bezwaren waarschijnlijk ook niet aan de orde of ongegrond.

e. Er is bij ons geen formeel (schriftelijk) verzoek gedaan om het aantal evenementen te verhogen van 6 naar 12, wel hebben er gesprekken over plaatsgevonden en is ons standpunt aan reclamant kenbaar gemaakt. Dit onderwerp heeft echter betrekking op de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) danwel het toekomstige Omgevingsplan voor wat betreft de locatie tennisclub zelf en heeft niets te maken met voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie: zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opheusden, februari 2020