

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan “Herenland West, Opheusden”

mei 2024

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Herenland West, Opheusden'

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Herenland West, Opheusden' is voorbereid om een nieuwe uitbreidingsfase van de wijk Herenland in Opheusden planologisch mogelijk te maken.

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft, ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening, van 27 januari 2022 tot en met 24 februari 2022 ter inzage gelegen. De resultaten van dit traject zijn opgenomen in een 'Nota van beantwoording n.a.v. inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan Herenland West'. Deze nota is meegenomen bij het collegebesluit over de vervolgprocedure van het bestemmingsplan.

2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herenland West, Opheusden' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 26 oktober 2023 tot en met 6 december 2023 ter inzage gelegen bij de receptie in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenuws en het Gemeenteblad van Neder-Betuwe van woensdag 25 oktober 2023, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

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

- A. Indiener zienswijze 1, mondelinge zienswijze.
- B. Indiener zienswijze 2.
- C. Indiener zienswijze 3.
- D. ProRail
- E. Indiener zienswijze 5.
- F. Indiener zienswijze 6
- G. Indiener zienswijze 7
- H. Waterschap Rivierenland
- I. Indiener zienswijze 9
- J. Van der Feltz Advocaten namens Vabo Ontwikkeling B.V.
- K. Indiener zienswijze 11
- L. Indiener zienswijze 12
- M. Indiener zienswijze 13

De onderhavige zienswijzennota is geanonimiseerd. De niet geanonimiseerde zienswijzen zijn voor de gemeenteraad via de griffie ter informatie overgelegd.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

4.1 Behandeling individuele zienswijzen

A. Indiener zienswijze 1

De zienswijze is ingediend namens bewoners van de Viergeverstraat. Indieners zienswijze wensen te voorkomen dat er een snelle doorgang door de Viergeverstraat richting Herenland West en de aansluiting op de rondweg komt en stellen drie opties voor om dit tegen te gaan.

Optie 1: geen rechtstreekse verbinding maken maar een omleiding door Herenland West (voorkeursvariant);

Optie 2: het realiseren van fietspad ter hoogte van de huidige plangrens. Dit belemmert wel de doorstroom van autoverkeer richting Herenland West en de rondweg, waarschijnlijk heeft dit om die reden ook niet de voorkeur van de gemeente Neder-Betuwe.

Optie 3: het aanleggen van een fietsstraat, maar de vraag is of dat voldoende belemmert om door te rijden en of dit voldoende afremt.

Indieners zienswijzen staan open voor alternatieven indien er betere inzichten zijn.

Deze zienswijze is ook ingediend namens de bewoners van het laatste gedeelte van de Viergeverstraat richting Herenland-West. Deze zijn betrokken omdat de aansluiting en uitwerking in Herenland West rechtstreeks gevolgen heeft voor deze woningen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Allereerst stellen wij vast dat de nieuw te bouwen woningen binnen het bestemmingsplan Herenland West in de huidige situatie een ontsluiting krijgen op het bestaande wegennet, te weten de Hamsestraat, de Nannenbergsstraat en de Viergeverstraat. De verkeersgeneratie (880 voertuigbewegingen per etmaal) van het plan wordt in de huidige situatie dan ook goed verdeeld over de verschillende straten. De capaciteit van deze wegen is voldoende om de verkeersgeneratie te verwerken.

In het bestemmingsplan Randweg Opheusden is een rechtstreekse ontsluiting van de wijk Herenland en Herenland west op de randweg opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om eerst na participatie met de wijk Herenland een besluit te nemen over het wel/niet aansluiten van Herenland (west) op de nieuw te realiseren randweg Opheusden. Mocht uit verdere besluitvorming blijken dat een aansluiting op de randweg niet wenselijk is, dan kan Herenland West via de bestaande structuur van Herenland ontsluiten.

Indien er een aansluiting van het plan Herenland West op de randweg wordt gerealiseerd, zal een deel van de bewoners van het bestaande plan Herenland en de nieuwe bewoners van Herenland West, een aansluiting krijgen op de randweg. Omdat dit over een beperkte verkeersintensiteit zal gaan, leidt dit naar onze verwachting niet tot verkeerskundige problemen. Deze aansluiting vinden wij dan ook aanvaardbaar. Een omleiding van de wegenstructuur binnen het plangebied Herenland West, achten wij dan ook niet noodzakelijk en ook niet gewenst. Wel kunnen en zullen wij d.m.v. fysieke maatregelen ervoor zorgen dat de aantrekkelijke route naar de randweg via de Van Maanenstraat loopt.

B. Indiener zienswijze 2

1. Indieners zienswijze zijn door de gemeente uitgenodigd om het plan in te zien. Dit vond plaats op 25 oktober 2023. Zij hebben met ongeloof en verbazing kennis genomen van de stukken. In een eerder gesprek met wethouder Van Wolfswinkel hebben zij hun zorgen geuit inzake de invulling van Herenland West - Opheusden. Hier is een vervolgesprek op gekomen met de projectleiding

namens de Gemeente waarin indieners zienswijzen hebben aangegeven dat als er naast hun huis gebouwd zou moeten worden, laagbouw in de vorm van seniorenwoningen of een vergelijkbare ontwikkeling het meest gewenst zou zijn. Het realiseren van woonwagens achter de woning vond niemand een geschikte ontwikkeling, maar de gemeente moet daar wat mee dus zodoende was dit op tekening gekomen. Daarnaast hebben indieners zienswijzen aangegeven dat ze bereid zijn ook mee te denken om hun perceel mee te nemen in de ontwikkeling, zodat er een goede aansluiting van de toekomstige rondweg naar de Hamsestraat komt en het plan Herenland ontlast wordt met al het transport wat erbij komt kijken. Na een lange periode mochten indieners zienswijzen het bestemmingsplan inzien, maar op dat moment stond het bestemmingsplan al online.

De Gemeente heeft het plan aangepast naar aanleiding van de onderzoeken die verricht zijn. Gezien het geluid wat de randweg en ontsluiting met zich mee brengt is er gekozen om appartementen te realiseren direct ten zuiden en westen van het perceel van belanghebbenden. Ten zuiden zelfs met een bouwhoogte van 16 meter en ten westen met een bouwhoogte van 12 meter. Dit zijn extreme aanpassingen t.o.v. van eerdere plannen. Daarnaast is er geen berekening gemaakt t.a.v. geluidsoverlast die indieners zienswijzen gaan ervaren. Dit baart hen zorgen en verzocht wordt om nadere uitleg of onderzoeksresultaten aan te leveren.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Er is in de planfase van voorontwerp naar ontwerp, een paar aanpassingen aan het stedenbouwkundig ontwerp gedaan. Zo zijn de standplaatsen die er eerder waren voorzien, gewijzigd in appartementen. De ontwikkeling van appartementen is echter voorzien aan de randen van het plangebied. Ten westen van het perceel van indieners zienswijze is een bouwhoogte vastgelegd van 10 meter. Dit is ons inziens een aanvaardbare hoogte. De bouwhoogte van reguliere grondgebonden woningen bedraagt immers 11 meter. Er is weliswaar sprake van 3 volwaardige bouwlagen (i.p.v. 2 bouwenlagen en een kap) maar het gaat ook om een zijdelingse ligging, op een afstand van ruim 30 meter van de woning van indieners zienswijze.

De voorziene appartementen in het zuiden van het plangebied hebben een hoogte van maximaal 16 meter (5 bouwlagen), maar zijn zuidelijk georiënteerd t.o.v. de woning van indieners zienswijze, op een afstand van 70 meter van de woning. Daarnaast zal, bij uitvoering van het plan van de randweg, nog een weg worden gerealiseerd tussen de appartementen en het perceel van indieners zienswijze. Ons inziens is hierdoor sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.

Gelet op de afstand en de zijdelingse ligging zal het perceel van indieners zienswijzen geen onevenredige hinder ervaren wat betreft verminderde bezonning of privacy. Daarbij merken wij op dat op het perceel van indieners zienswijze, nog een garage is gelegen, precies tussen het beoogde appartement en het terras/achtergevel. Daarnaast is Van geluidsoverlast vanwege het gebruik van woningen in algemene zin geen sprake. Daarbij merken wij op dat de ontwikkeling van Herenland West, al een lange periode in de (structuur)visies van de gemeente is opgenomen, zodat kan worden gesproken van een normale maatschappelijke ontwikkeling.

2. Daarnaast wordt er meer dan 50 dBA geproduceerd en vragen indieners zienswijzen zich af waar de getallen op zijn gebaseerd, aangezien de randweg een welkome ontsluiting van industrieterrein Panhuis gaat worden en dus meer vervoersbewegingen met zich mee zal brengen dan het ontlasten van het dorp Opheusden.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plan Herenland West maar op het plan Randweg Opheusden. In dat plan is verantwoording afgelegd van de intensiteiten en de daarbij behorende geluidbelasting. Dat plan is ons inziens uitvoerbaar.

3. Gelet op de vrije ligging van het perceel de >50 appartementen die het zicht en de vrijheid van indieners zienswijzen gaan beperken wordt verzocht om de gevels die 'uitkijken' richting het perceel te blinderen. Indieners zienswijzen willen geen inkijk/uitkijk op hun perceel. Hierdoor is immers sprak van een grote waardevermindering.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Dit is, gezien voorgaande overwegingen over afstand en zijdelingse ligging van de ontwikkeling, naar onze mening, geen proportionele maatregel. Het staat indieners zienswijzen vrij om na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen. Op basis van onafhankelijk advies zal dan worden beoordeeld hoe groot het planologisch nadeel is en welk deel daarvan voor vergoeding in aanmerking komt.

4. Indieners zienswijzen zijn het voornamelijk niet eens met de ruimtelijke aanpassing van groen naar twee flatgebouwen. Ook is aangegeven aan de Gemeente waarom al tot deze invulling wordt overgegaan terwijl er nog geen besluit is genomen over de ontsluiting van Herenland op de randweg. Dit beperkt de mogelijkheden in het ontsluiten van de Herenland naar de randweg en hierdoor wordt geen weloverwogen keuze gemaakt. Door de voorgenomen ontsluiting wordt de uitbreiding van Herenland verder richting westzijde en zuidzijde enorm beperkt. Indieners zienswijzen zijn dan ook van mening dat de keuze van de randweg een keuze is op korte termijn (tientallen jaren) en niet van honderden jaren. Er wordt dure geschikte grond voor woningbouw en agrarische sector gebruikt terwijl er naast de Linge c.q. Betuwelijn ongeschikte zware grond ligt waar de agrarische sector niks mee kan.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Ten aanzien van de appartementen verwijzen wij naar onze voorgaande overwegingen. De zienswijze die betrekking heeft op de ontsluiting van de randweg heeft geen betrekking op het plan Herenland West maar op het bestemmingsplan Randweg Opheusden. Beide plannen sluiten een eventuele uitbreiding in westelijke richting overigens niet uit. Van plannen voor een dergelijke uitbreiding is momenteel echter geen sprake.

5. Indieners zienswijzen hebben aangegeven dat zij het bouwblok van seniorenwoningen graag naast de woning aan westelijke zijde zien en de appartementen op de plaats van de seniorenwoningen indien dit noodzakelijk is. Echter dit is niet mogelijk vanwege geluidsoverlast op deze woningen, hoewel de gemeente dit niet wil bevestigen. Indieners zienswijze zijn van mening dat er grondwallen gerealiseerd moeten worden, enerzijds voor flora en fauna en anderzijds als afscherming van de bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit in het project wordt in de ogen van indieners zienswijze per fase minder.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Uit het akoestisch onderzoek voor dit plan volgt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden (met 3 dB) vanwege de Van Maanenstraat (rekening houdend met de aan te leggen randweg). Het betreft het nieuwe tracédeel c.q. de doortrekking naar de Randweg. Andere verkeersbronnen geven geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Daarnaast wordt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door de Van Maanenstraat weggenomen, als de rijsnelheid geen 50 km/uur naar 30 km/uur wordt verlaagd. Het wegdek dient (zoals gepland) te bestaan uit een stil steenmastiakasfalt. Met deze aspecten wordt bij de verdere uitwerking van dat plan rekening gehouden.

6. Tevens is aangegeven dat indieners zienswijze bereid zijn mee te denken in de totaaloplossing. De gemeente geeft echter, zonder nadere onderbouwing aan, dat dit qua exploitatie niet haalbaar is.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Eerder is aan betrokkenen aangegeven dat verwerving van het perceel, om dit mee te nemen in de onderhavige planontwikkeling, voor alle partijen financieel minder aantrekkelijk zal zijn dan een reguliere verkoop van de woning in de huidige staat en onder de huidige marktomstandigheden.

7. Het recht van overpad van indieners zienswijzen voor ontsluiting van en naar de Hamsestraat is verdwenen. Zij verwachten dat hiervoor een oplossing wordt gerealiseerd voordat de ontwikkeling wordt gerealiseerd.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Indiener geeft aan dat er een recht van overpad bestaat. We gaan ervan uit dat wordt bedoeld op de ontsluiting van het perceel van indiener aan de Hamsestraat op de openbare weg Hamsestraat. Met dit bestemmingsplan wordt door de gekozen verkaveling in het bestemmingsplan het bewuste pad inderdaad niet meer bruikbaar, maar het perceel van indiener zal nog steeds ontsloten zijn op de openbare weg, zowel op de Hamsestraat als op de Viergeverstraat. Hiermee is de oplossing (voor het verdwijnen van het oude pad) geborgd in het ontwerp van het bestemmingsplan.

8. Indieners zienswijzen wensen inspraak in de (vloer)hoogte zodat er geen (water)overlast ontstaat. Ook de aansluiting op de nutsvoorzieningen moet blijven zoals het is. Dit betekent dat de gastank vanaf de parkeerplaatsen gevuld moet kunnen worden.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Ten aanzien van de hoogte van het plangebied zal aangesloten worden op het bestaande plan Herenland. Uiteraard zal rekening worden gehouden met diverse fysieke omstandigheden. Vanzelfsprekend zal de gemeente bij de uitvoering van het plan met indieners zienswijzen hierover afspraken maken. Het perceel blijft benaderbaar via de Van Maanenstraat, ook als de randweg hierop wordt aangesloten.

9. Indieners zienswijzen stellen vragen bij het aspect bodem. Peilbuizen in de tuin zijn nooit bemonsterd en. Daarnaast wordt gevraagd wat de 'stabiele eindsituatie' gaat doen als er gegraven gaat worden in dit gebied. Ook komt er in een plan naar voren dat de sloot ten oosten van het huis een talud van 1:1,5 zou moeten zijn. In de praktijk ziet dit er heel anders uit. Daarnaast zit er in een rapport ook een fout en wordt er gesproken over 'diverse percelen achter de Kerkstraat te Genderen'.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Er zijn voor deze ontwikkeling verkennende en aanvullende bodemonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan heeft Verhoeven milieutechniek geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt volgens Verhoeven milieutechniek geen belemmeringen tegen de voorgenomen herontwikkeling. Wel wordt geadviseerd om op een perceelsgedeelte in het noorden van het plangebied, na sloop van de schuur, te saneren. Daarnaast zal bij de ontwikkeling met alle bekende verontreinigingen en saneringen in de omgeving rekening worden gehouden. Dat er een enkele verschrijving in het rapport staat, hetgeen zal worden hersteld, maakt niet dat de conclusies van het rapport niet juist zouden zijn.

10. Indieners zienswijze maken zich enorm zorgen om de flora en fauna die nu om hun huis aanwezig is. Daarnaast wordt de omgeving gewaardeerd gelet op het intensieve gebruik van het klompenpad dat in de nabijheid van het perceel van indieners zienswijzen is aangelegd.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Op basis van de quickscan van adviesbureau Viridis hebben wij Econsultancy opdracht gegeven tot nader onderzoek. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft Econsultancy tussentijdse resultaten gerapporteerd. Inmiddels is het aanvullende onderzoek afgerond. Hieruit volgt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voor de poelkikker zullen wij een ecologisch activiteitenplan opstellen en een ontheffing aanvragen bij de provincie. Ook de overige maatregelen uit het nader onderzoek, zoals het vermijden van bouwverlichting op een specifieke boom en in het algemeen het toepassen van de zorgplicht, zullen wij bij de planuitvoering in acht nemen. Binnen dat kader is het bestemmingsplan op het onderdeel ecologie uitvoerbaar.

11. Hoe wordt het aspect stikstof opgelost? Dit zal grote impact hebben gezien de ligging in de nabijheid van een Natura 2000 gebied. Daarnaast wordt gevraagd waar het groen en water (inclusief extra watercompensatie) wordt gerealiseerd.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Wij hebben een onderzoek stikstof laten uitvoeren. Hieruit volgt dat door het wegnemen van het bestaande planologische agrarische gebruik, er sprake zal zijn van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is derhalve geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Ook op dit onderdeel is het plan uitvoerbaar.

12. Indien toch tot uitvoering wordt overgegaan, wensen indieners zienswijzen onderzoeken te ontvangen hoe wordt omgegaan met trillingen en overlast voor het huis en de omgeving.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Deze zienswijze ziet op de uitvoering van het bestemmingsplan. Wij adviseren bouwbedrijven om voorafgaand aan de bouw duidelijkheid te verschaffen over de wijze van fundatie van de nieuwe woningen. Het is voor een bouwbedrijf te allen tijde raadzaam om, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden, een vooropname (0-meting) uit te (laten) voeren, zodat eventuele schade door bouwwerkzaamheden worden voorkomen, dan wel achteraf goed vast te stellen is.

13. Indieners zienswijze gaan er vanuit dat de gemeente over de genoemde bezwaren serieus met indieners zienswijze in gesprek gaat en tevens hierbij het aspect planschade betreft.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

De gemeente wenst uiteraard met belanghebbenden in gesprek te blijven, hetgeen ook is gebeurd. Het staat een belanghebbende vrij om, na inwerkingtreding van het plan, een verzoek in te dienen tot het toekennen van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade. In dat geval zullen wij onafhankelijk advies laten uitbrengen over de vraag of er sprake is van planschade en voor welk deel die voor rekening van de gemeente behoort te komen.

C. Indiener zienswijze 3

1. Indieners zienswijze maken zich zorgen over de mogelijke wateroverlast. Het is nu al zeer drassig met aanwezigheid van een sloot, laat staan als deze ook nog eens gedempt gaat worden en er in plaats daarvan een tuin komt die wellicht ook betegeld gaat worden. Zeker gezien de klimaatverandering waarin verwacht wordt dat er meer stortregens komen. Temeer omdat in het waterhuishoudingsplan (pagina 16) staat dat "naar verwachting" het dempen van de greppel niet zal leiden tot grondwateroverlast. Dit is dus niet doorgerekend en "naar verwachting" geeft geen vertrouwen maar is eerder hopen dat het goed zal gaan. In de Nannenbergsstraat staan nu al iedere keer gigantische plassen en moet soms water worden weggepompt.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Door RoyalHaskoning/DHV (RHDHV) is een waterhuishoudingsplan gemaakt. Dit plan is planologisch mogelijk gemaakt binnen het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Het nieuwe watersysteem van Herenland-West zorgt voor de berging en afvoer van hemelwater. Door het behouden en vergroten van de greppels aan de westzijde van het plangebied worden grondwatereffecten voor de omgeving zoveel mogelijk voorkomen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan de oostzijde een greppel te dempen, maar het omliggende maaiveld ligt hier hoog en er wordt deels een nieuwe watergang gegraven. Daarom geeft RHDHV ook aan dat er zeer waarschijnlijk geen grondwatereffecten zullen optreden naar de omgeving. Wij merken volledigheidshalve op dat wij pas tot planrealisatie overgaan als uit de latere uitwerkingen en doorrekening blijkt dat het waterhuishoudkundig plan, volledig uitvoerbaar is.

2. Daarnaast hebben indieners zienswijze, toen ze hun huis kochten meerdere keren contact met de gemeente gehad over de plannen achter de woning. Er is toen steeds gezegd dat er huizen kwamen maar dat de sloot in ieder geval zou blijven liggen. (Er zijn hier ook tekeningen van). Indieners zienswijzen wonen hier nu drie jaar. Zij zouden als duidelijk werd wat er zou gebeuren met de weg die er nu ligt, ook eventueel grond bij kunnen kopen. Dat is iets waar zij nog steeds voor open staan.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Er heeft in de afgelopen jaren een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Hierdoor sluiten de tuinen van de oostelijk gelegen woningen in Herenland West nu aan op de bestaande woningen en tuinen van Herenland. Dat is geen onlogisch stedenbouwkundig uitgangspunt. Daarnaast worden elders in het plan watergangen verbreed/aangelegd, zodat het plan waterhuishoudkundig voldoende robuust zal zijn.

3. Indieners zienswijzen zouden dus graag zien dat de huidige sloot blijft liggen of verbreed wordt of zelfs verplaatst wordt richting hun woning. Ook zou van het huidige pad een fietspad gemaakt kunnen worden of een wandelpad. Veel inwoners van Herenland maken daar nu al op die manier gebruik van. En dat de huizen die nu staan ingetekend na de sloot worden gebouwd. Zie bijgevoegde tekening met daarop getekend hoe indieners zienswijzen het graag zouden zien, waarbij de sloot is aangesloten op de andere watergangen door middel van duikers. (de stippellijnen)



Overwegingen n.a.v. zienswijze

Ten aanzien van de woonkwaliteit achten wij het meer wenselijk om achtertuinen op elkaar aan te laten sluiten dan een openbaar fietspad met sloot tussen achtertuinen in te passen. Bovendien zal er ter plaatse van deze relatief smalle strook geen sprake zijn van een openbaar gebied met een hoogwaardige uitstraling dat zich overigens ook niet goed laat beheren. Het voorstel legt bovendien een druk op de sociale veiligheid. Wij zien daarom geen aanleiding om af te wijken van het stedenbouwkundig plan.

D. Indiener zienswijze: ProRail

1. ProRail verzoekt om in de paragraaf Verkeer en parkeren aan te geven hoe de verkeersstromen na het realiseren van de nieuwe woningen gaan lopen en hoe de ontsluiting van deze nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd. Hieruit zal blijken of het nodig is om een risicoanalyse te laten opstellen omtrent veiligheid en risicomitigatie voor de overweg Hamsestraat.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

We hebben een nadere analyse gemaakt van het inkomende en uitgaande verkeer naar en van de nieuw te ontwikkelen wijk Herenland. (zie bijlage). Wij nemen deze nadere analyse op in de paragraaf Verkeer en parkeren. Wij constateren dat door de ontwikkeling geen sprake is van een significante verkeerstoename over de spoorwegovergang.

2. Omdat de in het ontwerpbestemmingsplan "Herenland West" beoogde nieuwe woningen/gebouwen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige

bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is. ProRail verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. In deze Handreiking is beschreven op welke wijze gemeenten het aspect trillinghinder kunnen onderzoeken en afwegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

ProRail adviseert om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming van personen tegen trillingshinder. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. In de praktijk wordt veelal aangesloten bij de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen".

De meest nabij het spoor geplande woningen komen op ruim 50 meter afstand van het spoor te liggen. Met daartussen nog een waterpartij. Voor het plan Casterhoven (kern Kesteren) is in 2017 een onderzoek trillingshinder gedaan. De woningen zijn daar op een afstand van circa 30 meter gerealiseerd. Op basis van de onderzoeksresultaten voor dat plan is de verwachting dat een normale fundering van de woning voldoende is. Wij zien dan ook geen problemen t.a.v. de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan. Het is aannemelijk dat eventueel met de bouwwijze ervoor gezorgd kan worden dat de streefwaarden uit de SBR - Richtlijn niet worden overschreden. Het aantal goederentreinen (die voor de meeste trilling zorgen) is namelijk zeer beperkt over dit spoortraject (circa 1 trein per maand). Ook is de rijsnelheid van reizigerstreinen beperkt (65 tot 75 km/uur). Daarnaast is er een waterpartij aanwezig tussen de nieuwe woningen en het spoor, waarmee trillingen worden verzwakt. In het onderzoek dat voor Casterhoven fase 7 is uitgevoerd is geconcludeerd dat reizigerstreinen niet zorgen voor belemmeringen en dat een incidentele passage van een goederentrein de streefwaarde A2 overschrijdt, echter dat deze incidentele overschrijding niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tijdens het uitwerken van de bouwplannen voor de woningen dient rekening gehouden te worden met het aspect trillingen en kan gericht(er) onderzoek worden gedaan naar dit aspect. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

3. In verband met het borgen van de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen mag het waterpeil niet wijzigen. Tevens dient de gemeente te borgen dat werkzaamheden geen invloed hebben op de stabiliteit van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen, alsmede op het ongehinderd gebruik van de spoorbaan met bijbehorende voorzieningen. In het bijzonder merkt ProRail op dat de initiatiefnemer schriftelijk dient aan te tonen dat in het geval van het infiltreren van hemelwater in de nabijheid van de spoorlijn er geen nadelige effecten optreden op de stabiliteit van de hoofdspoorweginfrastructuur met bijbehorende voorzieningen."

Overwegingen n.a.v. zienswijze

De ontwikkeling vindt plaats op een afstand van bijna 50 meter vanaf het spoor. Het waterpeil wordt vanwege de ontwikkeling niet gewijzigd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een aantasting van de stabiliteit van de spoorbaan vanwege het onderhavige plan.

Aanpassing bestemmingsplan:

- toelichting aanvullen met analyse inkomende en uitgaande verkeersstromen;
- voorwaardelijke verplichting opnemen i.v.m. trillingsonderzoek.

E. Indiener zienswijze 5

1. Indieners zienswijze zijn verbaasd dat, gezien de korte afstand van hun bedrijf tot de ontwikkeling, nooit met hen gesproken is over de voorgenomen ontwikkelingen en de mogelijke gevolgen voor hun bedrijf. In september 2023 is wel iemand van de Omgevingsdienst langs geweest om met betrekking tot geluid de representatieve bedrijfssituatie in beeld te brengen. Het hoe, wat en waarom kon hij verder ook niet duiden. Daarom zijn indieners zienswijzen verbaasd dat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Indieners zienswijze hadden graag voor de ter inzage legging van gedachten gewisseld over de voorgenomen plannen en wat dit betekent voor hun bedrijfsvoering. Nu rest hen niets anders dan een zienswijze in te dienen op het plan, zodat ze alsnog in gesprek komen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Ondanks het feit dat wij een algemene informatie/inloopavond in verband met de ontwikkeling hebben georganiseerd, hebben wij reeds in een persoonlijk gesprek met indieners zienswijze aangegeven dat het op de weg van de gemeente had gelegen om hen op een eerder moment te betrekken bij de ontwikkeling van Herenland. Hiervoor hebben wij ook excuses aangeboden. Wij hebben in het gesprek ook aangeboden om positief mee te denken met de doorontwikkeling van het bedrijf, bijvoorbeeld op een andere locatie. Ook andere denkrichtingen zijn besproken.

2. Onder het kopje bedrijven en milieuzonering staat vermeld dat het hier een gemengd gebied betreft en in principe voldaan wordt aan de richtafstanden. Toch is er een akoestische berekening uitgevoerd voor het bedrijf. Een verwijzing naar het akoestisch onderzoek op ruimtelijke plannen werkt niet, dus indieners zienswijze kunnen niet lezen wat hier nu onderzocht is en hoe het woon- en leefklimaat is beoordeeld. De conclusie in het bestemmingsplan zelf geeft te weinig houvast. In de e-mail van de Omgevingsdienst Rivierenland lezen zij het volgende: De geluidbelasting volgens de RBS loopt uiteen van 49 tot 57 etmaalwaarde bij de geprojecteerde nieuw te bouwen woningen (afhankelijk van de locatie). In hoeverre hier ook de buitenruimte bij de woningen is meegenomen is nog onduidelijk. Als oplossing wordt verwezen dat er een dove gevel gerealiseerd moet worden. Dit zien indieners zienswijze alleen niet terugkomen in de Regels van het bestemmingsplan.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Uit het akoestisch onderzoek volgt inderdaad dat het plan met maatregelen, ook t.a.v. de bedrijfsvoering van indieners zienswijzen, uitvoerbaar is. Gelet op het bepaalde onder 3 (hierna) behoeft deze zienswijze echter verder geen bespreking.

3. Verder staat onder het kopje bedrijven en milieuzonering vermeld dat “Ter plaatse van de in de nabijheid van het plangebied gelegen gronden worden echter geen chemische gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. De percelen hebben een beperkte omvang en zijn allen reeds gelegen in de nabijheid van bestaande woningen die het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet mogelijk maken”.

Allereerst worden er voor het pottenveld aan de achterzijde (ten zuiden van de schuur) laan- en sierbomen in potten gekweekt zodat het gehele jaar door geleverd kan worden. Hiervoor wordt bedrijfsmatig gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. In principe betekent dit dat er rekening gehouden moet worden met een afstand van 50 meter. Zoals het nu bestemd is zit er ongeveer 21 meter tussen de bomen en de beoogde bebouwing.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Wij hebben, in overleg met indieners zienswijze besloten om het plandeel van het bestemmingsplan Herenland West, direct ten zuiden van het perceel van indieners zienswijzen, tijdelijk niet tot ontwikkeling te brengen en hier voorlopige de bestemming Groen vast te stellen.

4. Los van bovenstaande punten zit het grootste probleem in het feit dat de nieuwe ontwikkeling elke verandering van de bedrijfsvoering in de weg zit. Bij elke toename of verandering in de teelt of bedrijfsvoering zitten indieners zienswijzen direct tegen de grenzen aan. Juist naar de zijde waar zij de meeste ontwikkelingsmogelijkheden hebben, worden ze beperkt door deze ontwikkeling. Graag komen ze in gesprek om te overleggen hoe de toekomst van het bedrijf zeker kan worden gesteld, hier of op een andere locatie.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

De ontwikkeling heeft ons inziens geen invloed op de bedrijfsvoering. Het bedrijf heeft geen uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie, maar dat komt door omvang van de bedrijfslocatie, niet door de ontwikkeling van Herenland west. Zoals aangegeven onder 1 zullen wij principeverzoeken voor de doorontwikkeling van het bedrijf op een andere locatie met een positieve grondhouding beoordelen.

Aanpassing bestemmingsplan:

- De gronden ten zuiden van Hamsestraat 81, wijzigen van Wonen naar Groen.

F. Indiener zienswijze 6

Indieners zienswijze begrijpen de noodzaak voor meer woningen, maar verzoeken het College dringend ook rekening te houden met de belangen van bewoners van bestaande huizen die grenzen aan Herenland West. Zij maken zich grote zorgen over een aantal punten en geven hieronder per aandachtspunt hun zienswijze. Indieners zienswijze presenteren per zienswijze de mogelijke oplossingen en positieve gevolgen daarvan.

1. Het huis van indieners zienswijze staat al 75 jaar rechtstreeks op de klei zonder heipalen. Als de te bouwen huizen wel op palen komen te staan dan wordt gevreesd voor verzakking van en/of scheuren in binnen-of buitenmuren. Bij de sloop van een voormalige schuur op 77 stond het huis al heen en weer te schudden. Als er eenmaal scheuren of verzakkingen zijn is het zeer kostbaar om deze te herstellen (tot 100.000 Euro) en daarom is voor alle betrokken partijen voorkomen beter dan genezen. Oplossing; als de nieuwe huizen op palen komen te staan wordt aan de gemeente verzocht de aannemers te verplichten om gaten of palen te boren in plaats van te heien. Het voordeel hiervan is minder kans op schade aan bestaande gebouwen. Daarnaast minder lawaaioverlast tijdens de bouw en mogelijk minder kans op het laten ontploffen van achtergebleven munitie uit de tweede wereldoorlog (dit laatste werd genoemd tijdens de informatieavond over Herenland West).

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Deze zienswijze ziet op de uitvoering van het bestemmingsplan. Wij adviseren bouwbedrijven om voorafgaand aan de bouw duidelijkheid te verschaffen over de wijze van fundatie van de nieuwe woningen. Het is voor een bouwbedrijf te allen tijde raadzaam om, voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een vooropname (0-meting) uit te (laten) voeren, zodat eventuele schade door bouwwerkzaamheden worden voorkomen, dan wel achteraf goed vast te stellen is.

2. Naast het huis ligt een greppel/sloot waar in principe altijd water in staat. Deze greppel is van belang in zowel natte als droge tijden die beide door klimaatverandering steeds vaker optreden. Bij wateroverlast kan het overtollige hemelwater van nr. 79 alsook nr. 77 naar een zuidelijker gelegen B-watgang afgevoerd worden. In droge tijden zorgt het aanwezige water voor het niet uitdrogen van de klei waarop het huis direct rust en voorkomt aldus mogelijke verzakkingen. In de toekomst wordt deze greppel belangrijker omdat de nieuw te bouwen huizen aanzienlijk hoger komen te liggen (7.2 m + NAP) dan het huis van indieners zienswijze, (6.5 m + NAP, zie Fig. 2 en 16 in Rapport Waterhuishoudingsplan Herenland West). Indieners zienswijze citeren verder uit dit Rapport:

“De ophoging van het plangebied mag er niet toe leiden dat er wateroverlast ontstaat bij de bestaande woningen.

De profilering van de watergangen is nog niet in detail uitgewerkt. Voor enkele profielen is er op basis van de huidige stedenbouwkundige tekening niet genoeg ruimte voor het minimaal benodigde profiel en de eventueel extra benodigde ruimte voor beheer-en onderhoud. In de verdere uitwerking moet deze ruimte gevonden worden (deze ruimte lijkt wel aanwezig door wat te schuiven met de woningblokken).

Er moeten afspraken worden gemaakt over het beheer-en onderhoud van de watergangen. Een aandachtspunt hierbij zijn de watergangen aan de westzijde van het plangebied, aangezien deze grenzen aan particuliere percelen.

De afgelopen jaren viel de greppel telkens droog in augustus of september door onvoldoende onderhoud ook na klachten van indieners zienswijze door de gemeente Neder-Betuwe aan een doorvoerpijp op haar eigen grondgebied. Door verwijderen van slib en riet rond de doorvoerpijp door indieners zienswijze kon het probleem telkens opgelost worden maar dit had niet hoeven als de gemeente zich van haar taak gekweten had. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze greppel gehandhaafd en zelfs doorgetrokken tot aan de Hamsestraat. Waar wij ons grote zorgen over maken is het onderhoud aan deze greppel. Vanuit nr. 79 stroomafwaarts gezien zijn vijf woningen met tuinen aan deze greppel voorzien. Als de gemeente al niet in staat is om na klachten en met volledige toegang deze greppel en doorvoerbuiscap open te houden hoe moet dat dan in de toekomst als alle aanliggende bewoners samen verantwoordelijk zijn, zonder toegang voor machines? Indieners zienswijze willen niet volledig afhankelijk zijn van anderen. Als deze greppel niet wordt bijgehouden groeit en slibt hij snel dicht wat zowel bij droogte als veel regen ernstige problemen voor hen kan geven. Hetzelfde geldt voor de greppel/sloot gelegen tussen Hamsestraat 83 en de vier nieuw te bouwen huizen ten oosten van nr. 83 met tuinen van 138 m². Als deze niet onderhouden wordt dan kan de nieuw aan te leggen sloot ten zuiden van nr. 81 en nr. 79 zijn water niet kwijt.

Een oplossing is het verbreden van de greppel en de groenstrook naast de greppel handhaven voor regelmatig onderhoud door gemeente (zie ook zienswijze over hittestress). Hiervoor zullen de vijf te bouwen huizen ten zuidoosten van ons huis een aantal meters naar het oosten opgeschoven moeten worden. Dit loopt parallel met de opmerkingen in het rapport door Royal HaskoningDHV zoals "afspraken maken over beheer en onderhoud" en "door wat te schuiven met de woningblokken".

Het voordeel hiervan is de Garantie op goed watermanagement van Herenland West dat niet afhankelijk is van individuele bewoners, resulterend in minder wateroverlast voor nieuwe en huidige bewoners in natte en droge tijden.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Het noordelijke deel van deze greppel lag reeds jaren tussen particuliere percelen. In dat soort situaties zijn aanwonenden zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij het bouwrijp maken van het plangebied kunnen wij eenmalig deze greppel profileren. In de verkoopstukken zullen wij de onderhoudsplicht expliciet benoemen, maar zoals gezegd dit is een reeds jaren gangbare praktijk.



Daarnaast laten de bestemmingen Verkeer en Groen ook water(berging) toe. Ook zullen wij in het vast te stellen bestemmingsplan, meer ruimte creëren voor waterberging (zie ook onze reactie op de zienswijze van het Waterschap). Met de door ons voorgestelde voorwaardelijke verplichting waardoor de garantie er is dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd, is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3. Indieners zienswijzen vrezen voor nog meer vuurwerkoverlast, indien de woningen op korte afstand (15) van hun perceel komen te liggen. Hun woning is voorzien van een rieten kap. Deze overlast wordt reeds ervaren (van nov-jan en zelfs later in het jaar) uit de bestaande omliggende straten. De gemeente zegt na klachten dat ze hier niets aan kan doen.

Voorgesteld wordt om een vuurwerkvrije zone van 50 meter rondom alle huizen met rieten daken in de gemeente Neder-Betuwe te creëren, meer voorlichting over vuurwerk door de gemeente aan bewoners en betere handhaving/minder gedogen.

Hierdoor ontstaat minder kans op brand, minder overlast voor bewoners, huisdieren, vee, wilde zoogdieren en vogels.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Wij hebben begrip voor de vrees van indieners zienswijzen. Deze voorgestelde maatregel, hoe sympathiek ook, kan echter niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Dit bezwaar, zal in het kader van de openbare orde afgewogen moeten worden en niet in het kader van een ruimtelijke procedure.

4. Door klimaatverandering krijgen we te maken met meer hittegolven en daardoor kans op hittestress. Een van de beste manieren om hitte binnen te voorkomen is schaduw van bomen. Bewoners en anderen hebben momenteel veel profijt van de schaduw van de ca. 15 meter hoge platanen ten zuiden van onze huizen. Deze bomen moeten verdwijnen als er woningen ten zuiden het perceel van indieners zienswijzen worden gerealiseerd. Dit zal leiden tot aanzienlijk meer hittestress voor de bestaande huizen op nr. 77 en nr. 79 tijdens hittegolven.

Het handhaven van voornoemde bomen en groen door dit vrijstaande huis op 318 m2 niet te

realiseren is hiervoor een oplossing. Daarmee worden nog steeds 110 nieuwe woningen gerealiseerd hetgeen er 56 meer zijn dan de 54 die voorzien waren in het voorontwerp Herenland West van januari 2022.

Het voordeel hiervan is dat er in de zomer minder hittestress voor de bewoners van Hamsestraat 77 en 79 ontstaat. Daarnaast zijn er dan hogere bomen te vinden in Herenland West. Nieuw aangeplante bomen zullen 20 jaar nodig hebben om tot een hoogte van 15 m te groeien. Ook voor CO₂ binding, aanblik van de wijk, vogels en toegang tot de greppel nodig voor de waterhuishouding (zie hiervoor) is dit een goede zaak. In de Ecologische Quicksan wordt 'ja' geantwoord voor negatieve effecten van het verwijderen van deze houtopstanden op dieren en natuurwaarde.

N.B. Hoewel dhr. A. zelf geen zienswijze mag indienen van de gemeente, ondersteunt hij deze zienswijze van harte en hoopt hij dat de gemeente deze hoge platanen handhaaft.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Bij de stedenbouwkundige inrichting van het plan, houden we rekening met voldoende groen (en water) Er zullen dus op diverse plaatsen in het plangebied, extra bomen worden aangeplant. Wij houden derhalve rekening met de benoemde belangen.

5. lawaaioverlast door bouwrijp maken en bouwen. Door het verwijderen van struiken en bomen, het bouwrijp maken, aanleggen van wegen, watergangen, riolering en parkeerplaatsen en bouwen van huizen is er gedurende vele maanden forse lawaaioverlast te verwachten voor de huidige bewoners rondom Herenland West. Verzocht wordt of de gemeente bij de aanbesteding van Herenland West om uitsluitend of in elk geval zoveel mogelijk gebruik te maken van elektrisch aangedreven apparatuur i.p.v. benzine-of Diesel-aangedreven apparatuur. Daarbij kan gedacht worden aan grondverzetmachines, vrachtwagens, boormachines, kettingzagen, etc. Dit is tegenwoordig mogelijk.

Hierdoor ontstaat veel minder lawaaioverlast voor de huidige bewoners rondom Herenland West. Daarnaast minder luchtvervuiling en stankoverlast, minder gezondheidsschade, minder CO₂, minder stikstof depositie.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Het spreekt bijna voor zich, dat hinder voor omwonenden bij dit soort ontwikkelingen zoveel als mogelijk moet worden beperkt. Aan de andere kant vormen dit soort gebiedsontwikkelingen, een normale maatschappelijke ontwikkeling. Er zal sprake zijn van enige hinder, in de vorm van geluidhinder, stank of stof. Het voert echter te ver, en het is ook erg kostbaar, om alleen elektrisch materieel in te zetten. Dit is op grond van het onderzoek naar stikstofdepositie ook niet noodzakelijk.

6. Overschrijding maximumsnelheid op wegen. Op dit moment overschrijdt meer dan 90% van de auto's, vrachtauto's, motoren en brommers de toegestane snelheid in de 30 km zone in de Hamsestraat gerekend vanaf het ingaan van de 30 km zone tot de T-splitsing bij In Het Land. Door van de nieuw aan te leggen weg van Herenland West richting Hamsestraat en de Hamsestraat gelijkwaardige wegen te maken (zoals bij de Smachtkamp) zal het verkeer dat richting het centrum rijdt rekening moeten houden met verkeer van rechts dat voorrang heeft. Hier zal een snelheid verlagend effect van uitgaan. Het zal geen effect hebben op het verkeer richting het spoor. Hiervoor zullen andere snelheid beperkende maatregelen en handhaving nodig zijn. Het voordeel hiervan is een veiligere verkeerssituatie voor met name fietsers alsook minder verkeerslawaaai.

N.B. Enkel de maximumsnelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur verlagen helpt zonder handhaving niet om lawaaioverlast te verminderen. In de 30 km zone van de Hamsestraat wordt regelmatig 80

km/uur gehaald. Hiervoor wordt geciteerd uit blz. 26 van het bestemmingsplan: De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door de Van Maanenstraat kan worden weggenomen als de rijnsnelheid geen 50 km/uur maar 30 km/uur wordt.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Wij nemen deze zienswijze ter harte en zullen hiermee rekening houden bij de uitvoering van het plan. Ook bij de (her)inrichting van de Van Maanenstraat zullen wij er rekening mee houden dat de inrichting aansluit bij de maximale snelheid. We zullen bij de vormgeving van de nieuwe aansluiting op de Hamsestraat ook aandacht besteden aan (fysieke en visuele) maatregelen om te zorgen dat het verkeer zich meer aan de maximumsnelheid houdt, vanaf de grens van het 30 km-gebied tot de nieuwe aansluiting.

7. Ecologie. De Quicksan Wet Natuurbescherming van Onderzoeksbureau Viridis maakt een gedegen indruk. Dit rapport uit 2021 meldt dat er mogelijk effecten zijn op negen diersoorten en dat vervolgonderzoek nodig is. Aanvullend onderzoek is in 2023 uitgevoerd door Econsultancy. Dit rapport maakt een oppervlakkige indruk. Zo wordt gesteld dat er geen huismussen aangetroffen zijn op de locatie. Aangezien indieners zienswijze dagelijks huismussen aantreffen in hun tuin die direct grenst aan de Herenland West locatie lijkt dit een onwaarschijnlijke conclusie. Hetzelfde geldt voor vleermuizen die zij al tientallen jaren zien in hun tuin. Die moeten ergens "wonen" en de conclusie "nog geen verblijfplaatsen aangetroffen", is erg kort door de bocht. Ook horen indieners zienswijzen af en toe een steenuil vanuit de houtopstand rond het huis op 77. Dit is strijdig met het rapport. Indieners zienswijzen horen continu geluiden uit dit gebied, medewerkers van Econsultancy enkel als zij een rondje maken. Het vervangen van alle bomen en struiken door huizen zal zeker effect hebben op deze soorten evenals vele andere diersoorten zoals egels, fazanten, konijnen en hazen door vernietiging van hun habitat. Een oplossing wordt gezien in het uitvoeren van aanvullend ecologisch onderzoek, bijv. door bureau Viridis. Natuur-inclusief bouwen en bestaand groen handhaven. Daardoor kunnen negatieve effecten op beschermde alsook niet-beschermde diersoorten voorkomen worden. Het voordeel hiervan is vleermuizen en andere diersoorten niet verdwijnen door realisatie van Herenland West. Beter natuurbeheer. Dieren kunnen zelf geen zienswijzen indienen daarom onderstrepen indieners zienswijze dit belang.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Op basis van de quickscan van adviesbureau Viridis hebben wij Econsultancy opdracht gegeven tot nader onderzoek. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft Econsultancy tussentijdse resultaten gerapporteerd. De kwalificatie dat dit rapport een oppervlakkige indruk maakt onderschrijven wij niet. Inmiddels is het aanvullende onderzoek afgerond. Wij voegen dit onderzoek aan het bestemmingsplan toe. Uit het nader onderzoek volgt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voor de poelkikker zullen wij een ecologisch activiteitenplan opstellen en een ontheffing aanvragen bij de provincie. Ook de overige maatregelen uit het nader onderzoek, zoals het vermijden van bouwverlichting op een specifieke boom en in het algemeen het toepassen van de zorgplicht, zullen wij bij de planuitvoering in acht nemen. Binnen dat kader is het bestemmingsplan op het onderdeel ecologie uitvoerbaar.

8. Noodzaak hoogbouw. Er is hoogbouw van maximaal vijf woonlagen gepland in Herenland West. Indieners zienswijzen betwijfelen de noodzaak hiervan in een plattelandsgemeente zoals Neder-Betuwe. De bevolkingsdichtheid ligt hier gemiddeld een factor 10 lager dan in de vier grote steden. Gevraagd wordt of niet kan worden volstaan met laagbouw appartementen van drie woonlagen? In het voorontwerp Herenland West van vorig jaar was helemaal geen hoogbouw voorzien dus toen vond de gemeente het niet noodzakelijk. Deze woningen staan er vermoedelijk voor minstens 60 jaar dus als men over 20 jaar spijt heeft van deze horizonvervuiling is er niks meer aan te doen. Als oplossing wordt voorgesteld om uitsluitend appartementen van maximaal drie woonlagen te bouwen, net zo hoog als de te bouwen huizen in Herenland West. Hierdoor is er geen sprake van horizonvervuiling, minder inkijk voor nabijgelegen bestaande en nieuwe huizen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

In de plantoelichting is onderbouwd dat aan de diverse woningen behoefte is. Daarbij is nadrukkelijk ook gekeken naar de behoefte aan woningen in het betaalbare segment in huur en koop. Hierdoor is er ook specifieke aandacht voor starters, eenpersoonshuishoudens en wonen met zorg of begeleiding. Deze woningen passen in het (regionale) woningbouwprogramma. Daarmee is de noodzaak appartementen toe te voegen, onderbouwd. Het appartementengebouw van 5 lagen is daarnaast aan de rand van het plangebied voorzien.

9. Op basis van de argumenten gegeven in bovenstaande acht zienswijzen hebben wordt bezwaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan "Herenland West, Opheusden". Daarom wordt verzocht om met inachtneming van de zienswijzen het Ontwerp Bestemmingsplan "Herenland West, Opheusden" gewijzigd vast te stellen, namelijk door de aangedragen oplossingen al of niet gewijzigd op te nemen in een aangepast ontwerpbestemmingsplan. Indieners zienswijzen zijn bereid om deze zienswijzen mondeling toe te lichten.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Gelet op voorgaande overwegingen leidt deze zienswijze niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Wel zullen wij het aanvullende ecologisch onderzoek toevoegen aan het bestemmingsplan en zullen wij de adviezen in deze zienswijze meenemen in de uitwerking van het plan en de uitvoering van de (bouw)plannen.

G. Indiener zienwijze 7

1. Zo'n 2,5 jaar geleden hebben indieners zienswijze een nieuwe woning (gebouwd door Bouwbedrijf Chr van Arnhem & Zn BV) gekocht (Joop van Mourik makelaars). Zowel Van Arnhem als Van Mourik hebben indieners zienswijzen niet gewezen op de bouwplannen anders hadden ze de woning niet gekocht. Zij zijn door omstandigheden verhuisd van Oosterbeek naar Opheusden.

Verzocht wordt om te kijken naar een andere verkaveling. Zij zijn ook, net als hun burens, geïnteresseerd in verwerving van een groenstrook. Zoals de plannen er nu uitzien, verdwijnt de groenstrook, de weg en de sloot en komt het huis volgens de plannen pal naast de heg te staan. Hierdoor wordt het uitzicht gewijzigd, wordt de bezonning minder en is de privacy verdwenen.

Verzocht wordt om de verkaveling dermate op te schuiven zodat indieners zienswijze er minder last van hebben. Plaats bijvoorbeeld eerst een bomenrij (staat nu achterin gepland) en laat tenminste de groenstrook bestaan (of laat een woning vervallen). Zowel de groenstrook als de sloot kan dan blijven bestaan. Verder is het vreemd dat aan de ene kant een sloot verdwijnt en er een eindje verder weer een wordt gecreëerd. Het is een groot stuk grond. Er zijn voldoende mogelijkheden om enige afstand te nemen van de bestaande woning waardoor het uitzicht behouden blijft.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Allereerst merken wij op dat de ontwikkeling van Herenland al enige jaren aan de gang is en ook langere tijd is opgenomen in omgevingsvisie (en daarvoor de structuurvisies van Neder-Betuwe). Daarnaast is er sprake van een normale maatschappelijke ontwikkelingen dat er aansluitend aan een bestaande woonomgeving wordt gezocht naar mogelijkheden om de behoefte naar woningen in te vullen.

Er heeft in de afgelopen jaren een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaatsgevonden. Hierdoor sluiten de tuinen van de oostelijk gelegen woningen in Herenland West

nu aan op de bestaande woningen en tuinen van Herenland. Dat is geen onlogisch stedenbouwkundig uitgangspunt.

H. Waterschap Rivierenland

1. Indieners maken zich zorgen over de integrale afstemming tussen het bestemmingsplan Herenland-West en de Randweg. De indieners hebben bij het voorontwerp op 4 maart negatief geadviseerd, en gevraagd de indieners te betrekken bij de benodigde onderzoeken en aanpassingen. De indieners geven aan dat een integrale studie ontbreekt, waardoor de waterbelangen onvoldoende geborgd zijn.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Door RoyalHaskoning-DHV is een waterhuishoudingsplan gemaakt. Dit plan is planologische geborgd binnen de bestemmingen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, maar bevat tegelijkertijd voldoende flexibiliteit voor de uitwerking van het plan. Het nieuwe watersysteem van Herenland-West zal zorgen voor de berging en afvoer van hemelwater in de toekomstige situatie. De uitvoerbaarheid van het watersysteem is ons inziens derhalve voldoende gewaarborgd door de vastgelegde bestemmingen. In diverse projecten hebben wij bij de uitwerking van inrichtingsplannen, met het Waterschap intensief afstemming, waardoor plannen tot tevredenheid van gemeente en Waterschap tot uitvoering kunnen komen.

Wij zullen bij zowel de uitwerking van het plan voor de randweg als voor het onderhavige plan, op een zelfde wijze met het Waterschap in overleg treden en de plannen verder vorm geven. Wij delen de zorgen van het Waterschap dan ook niet. De planologische vrijheid die wij met de voorliggende bestemmingen beogen, laten wij daarom in stand. In de latere uitwerking van het waterhuishoudkundige plan wordt de definitieve berging van beide plannen doorgerekend en kan de integrale afstemming voor een robuust watersysteem concreter worden. Wij zullen de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting in zoverre nog aanscherpen dat de woningen pas in gebruik genomen mogen worden indien de compensatie-opgave en inrichting van het watersysteem is gerealiseerd en in stand is gehouden.

2. Indieners geven aan dat in de toelichting onder 4.8.2 en het waterhuishoudingsplan Herenland-West, Royal HaskoningDHV, d.d. 13 september 2023 wordt onderkend dat onvoldoende ruimte is gereserveerd voor de profielen van de watergangen. Ook is beschreven dat er onvoldoende ruimte is voor inspectie en onderhoud. De indieners stellen voor om deze ruimte te vinden door te schuiven met de woningen (wijziging in verbeelding).

Overwegingen n.a.v. zienswijze

De aandachtspunten beschreven onder 4.8.2 zijn aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan Herenland-West. Om de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken moet het plan verder uitgewerkt worden. De profilering van de watergangen is nog niet in detail uitgewerkt. De opgave en regels beschreven in de keur zijn hier de uitgangspunten. De bouwblokken worden middels het bestemmingsplan vastgelegd, maar binnen de bestemmingen 'verkeer' en 'groen' is er voldoende ruimte om water te realiseren. Zoals hiervoor is aangegeven zullen wij in de planregels als voorwaardelijke verplichting vastleggen dat de nieuwe woningen pas in gebruik genomen mogen worden als voldaan is aan de compensatie-verplichting en het watersysteem is gerealiseerd (en in stand wordt gehouden). De uitgangspunten met betrekking tot water zijn hiermee voldoende geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast worden de woningen in de westelijke hoek van het plangebied vooralsnog uit het plan gehaald. Hiermee vervalt een deel van de opgave en is er op die locatie meer ruimte voor eventuele watercompensatie.

3. Indieners geven aan dat in het plan een A-watergang bevindt. Deze A-watergang is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als water. De watergang is belangrijk voor met name de waterafvoer vanuit de kern Opheusden. De indiener geeft aan dat de sprake is in de tekening van een insteek van 4 meter, maar dat er ruimtelijk een insteek van 8 meter nodig is. Verder geeft de

indiener aan dat de A-watgang niet als Water bestemd is, maar onder de regels van bestemmingen “groen” en “verkeer” valt. Met beide aspecten stemt de indiener niet in. De indiener stelt voor om de insteek van 8 meter op te nemen in de verbeelding en via hydrologische berekeningen aan te tonen dat deze breedte voldoende is om hydrologisch neutraal te blijven. In geval dat een grotere breedte nodig is van 8 m, dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke consequenties en met een aanpassing van de verbeelding.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Het uitgangspunt is om het ontwerpbestemmingsplan flexibel te bestemmen. In de bestemmingen groen en verkeer is ook de aanleg van water toegestaan. Door de bestemmingen ruim te bestemmen zijn er meer mogelijkheden om het gebied dynamischer te ontwikkelen en beter in te kunnen spelen op onzekere toekomstige ontwikkelingen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er evenwel geen bezwaren om een deel van de locatie van de A-watgang als Water te bestemmen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan (een deel van) de zorgen van het Waterschap. Wij zullen daarom voor dit plandeel de bestemming water in de verbeelding en de regels opnemen. De insteek van de beschermingszone staat in het waterhuishoudkundige plan beschreven als 8 meter. Hiermee zullen wij bij de verdere uitwerking rekening houden. De totale breedte tussen het perceel aan de Hamsestraat 75 en het bouwblok ten westen daarvan is circa 16 meter. In de nadere uitwerking worden de precieze maten en indeling (water, verkeer en groen) binnen deze ruimte ingepast. Zoals aangegeven zullen wij het Waterschap betrekken bij de verdere uitwerking van het plan/de plannen.

4. Watercompensatie opgave: Uit het plan blijkt een watercompensatie opgave van circa 3.300 m². Afhankelijk van de nadere inpassing van de watgangen kan dit nog veranderen. De opgave wordt niet volledig ingevuld door de planontwikkeling. Voorgesteld wordt om voor minimaal 1.000 m² een aanspraak te doen op de overcompensatie behorende bij de ontwikkeling van de Randweg. Het is echter niet zeker of de overcompensatie Randweg beschikbaar is voor Herenland- West indien:

- uit de nadere uitwerking van de Randweg blijkt dat minder overcompensatie gerealiseerd wordt;
- uit een hydrologische berekening moet blijken welke aanpassingen aan het watersysteem nodig zijn om het water in piekgebeurtenissen snel genoeg bij de bergingen te krijgen;
- de bouw van Herenland-West start mogelijk eerder dan de Randweg, hierdoor is de overcompensatie niet tijdig beschikbaar.

Indiener heeft gevraagd om de resterende opgave uit te werken in afstemming met de ontwikkeling van de Randweg. Ook dient door middel van hydrologisch onderzoek aangetoond te worden dat deze waterberging zal functioneren ten behoeve van Herenland-West. Dit alles is in voorliggend plan niet uitgewerkt. Hierdoor is niet zeker dat voldoende watercompensatie en -berging wordt gerealiseerd. Gevraagd wordt om aan te tonen dat een goed functionerend watersysteem wordt geborgd. Bij voorkeur integraal afgestemd met de Randweg. Indien de integrale afstemming niet geborgd kan worden, dan wordt gevraagd om te zorgen voor een separate berging.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Voor het bestemmingsplan Herenland-West is een waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek concludeert dat er voor het bestemmingsplan voldoende waterberging beschikbaar is. Binnen het plangebied Herenland-West wordt een beschikbare ruimte en profilering (met enkele aandachtspunten) van 2300 m² aan watercompensatie voorzien. Binnen het bestemmingsplan van de randweg is ook een deel (2500 m²) van de overcapaciteit aan watercompensatie voorzien voor Herenland-West. Hiermee is er een capaciteit van 4800 m² beschikbaar. 1500 m² meer capaciteit dan in berekende toename aan verharding en demping van watgangen. De verschillende aandachtspunten beschreven in het onderzoek zullen in de nadere uitwerking meegenomen worden. De twee processen (randweg en herenland-west) worden integraal met elkaar afgestemd. Zoals de indiener aangeeft is het mogelijk dat het ene plan vooruitloopt op het andere plan. Met de voorwaardelijke verplichting zoals genoemd onder 1. en 2.

is ons inziens voldoende gewaarborgd dat een robuust watersysteem functioneert, voordat de woningen in gebruik genomen kunnen worden.

Daarnaast worden de woningen in de westelijke hoek van het plangebied vanwege milieukundige fasering vooralsnog uit het plan gehaald. Hiermee vervalt een deel van de opgave en is er op die locatie meer ruimte voor eventuele watercompensatie

5. Demping zuidelijke plas en de woningbouw. Als gevolg van de aanleg van de Randweg wordt een deel van de plas ten zuiden van het plangebied gedempt. Deze plas hoort bij het hogere peil van het stedelijk gebied Opheusden en heeft een belangrijke functie voor de piekopvang vanuit het stedelijk gebied. Compensatie voor de demping van deze plas moet bij voorkeur in hetzelfde peilgebied plaatsvinden. Dit is in de huidige situatie mogelijk door vergraven van het naastgelegen agrarische perceel. De voorgestelde woningbouw op het perceel met Agrarische bestemming maakt het echter nagenoeg onmogelijk om de plas te vergraven. Eventueel kan de compensatie worden verplaatst naar het lagere peilgebied. Via modelberekeningen moet inzichtelijk worden gemaakt welke aanpassingen aan onder andere de A-watergang en stuw nodig zijn om hydrologisch neutraal te blijven. Als blijkt dat voor de A-watergang een grotere breedte nodig is dan 8 m op de insteek, moet binnen het plan rekening worden gehouden met de ruimtelijke consequenties zoals hierboven beschreven.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

De demping van de zuidelijk plas valt niet onder de ontwikkeling Herenland-West. De gevolgen en mogelijke problemen worden binnen het project van de Randweg opgelost (waarbij wij uiteraard een integrale benadering zullen hanteren. De gevolgen hoeven niet in de voorliggende bestemmingsregels te worden geborgd.

6. Biodiversiteit en waterkwaliteit. De hierboven benoemde plas is in eigendom van Waterschap Rivierenland. De plas is specifiek ingericht om een zo hoog mogelijke bijdrage te leveren aan de biodiversiteit en de waterkwaliteitsdoelstellingen. Het beheer is op deze doelstellingen afgestemd. In de plannen is niet in beeld gebracht welk effect de voorgenomen ontwikkelingen hebben en hoe deze negatieve effecten kunnen worden gecompenseerd of gemitigeerd. Gevraagd wordt om hier alsnog onderzoek naar te doen en aan te geven waar maatregelen kunnen worden genomen. Ons uitgangspunt daarbij is dat in het A-watersysteem minimaal een gelijkwaardige lengte natuurvriendelijke oever wordt teruggebracht met eenzelfde taludverhouding.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Bij de nadere uitwerking zullen de inrichtingseisen voor de watergangen worden gerespecteerd. Binnen de verschillende bestemmingen is de aanleg van natuurvriendelijke oevers uitvoerbaar.

Ambtshalve aanpassingen naar aanleiding van de Zienswijze:

- Opnemen bestemming "Water" ter hoogte van de nog aan te leggen A-watergang ten noorden en westen van het perceel Hamsestraat 75.
- Een voorwaardelijke verplichting opnemen voor i.v.m. de borging van voldoende watercompensatie

Procedurale afspraak:

Verschillende onderdelen van deze zienswijze hebben betrekking op de verder specificatie en uitwerking van het stedenbouwkundige plan. In het kader van een goede voortzetting en borging van het beleid van het waterschap wordt de procesafpraak gemaakt dat het waterschap de nader uit te werken waterhuishouding in de inrichtingsplannen voor Herenland mede kan vorm geven, en beoordelen. (met betrekking tot hydrologische toets, maatvoering watergangen, definitieve watercompensatie opgave, integrale afweging randweg en de ontwikkeling Herenland-West).

I. Indiener zienswijze 9

1. Door de ontsluiting neemt de verkeersdruk enorm toe door notabene een kindvriendelijke wijk/straat. Bij de aankoop van de woning van indiener zienswijze werd hen verteld dat de woonwijk Herenland een kindvriendelijke woonwijk is en dat dit karakter zo zou blijven. Dit wordt in de praktijk bevestigd. Ontzettend veel spelende kinderen op straat, zoals het hoort in een kindvriendelijke woonwijk. Wat gaat er gebeuren als daar een rondweg op wordt ontsloten? Het is toch juist de bedoeling kinderen meer aan het spelen te krijgen in de buitenlucht? Verzocht wordt om het besluit te heroverwegen en tot een ander besluit te komen. Indiener zienswijze gaat er vanuit dat er ook andere manieren zijn om de rondweg te ontsluiten en het kindvriendelijke karakter van Herenland, en de Viergeverstraat in het bijzonder, te behouden.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Deze zienswijze ziet eigenlijk op het bestemmingsplan Randweg Opheusden. In het bestemmingsplan Randweg Opheusden is een rechtstreekse ontsluiting van de wijk Herenland en Herenland west op de randweg opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om eerst na participatie met de wijk Herenland een besluit te nemen over het wel/niet aansluiten van Herenland (west) op de nieuw te realiseren randweg Opheusden. Mocht uit verdere besluitvorming blijken dat een aansluiting op de randweg niet wenselijk is, dan kan Herenland West via de bestaande structuur van Herenland ontsluiten. Indien er een aansluiting van het plan Herenland West op de randweg wordt gerealiseerd, zal een deel van de bewoners van het bestaande plan Herenland en de nieuwe bewoners van Herenland West, een aansluiting krijgen op de randweg. Omdat dit over een beperkte verkeersintensiteit zal gaan, leidt dit naar onze verwachting niet tot verkeerskundige problemen. Deze aansluiting vinden wij dan ook aanvaardbaar.

J. Van der Feltz Advocaten namens Vabo ontwikkeling b.v.

Van der Feltz Advocaten heeft namens Vabo Ontwikkeling B.V. (hierna: Vabo) een zienswijze ingediend naar aanleiding van ontwerp bestemmingsplan 'Herenland West'.

1. Gebruik- en bouwmogelijkheden gronden Vabo
Vabo constateert dat haar gronden, naar aanleiding van haar inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, alsnog in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Echter, anders dan waar Vabo om heeft verzocht, is bij de gebruiks- en bouwmogelijkheden van deze gronden niet aangesloten bij (primair) de vergunning van rechtswege die naar mening van Vabo is ontstaan en waarover thans nog in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak wordt geprocedeerd. Het alsnog aansluiten bij de gestelde vergunning van rechtswege zou een oplossing bieden voor de hoger beroepsprocedure. Bovendien sluit het gestelde van rechtswege vergunde bouwplan van Vabo naadloos aan op de ontwikkelingen waarin het ontwerp bestemmingsplan voorziet. Subsidiair verzoekt Vabo om aan te sluiten bij de gebruiks- en bouwmogelijkheden overeenkomstig het gewijzigde stedenbouwkundige plan, waarover Vabo en de gemeente eerder overeenstemming hebben bereikt.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Appartementencomplex

Vabo doet op haar aanvraag van 1 juli 2019 om omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex met 11 appartementen met bijbehorende parkeerplaats en voor het aanleggen van een uitweg aan de Nannenbergsstraat in Opheusden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft deze aanvraag, na het doorlopen van de uitgebreide procedure en nadat de gemeenteraad heeft geweigerd een verklaring van geen bedenkingen af te geven, bij besluit van 20 augustus 2020 geweigerd.

Vabo heeft bij de rechtbank beroep ingesteld vanwege het niet tijdig bekendmaken van een van rechtswege verleende omgevingsvergunning en uiteindelijk ook tegen de weigering van de omgevingsvergunning. De rechtbank heeft in de uitspraak van 16 mei 2022 de beroepen van Vabo ongegrond verklaard. Tegen de uitspraak is thans nog een hoger beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanhangig.

Zoals hiervoor al genoemd, heeft het college van burgemeester en wethouders de door Vabo aangehaalde aanvraag om omgevingsvergunning voor een appartementencomplex aan de Nannenbergsstraat in Opheusden geweigerd. Het college van burgemeester en wethouders stelt zich daarnaast op het standpunt dat geen omgevingsvergunning van rechtswege is verleend, omdat – kort samengevat – de aanvraag in strijd is met het destijds geldende planologische regime bestemmingsplan 'Kern Opheusden', dat daarom terecht de uitgebreide procedure is doorlopen en dat dus geen vergunning van rechtswege is ontstaan (omdat dit alleen mogelijk was indien de reguliere procedure van toepassing was). De rechtbank heeft dit onderkend. Wij zien, gelet daarop, geen aanleiding om desondanks te voorzien in een positieve planologische regeling voor de bouw en het gebruik van het appartementengebouw. Zoals de raad namelijk destijds ook al als motivering ten grondslag heeft gelegd aan de weigering om een verklaring van geen bedenkingen af te geven (zie het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2020, waarbij de aanvraag is geweigerd en waarbij op dit punt is verwezen naar de weigering van de raad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven), achten wij het door Vabo aangevraagde bouwplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In lijn daarmee is de raad thans nog altijd van oordeel dat het positief bestemmen van het door Vabo aangevraagde appartementencomplex in strijd is met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Derhalve zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bouw en het gebruik van een appartementencomplex wordt toegestaan.

Stedenbouwkundig plan

Ten aanzien van het betoog van Vabo dat aansluiting moet worden gezocht bij de gebruiks- en bouw mogelijkheden overeenkomstig het gewijzigde stedenbouwkundig plan, wordt het volgende opgemerkt.

In 2006 heeft de gemeente een ontwikkelovereenkomst met Vabo gesloten. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan overlapt deels met het exploitatiegebied waarop de ontwikkelovereenkomst ziet. Ten aanzien van de zienswijze van Vabo is relevant dat zij op enig moment een verkavelingsplan heeft opgesteld. Dit verkavelingsplan wordt hierna weergegeven



Dit verkavelingsplan is in de crisisperiode ten grondslag gelegd aan een aanvraag om een (provinciale) impulssubsidie. Het verkavelingsplan is nooit als (onderdeel van) het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgesteld en heeft (daarom) geen status.

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.¹

Voor zover Vabo betoogt dat rekening had moeten worden gehouden met het verkavelingsplan, wordt het volgende opgemerkt. Het verkavelingsplan kwalificeert niet als een concreet initiatief dat beoordeeld kan worden. Dat het verkavelingsplan aan een subsidieaanvraag te grondslag is gelegd, maakt dat niet anders. Vabo heeft namelijk nooit een verzoek ingediend om de woningbouw volgens het verkavelingsplan mogelijk te maken. Zie in dit verband de uitspraak van de Afdeling van 7 februari 2018:

“Hetzelfde geldt voor het beroep van [appellant] op het bouwinitiatief dat hij onder de aandacht heeft gebracht. Niet alleen ziet de Afdeling geen gehoudenheid van de raad om in het kader van besluitvorming over het bestemmingsplan over het bouwinitiatief van [bedrijf] het bouwinitiatief van [appellant] te betrekken, maar bovendien moet worden vastgesteld dat [appellant] niet aannemelijk heeft gemaakt dat sprake was van een voldoende concreet initiatief. De door hem overgelegde stukken bevatten slechts twee ongedetailleerde schetsen waarop op zijn percelen respectievelijk twee en acht woningen zijn ingetekend.”²

Verder heeft Vabo in een eerder stadium zelf een bouwaanvraag ingediend voor een ander deel van het gebied waarop het verkavelingsplan betrekking heeft, die niet past in het verkavelingsplan. De raad kan dat niet rijmen met de stelling van Vabo dat zij tot verwezenlijking van het verkavelingsplan wenst te komen.

Bovendien is Vabo geen eigenaar van de gronden in het plangebied. Voor zover al een concreet initiatief aan de orde zou zijn (waarvan in dit geval geen sprake is), volgt uit de rechtspraak van de Afdeling niet dat de raad een dergelijk initiatief moet beoordelen, terwijl duidelijk is dat het initiatief nooit gerealiseerd kan worden omdat de initiatiefnemer geen eigenaar is van de gronden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2. Eén integraal plan

Voorts persisteert Vabo in haar standpunt dat het onderhavige (ontwerp) bestemmingsplan zou moeten worden samengevoegd met het bestemmingsplan Randweg Opheusden. Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan onderstreept het belang daarvan, nu in dit plan ook wordt voorzien in een appartementencomplex aan de zuidkant van de toekomstige randweg. Daarbij wijst Vabo op enkele passages uit de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Vabo wijst er terecht op dat het plangebied grenst aan het plangebied voor de randweg Opheusden. De door Vabo bedoelde woningen liggen niet aan de zuidkant van de randweg, maar wel aan de zuidkant van de aansluiting op de randweg.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de raad beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze

¹ AbRS 18 december 2019, ECLI:NL:RVS:2019:4280, r.o. 7.2.

² AbRS 7 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:414, r.o. 3.1

ruimte strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (ABRvS 1 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:951, 4.2).

Er is geen enkele aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat de planbegrenzing in het ontwerp bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan Herenland West heeft betrekking op een specifieke woningbouwontwikkeling in het woningbouwgebied Herenland. Het klopt dat de ontwikkeling een verkeersaansluiting op de toekomstige randweg krijgt. Maar overigens is er geen directe functionele relatie met de aangrenzende gronden waarop de randweg is geprojecteerd. De samenhang tussen de woningbouwontwikkeling Herenland West en de randweg Opheusden is althans niet zodanig, dat de raad beide ontwikkelingen uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in één en dezelfde planologische regeling had moeten vastleggen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

K. Indiener zienswijze 11

1. Door deze ontsluiting van de wijk (*via de Van Maanenstraat*) neemt de verkeersdruk toe met ruim 3000 voertuigen per dag door een kindvriendelijke wijk /straat. Tevens ontstaan er gevaarlijke situaties van overstekende kinderen die vanuit geparkeerde auto's naar het sportcomplex willen. Bij aankoop van de woning van indiener zienswijze was dit een doodlopende weg van het sportcomplex. Deze ontwikkeling heeft negatieve invloed op het woonplezier. Verzocht wordt om het besluit te heroverwegen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Deze zienswijze ziet eigenlijk op het plan Randweg Opheusden. In het bestemmingsplan Randweg Opheusden is een rechtstreekse ontsluiting van de wijk Herenland en Herenland west op de randweg opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om eerst na participatie met de wijk Herenland een besluit te nemen over het wel/niet aansluiten van Herenland (west) op de nieuw te realiseren randweg Opheusden. Mocht uit verdere besluitvorming blijken dat een aansluiting op de randweg niet wenselijk is, dan kan Herenland West via de bestaande structuur van Herenland ontsluiten. Indien er een aansluiting van het plan Herenland West op de randweg wordt gerealiseerd, zal een deel van de bewoners van het bestaande plan Herenland en de nieuwe bewoners van Herenland West, een aansluiting krijgen op de randweg. Omdat dit over een beperkte verkeersintensiteit zal gaan, leidt dit naar onze verwachting niet tot verkeerskundige problemen. Deze aansluiting vinden wij dan ook aanvaardbaar.

L. Indiener zienswijze 12

1. Samenhang met bestemmingsplan Randweg. Voor het bestemmingsplan Randweg Opheusden liggen op dit momenten verschillende alternatieven voor of de randweg wordt aangesloten op de wijk Herenland en op welke manier deze aansluiting zal plaatsvinden. Op dit moment is echter nog niet duidelijk hoe dit zal gebeuren en hoe de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de wijk Herenland in de verschillende scenario's zal worden gewaarborgd. Hierbij is ook nog niet bekend welke impact de verschillende mogelijke scenario's op leefbaarheid en verkeersveiligheid in de wijk Herenland hebben. Door het bestemmingsplan Herenland West op de voorliggende manier vast te stellen vallen een aantal alternatieven voor mogelijke aansluiting van de randweg op de wijk Herenland af. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan Herenland West een aansluiting op de Randweg voorzien waarbij wordt uitgegaan van een doorgetrokken aansluiting tussen de van Maanenstraat en de Randweg. Deze wordt in het bestemmingsplan als een vaststaand feit gepresenteerd waarbij ook wordt aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Door de rijsnelheid te verlagen van 50 Km/h naar 30 km/h en een wegdek dat bestaat uit steenmastiekasfalt toe te passen wordt onder de voorkeursgrenswaarde gebleven en

is een besluit hogere waarde niet aan de orde. Vanuit het bestemmingsplan Randweg Opheusden zijn echter meerdere alternatieven beschikbaar waarvan dit er één is. Omdat nog niet duidelijk is of de genoemde optie er komt en op welke manier dit wordt vormgegeven lijkt de conclusie dat een besluit hogere waarde niet aan de orde is ook voorbarig.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Deze zienswijze ziet eigenlijk op het plan Randweg Opheusden. Deze zienswijze ziet eigenlijk op het plan Randweg Opheusden. In het bestemmingsplan Randweg Opheusden is een rechtstreekse ontsluiting van de wijk Herenland en Herenland west op de randweg opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om eerst na participatie met de wijk Herenland een besluit te nemen over het wel/niet aansluiten van Herenland (west) op de nieuw te realiseren randweg Opheusden. Mocht uit verdere besluitvorming blijken dat een aansluiting op de randweg niet wenselijk is, dan kan Herenland West via de bestaande structuur van Herenland ontsluiten. Indien er een aansluiting van het plan Herenland West op de randweg wordt gerealiseerd, zal een deel van de bewoners van het bestaande plan Herenland en de nieuwe bewoners van Herenland West, een aansluiting krijgen op de randweg. Omdat dit over een beperkte verkeersintensiteit zal gaan, leidt dit naar onze verwachting niet tot verkeerskundige problemen. Deze aansluiting vinden wij dan ook aanvaardbaar.

2. Ecologische effecten. In het ontwerp bestemmingsplan is verder in hoofdstuk 4.9.3 opgenomen: 'het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan'. In paragraaf 4.9 Ecologie wordt een weergave gegeven van een Quicksan (bijlage 8) en de stand van zaken van de aanvullende onderzoeken die op basis van de Quicksan worden uitgevoerd. Hierbij wordt ook aangegeven dat deze onderzoeken nog niet zijn afgerond. Daarnaast wordt in de onderzoeken aangegeven dat het verblijf van de steenmarter met grote zekerheid is uit te sluiten terwijl door diverse bewoners van de huidige Herenland wijk overlast wordt ervaren van één of meerdere marters. In de conclusie van paragraaf 4.9.3 staat dat het onderzoek naar natuurwaarden zal worden afgerond en de regels met betrekking tot de omgang met soorten zal worden nageleefd bij de planuitvoering. Hier wordt verder in het plan echter geen nadere duiding aan gegeven en is niet duidelijk welk effect dit zal hebben op het plan. Zolang echter niet vaststaat hoe dit plaats zal vinden en vorm zal krijgen zal ons inziens ook niet worden ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en hiermee zal ook rekening moeten worden gehouden bij de alternatieven voor de Randweg.

Op basis van de bovenstaande argumenten heeft indiener zienswijze bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Herenland West, Opheusden. Zolang er geen besluit is genomen over de verschillende mogelijkheden voor de Randweg Opheusden en of er een aansluiting op de wijk Herenland in welke vorm dan ook komt waarbij ook alle effecten op de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de wijk Herenland in kaart zijn gebracht kan het ontwerp bestemmingsplan Herenland West in de huidige vorm dan ook niet worden vastgesteld. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Op basis van de quickscan van adviesbureau Viridis hebben wij Econsultancy opdracht gegeven tot nader onderzoek. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft Econsultancy tussentijdse resultaten gerapporteerd. Inmiddels is het aanvullende onderzoek afgerond. Wij voegen dit onderzoek aan het bestemmingsplan toe. Uit het nader onderzoek volgt dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voor de poelkikker zullen wij een ecologisch activiteitenplan opstellen en een ontheffing aanvragen bij de provincie. Ook de overige maatregelen uit het nader onderzoek, zoals het vermijden van bouwverlichting op een specifieke

boom en in het algemeen het toepassen van de zorgplicht, zullen wij bij de planuitvoering in acht nemen. Binnen dat kader is het bestemmingsplan op het onderdeel ecologie uitvoerbaar.

Ten aanzien van de ontsluitingsvarianten van het plan Randweg Opheusden verwijzen wij naar bovenstaande overweging.

M. Indiener zienswijze 13

1. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er in het zuiden een ontsluiting mogelijk gemaakt zal worden op de nog aan te leggen randweg rond Opheusden. De manier waarop deze ontsluiting mogelijk gemaakt wordt, wordt in dit plan niet verder uitgewerkt. Eventuele gevolgen van de aansluiting, op welke manier dan ook, staan hier niet benoemd. Parallel aan dit plan ligt het plan van de ontsluiting van de randweg op de wijk Herenland. Ook in deze plannen is nog niets uitgewerkt over hoe de aansluitingen eruit gaan zien, waar deze aansluitingen precies plaats gaan vinden en op welke manier dit gevolgen gaat hebben op, voor ons de belangrijkste pijler, de veiligheid in de wijk Herenland.

Indiërs zienswijzen hebben een aantal jaar geleden hun huis aan de Meester K.M. van Dijkstraat gekocht met het oog op de toekomst, in een zeer kindvriendelijke wijk. De wijk telt dan ook veel jonge gezinnen. De veiligheid van deze kinderen in de wijk moet gewaarborgd worden in de toekomstige plannen. Een van de speerpunten van de omgevingsvisie Neder-Betuwe is dan ook om de inwoners te voorzien van een omgeving waarin inwoners een leven lang gezond en veilig kunnen leven, wonen en werken. Helaas hebben alle tot nu toe bijgewoonde sessies, informatieavonden en gestelde vragen geen duidelijkheid gegeven over hoe de (verkeers)veiligheid in deze plannen vooropgesteld wordt. Indien het bestemmingsplan definitief wordt, dan worden hiermee al diverse opties voor de aansluiting van de randweg op de wijk Herenland uitgesloten. Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u dan ook met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Overwegingen n.a.v. zienswijze

Deze zienswijze ziet eigenlijk op het plan Randweg Opheusden. In het bestemmingsplan Randweg Opheusden is een rechtstreekse ontsluiting van de wijk Herenland en Herenland west op de randweg opgenomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is een motie aangenomen waarin het college wordt opgedragen om eerst na participatie met de wijk Herenland een besluit te nemen over het wel/niet aansluiten van Herenland (west) op de nieuw te realiseren randweg Opheusden. Mocht uit verdere besluitvorming blijken dat een aansluiting op de randweg niet wenselijk is, dan kan Herenland West via de bestaande structuur van Herenland ontsluiten. Indien er een aansluiting van het plan Herenland West op de randweg wordt gerealiseerd, zal een deel van de bewoners van het bestaande plan Herenland en de nieuwe bewoners van Herenland West, een aansluiting krijgen op de randweg. Omdat dit over een beperkte verkeersintensiteit zal gaan, leidt dit naar onze verwachting niet tot verkeerskundige problemen. Deze aansluiting vinden wij dan ook aanvaardbaar.

5. Aanpassing aan het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Op een deel van de gronden ten zuiden het perceel Hamsestraat 81, wordt de bestemming gewijzigd van Wonen naar Groen;
- Langs de westzijde van het perceel Hamsestraat 75 wordt ipv de bestemming Groen en Vereer, de bestemming Water vastgelegd;
- De bestemmingen Wonen en Groen en Verkeer worden ten westen van Hamsestraat 75 wordt enkele meters naar het westen verschoven;
- Er wordt een voorwaardelijke verplichting i.v.m. nader onderzoek naar trillinghinder in de planregels. Hiervoor wordt een nadere aanduiding op de planverbeelding opgenomen. De bestemming Verkeer wordt iets vergroot;

- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen i.v.m. de realisatie van watercompensatie in de planregels opgenomen.

In de Nota van wijzigingen is bovenstaande verder uitgewerkt.

6. Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde overwegingen hebben wij besloten om het bestemmingsplan vast te stellen met inachtneming van de hiervoor benoemde wijzigingen.

7. Bijlagen

- Ingediende zienswijzen;
- Nota van wijzigingen;

Opheusden, 4 juli 2024

Nota van wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herenland West, Opheusden'

A. Toelichting

1. De paragraaf Verkeer en parkeren (4.1) wordt aangevuld overeenkomstig bijlage 1.
2. De paragraaf Ecologie (4.9) wordt aangepast naar aanleiding van het aanvullende ecologisch onderzoek.

B. Regels

1. Er wordt na artikel 4 'Verkeer - Verblijfsgebied' een nieuw artikel 5 'Water' ingevoegd met de volgende inhoud:

"Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. kunstwerken;
- e. nutsvoorzieningen
- f. vijvers, waterlopen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In aanvulling op het bepaalde in artikel 8.5* mag de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 4 m."

Vervolgens worden de volgende artikelen doorgenummerd (*dit artikel heeft reeds het juiste nummer).

2. In artikel 5.2.1 onder a (oud) wordt 111 gewijzigd in 102.
3. In artikel 5.2.1 onder b (oud) wordt 30 gewijzigd in 21.
4. Na artikel 5.2.3 onder h (oud), wordt het volgend sublid toegevoegd: "i. een omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw in het plangebied kan slechts worden verleend indien is aangetoond dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging met een minimale omvang van 934 m³"
5. Na artikel 5.2.5 (oud) wordt het volgende artikel toegevoegd:
6.2.6 Voorwaardelijke verplichting nader onderzoek trillingshinder
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen binnen de specifieke bouwaanduiding 'onderzoek trillingshinder' kan alleen worden verleend wanneer er is aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden met betrekking tot het aspect trillingshinder vanwege spoorverkeer.

6. Na artikel 5.3.2 (oud) wordt het volgende artikel toegevoegd:

“6.3.3 Afwijken watercompensatie

- a. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 6.2.1 onder i., indien is aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding in voldoende mate gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap Rivierenland en voorzien is in een waterberging met voldoende capaciteit, waarbij de waterberging na realisatie in stand wordt gehouden, danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
- b. alvorens burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld onder a, vragen zij schriftelijk advies aan het Waterschap Rivierenland, dan wel een schriftelijke instemming van het Waterschap Rivierenland op een gelijkwaardig alternatief.

7. Artikel 5.4.1 (oud) wordt gewijzigd in:

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

Een woning binnen plangebied kan pas in gebruik worden genomen indien:

- a. in het plangebied is voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van waterberging met een minimale omvang van 934 m³;
- b. burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., indien is aangetoond dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding in voldoende mate gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap Rivierenland en voorzien is in een waterberging met voldoende capaciteit, waarbij de waterberging na realisatie in stand wordt gehouden, danwel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief;
- c. alvorens burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld onder b, vragen zij schriftelijk advies aan het Waterschap Rivierenland, dan wel een schriftelijke instemming van het Waterschap Rivierenland op een gelijkwaardig alternatief.

C. Planverbeelding

1. De plangrens in het noorden van het plangebied wordt buiten het kadastraal perceel Hamsestraat 73 gelegd.
2. De gronden ten zuiden en oosten van het perceel Hamsestraat 81 wordt gewijzigd van Wonen naar Groen;
3. De gronden ten noorden en westen van het perceel Hamsestraat 75, wordt gewijzigd van Groen en Verkeer naar ‘Water’;
4. De bestemming Wonen en Groen en Verkeer ten westen van het perceel Hamsestraat 75 verschuift (n.a.v. de aanpassing onder 3), 4 meter naar het westen;
5. Er wordt een specifieke bouwaanduiding toegevoegd ‘Onderzoek trillingshinder’ ter hoogte van het meest zuidelijke bouwvlak binnen het plangebied van het bestemmingsplan en een deel van de bestemming Groen wordt gewijzigd in Verkeer.

e.e.a. overeenkomstig onderstaande afbeelding en verwerkt in de planverbeelding met kenmerk NL.IMRO.1740.bpOPherenlandwest-vst1 (Bijlage 2).

D. Bijlagen

1. Aanpassing bodemonderzoek (kennelijke verschrijving is verwijderd).
2. Toevoegen aanvullend ecologisch onderzoek.
3. Actualisatie onderzoeken geur/geluid/stikstof.
4. Toevoegen Zienswijzennota.

Bijlagen bij deze Nota van wijzigingen

1. Aanvulling paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren'
2. Planverbeelding NL.IMRO.1740.bpOPherenlandwest-vst1