

Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34

30 september 2014

Vastgesteld door de raad op 25 november 2014
Registratienummer: 14bes00114

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34. Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie vrijstaande woningen aan de Sneeuwjacht te Elst juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34 zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en de Staatscourant op woensdag 2 juli 2014. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 3 juli 2014 tot en met woensdag 13 augustus 2014 een zienswijze in te dienen.

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijze en beantwoording

Indiener zienswijze 1

Samenvatting

- 1.1 De indiener van de zienswijze heeft in 2002 bouwgrond gekocht in veronderstelling dat de locatie Sneeuwjacht 30 t/m 34 circa 1,5 jaar later bebouwd zou worden. Het perceel ligt echter tot op heden braak. De indiener kijkt vanuit zijn woonkamer op de steeds meer vervallen boerderij Rijzenburg. Daar waar de indiener van de zienswijze een realisatietermijn had voor zijn woning, had GEM Westeraam deze plicht niet. De indiener vindt dit niet rechtvaardig. Hij heeft de afgelopen jaren aan aantal maal met de heer de Vries (directeur GEM Westeraam) gesproken over Rijzenburg en de locatie Sneeuwjacht 30 t/m 34. Uiteindelijk is een deel van de grond overgegaan van v.o.f. Westeraam naar GEM Westeraam en zijn er voor GEM Westeraam beter verkoopbare kavels ontstaan. Ook is er door v.o.f. Westeraam besloten na 10 jaar de boerderij Rijzenburg in de verkoop te zetten. Kortom, dit is de reden van de grondruil aangezien de ontwikkelingen van Rijzenburg voor v.o.f. Westeraam geen resultaten de afgelopen 10 jaar opgeleverd heeft.
- 1.2 In 2002 kreeg de indiener van de zienswijze een tekening van GEM Westeraam (als bijlage toegevoegd). Volgens deze tekening waren er destijds drie vrijstaande projectwoningen op de locatie Sneeuwjacht 30 t/m 34 voorzien. Met dit uitgangspunt heeft de indiener zijn woning aangekocht.
- 1.3 Van de heer de Vries heeft de indiener vernomen dat er na de bestemmingsplan-procedure drie vrije kavels zullen worden aangeboden. Volgens de indiener is in 2002 door GEM Westeraam voorgehouden dat de drie woningen op de locatie Sneeuwjacht 30 t/m 34 in dezelfde stijl gebouwd zouden worden als de woningen Sneeuwjacht 26 en 28. De indiener geeft aan dat nu het vrije kavels worden, de verschijningsvorm van de woningen zeer divers kan zijn. Hij heeft hier bezwaar tegen.
- 1.4 In het uitwerkingsplan Westeraam Deelplan 1 stonden er op de locatie Sneeuwjacht 30 t/m 34 drie 'kleinere' bouwvlakken. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34 is één bouwvlak opgenomen. De locatie van de drie vrijstaande woningen staat hierin niet vast. Ook is het bouwvlak dieper en groter dan de bouwvlakken uit het uitwerkingsplan. Door deze ruimere bouwmogelijkheden,

ontstaat er meer ruimte om van de oorspronkelijk beoogde projectbouw af te wijken. De indiener van de zienswijze heeft hier bezwaar tegen.

Reactie

- 1.1 De realisatieplicht waar de indiener van de zienswijze naar refereert, komt uit een privaatrechtelijke overeenkomst tussen koper (indiener van de zienswijze) en de verkoper (GEM Westeraam). Dit staat los van het vigerende of nieuwe ontwerpbestemmingsplan. In een bestemmingsplan zijn enkel de ruimtelijke, planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen; er wordt beschreven wat is toegestaan (toelatingsplanologie). In een bestemmingsplan is dus nooit sprake van een realisatieplicht.
- 1.2 De aangedragen tekening is een tekening die door GEM Westeraam in 2002 aan de indiener van de zienswijze is verstrekt. Deze tekening heeft planologisch en/of juridisch gezien geen status. In het bestemmingsplan was en wordt ruimte geboden aan drie vrijstaande woningen. Dit kunnen en konden projectwoningen of vrije kavels betreffen. Ruimtelijk gezien is dat niet relevant. De breedte en positionering van de woningen ten opzichte van de weg wijzigt niet substantieel. Hierdoor zal de ruimtelijke impact voor indiener niet wijzigen. De diepte van de woningen wijzigt wel ten opzichte van de eerdere bouw mogelijkheden. De woningen dienen te passen binnen de kaders van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.
- 1.3 Het bestemmingsplan geeft kaders qua bouwoppervlakte, locatie van de woningen en geeft een maximale bouw- en goothoogte. Een bestemmingsplan gaat niet in op de architectuur van woningen. De gemeente is van mening dat nu juist woningen gebouwd kunnen worden die in verschijningsvorm aansluiten bij de overige woningen in de straat. Met de eerdere bouw mogelijkheden waren erg ondiepe woningen voorzien, die qua verschijningsvorm erg detoneerde met de rest van het beeld van de straat. Met het nieuwe bestemmingsplan worden woningen mogelijk gemaakt die in omvang en positionering juist goed aansluiten bij de rest van de straat.

Het beeldkwaliteitplan gaat wel in op de architectuur van woningen. Voor Sneeuwjacht (zowel gerealiseerde woningen als de beoogde nieuwbouw) geldt het beeldkwaliteitplan Deelgebied 1 Elst – Westeraam. Dit beeldkwaliteitplan is in 1999 vastgesteld en is nog steeds van toepassing. De nieuw te bouwen woningen moeten dan ook passen binnen de hierin opgenomen kaders.

- 1.4 Dat nu één, dieper en groter, bouwvlak is opgenomen in plaats van drie ondiepere en kleinere betekent niet dat er meer ruimte ontstaat om van de oorspronkelijk beoogde bebouwing af te wijken. In de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan is (in paragraaf 3.2) hierover o.a. opgenomen: “Voor drie percelen aan de Sneeuwjacht zijn drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Deze drie woningen zijn echter nooit gerealiseerd, mede omdat de percelen van deze woningen vrij beperkt in omvang zouden zijn. De gronden achter deze percelen waren nog bij een derde in eigendom. Het was echter altijd de bedoeling om de achterliggende gronden te verwerven om zo volwaardige percelen te kunnen realiseren, met een vergelijkbare diepte als de woningen die al gerealiseerd zijn aan de Sneeuwjacht.

...

De breedte van de twee oostelijke kavels wordt naar verwachting circa 19 m. Er blijft een kavel over die aan de voorzijde een breedte heeft van naar verwachting circa 26 m en aan de achterzijde een breedte van naar verwachting circa 17 m. Deze breedte komt overeen met de breedte van de kavels die in de directe omgeving aanwezig zijn.

...

Voor de omvang en de positionering van de woningen wordt aangesloten bij de mogelijkheden die zijn geboden voor de woningen in de directe omgeving. Dit betekent dat de voorgevels in het verlengde van de voorgevels van Sneeuwjacht 26 en 28 moeten worden gerealiseerd. De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet ten minste 3 m bedragen. Op deze manier wordt gewaarborgd dat open ruimten tussen de verschillende woningen aanwezig blijven. De goothoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 7,5 m.”

In de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn o.a. het maximaal aantal woningen (3), woontype (vrijstaand), het bouwvlak, de afstand tot zijdelingse perceelsgrens, de goot- en de bouwhoogte opgenomen. Door het stellen van deze regels wordt ervoor gezorgd dat er drie woningen worden gebouwd die recht tegenover de bestaande woningen gebouwd kunnen worden. Omdat de precieze begrenzing tussen de kavels nog enigszins kan wijzigen, is er niet met bouwvlakken gewerkt, maar met maten die in de regels zijn aangegeven.

Indiener zienswijze 2

Samenvatting

- 2.1 De vigerende bestemming van het plangebied is ‘Tuin’. Het huidige bestemmingsplan staat dus geen woningbouw toe. Rijzenburg zou in deze situatie wel mooi tot zijn recht komen als het om een overgangsgebied zou gaan. Het monument Rijzenburg is vanaf begin af aan zijn lot overgelaten; de gemeente heeft verzuimd te handhaven. Er is geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van Rijzenburg. Wijziging grootte kavels impliceert dat als monument Rijzenburg alsnog zou worden gerestaureerd dat het niet meer tot zijn recht kan komen.
- 2.2 Er is geen informatie over de geldigheid van het beeldkwaliteitplan voor de nieuwe adressen 30 – 34. De indiener gaat ervan uit dat voor 1 straat hetzelfde beeldkwaliteitplan moet gelden. Het voldoen aan het beeldkwaliteitplan heeft de indiener van de zienswijzen volgens wisselende uitleg/interpretatie van het GEM (de heer De Vries) 10 jaar geleden veel geld gekost. De indiener van de zienswijze was als eigenaar na loting van de kavel verplicht binnen een bepaalde termijn met de bouwactiviteiten te beginnen.
- 2.3 Er komt nu een geheel ander plan als bij loting is voorgeschoteld (planschade). De exploitatiegrens is zoals ten tijde van de koop van de kavel op tekening van GEM 20-12 2002 dusdanig verlegd dat de kavels nu ongeveer 2x langer zijn. Het bouwvolume en oppervlak zijn nu groter dan in 2002 getoond.
- 2.4 De indiener van de zienswijze mist een beeldkwaliteitsvisie vanaf de Rijksweg Noord. In het nieuwe plan zijn de kavels niet recht tegenover de huidige kavels gesitueerd; een andere situatie en beeld als in de rest van de straat. In de straat zijn al zeker 4 woningen die niet aan het huidige beeldkwaliteitplan voldoen. Dat is al afwijkend genoeg.
- 2.5 De indiener van de zienswijzen wijst op een schimmige wijze van het vergroten van kavels in 2013 dat in strijd zou zijn met het vigerende bestemmingsplan. Direct betrokkenen zijn niet ingelicht. Ook het ontwerpbestemmingsplan was in eerste instantie niet bij de gemeente vindbaar.

Reactie

- 2.1 In 2004 is er in opdracht van de gemeente Overbetuwe door Gelders Genootschap een waardestelling van Rijzenburg opgesteld. In dit document wordt ingegaan op de waarde van het ensemble en de invloed van de omgeving hierop.

Hoewel wordt aangegeven dat de kwaliteit van de boerderij - door de woningbouw aan de oost- en zuidzijde achteruit is gegaan, wordt ook beschreven dat de waarde van het boerderij-ensemble in de eerste plaats bepaald wordt door het gezicht vanaf de westzijde: het complex is gericht naar de oude Griftdijk (Sneeuwjacht ligt aan de zuidzijde van Rijzenburg). Verder is er aan de noordzijde een ondersteunende relatie met de karakteristieke boerderij Rijksweg Noord 80.

Ook wordt aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van de boerderij in één opzicht is toegenomen. De nieuwe woningen hebben gezorgd voor het verdwijnen van de traditionele omgeving van de boerderij aan de zuid- en oostzijde. De boerderij is hier nu nadrukkelijker een herinnering geworden aan de tijd dat dit nog agrarisch buitengebied van het dorp Elst was.

Gezien het bovenstaande achten wij het huidige plan verantwoord ten opzichte van Rijzenburg. Overigens waren in het Bestemmingsplan Westeraam uit 1999 dat tot voor kort vigerend is geweest, ook al drie vrijstaande woningen voorzien.

Het is correct dat in de vigerende bestemming 'Tuin' geen woningbouw mogelijk is. Zoals in paragraaf 1.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, was er wel voorzien in de bouw van drie vrijstaande woningen. Juist om de woningen goed aan te kunnen laten sluiten bij de woningen in de directe omgeving is gewacht met de verkoop van de kavels; de kavels waren vrij beperkt in omvang. Nu de achterliggende grond is overgedragen aan GEM Westeraam, kunnen er volwaardige percelen worden gerealiseerd (met een vergelijkbare diepte als de woningen die al zijn gerealiseerd).

- 2.2 Het in 1999 vastgestelde "Beeldkwaliteitplan Deelgebied 1 Elst – Westeraam" geldt voor zowel de reeds gerealiseerde als voor de nieuw te bouwen woningen. Qua beeldkwaliteit blijven dezelfde kaders gelden.

- 2.3 zie onze reactie op zienswijze 1.4.

- 2.4 Zoals al aangegeven, wordt de verschijningsvorm van de woningen niet in het bestemmingsplan maar in het beeldkwaliteitplan voorgeschreven. Zie verder reactie op zienswijze 2.2 en 1.4.

- 2.5 Deze opmerking nemen wij voor kennisgeving aan. Er is ons niets bekend van vergrootte kavels in strijd met bestemmingsplan (in bestemmingsplan staan geen eigendomsgrenzen, enkel bestemmingen). De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is – zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft – gepubliceerd in een huis-aan-huis blad (De Betuwe). Het plan lag in de zienswijzen termijn zowel analoog als digitaal (ruimtelijkeplannen.nl en gemeentelijke website) ter inzage.

4. Conclusie

Er zijn 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. In de toelichting is nader ingegaan op de waarde van Rijenburg. Omdat de toelichting formeel niet juridisch bindend is en er geen wijzigingen zijn in de verbeelding en de regels, wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 november 2014.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink MBA

Drs. A.S.F. van Asseldonk