



Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

ontwerpbestemmingsplan

**Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten & fietsverbinding
Westeraam - Lingestraat, Elst**

Vastgesteld door de raad op 13 januari 2015
Registratienummer: 14ink17981

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten & fietsverbinding Westeraam - Lingestraat, Elst. Het bestemmingsplan maakt een vrijstaande woning aan de Molenstraat (tussen nr. 12 en nr. 14), Zetten en een fiets- / wandelverbinding tussen de wijk Westeraam en de Lingestraat in Elst juridisch-planologisch mogelijk

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten & fietsverbinding Westeraam - Lingestraat, Elst 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 30 juli 2014. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 31 juli 2014 tot en met woensdag 10 september 2014 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8, lid 1, sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

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 3 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijze en beantwoording

Indiener zienswijze 1

Samenvatting

Onder aanhaling van en verwijzing naar drie (onderdelen van) zinnen op de pagina's 12 en 15 van de plantoelichting verzoekt indiener om medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Wolfkampsestraat in Randwijk (Heteren E 99) en een vrijstaande woning op een perceel langs de Nijburgseweg in Randwijk. Hij is van mening dat het hier gaat om vergelijkbare gevallen als het mogelijk maken van een woning tussen Molenstraat 12 en 14 in Zetten zoals neergelegd in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De locaties aan de Wolfkampsestraat en de Nijburgseweg zijn op 14 juli 2014 (ambtelijk) negatief beoordeeld door de regiekamer. Indiener is van mening dat door de medewerking aan onderhavige bestemmingsplan te moeten concluderen dat het gemeentelijke beleid ter zake is gewijzigd of althans de interpretatie daarvan.

Onder aanhaling van en verwijzing naar een passage op pagina 4 van paragraaf 1.1 maakt indiener op dat kennelijk toch mogelijk is gebouwen af te breken zonder bouwrechten prijs te geven.

Indiener zegt dat er tussen de gemeente en de stichting al betrekkelijk lang overeenstemming bestaat over de inrichting van de locatie Ooyhuizensestraat 2 in Randwijk. Alleen zou er nog discussie bestaan over de verevening. Daardoor zijn er nog geen gebouwen afgebroken en is nauwelijks onderhoud gepleegd aan de bedrijfsgebouwen, die nu in een slechte staat van onderhoud bevinden.

Indiener verzoekt dan ook het eerder ingediende verzoek om het perceel Ooyhuizensestraat 2 in Randwijk om te zetten in een woningbouwlocatie.

Indien (nog) geen medewerking wordt verleend aan bebouwing van de twee locaties, verzoekt indiener op korte termijn een bestemmingsplan voor de Ooyhuizensestraat in procedure te brengen en de toekomstige medewerking ten behoeve van de bouw van de resterende bouwrechten voor twee vrijstaande huizen dan wel twee "dubbelwoningen" juridisch bindend aan de stichting te bevestigen.

Indien daaraan geen medewerking kan worden verleend, verzoekt indiener af te zien van de

vaststelling van voorliggend bestemmingsplan dan wel heel specifiek nader te motiveren om welke redenen (anders dan het enkele feit dat het in het plan te bebouwen perceel eigendom van de gemeente betreft) min of meer gelijkwaardige gevallen niet gelijk worden behandeld.

Reactie

Indiener vraagt om medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Wolfkampseweg in Randwijk (Heteren E 99) en een vrijstaande woning op het perceel langs de Nijburgsestraat in Randwijk. Beide locaties zijn gelegen buiten de plangrenzen van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en hebben ook geen relatie met dit ontwerpbestemmingsplan. Een zienswijze, die betrekking heeft op gronden gelegen buiten het plangebied van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan, kan in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan niet worden beantwoord. Daarom dient de zienswijze hier buiten behandeling te worden gelaten.

Desalniettemin zijn wij bereid om ambtshalve op hoofdlijnen op de zienswijze in te gaan. In de vergadering van de (ambtelijke) regiekamer van 14 juli 2014 zijn in aanwezigheid van indiener de door hem gewenste woningbouwlocaties behandeld. De uitkomst van deze vergadering is neergelegd in de brief van 17 juli 2014, kenmerk 14UIT15945, verzonden op 21 juli 2014 naar indiener. Daarin is verwoord dat "de bouw van vrijstaande woningen op de gevraagde percelen aan de Nijburgsestraat en Wolfkampseweg landschappelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig niet is gewenst. Ontwikkeling van de locatie aan de Ooyhuizensestraat 2 heeft in dat geval de voorkeur."

Wij kunnen ons met dit standpunt van de regiekamer verenigen.

In de zienswijze wordt gesteld dat de locatie Wolfkampseweg en de locatie Nijburgsestraat vergelijkbaar zijn met de locatie Molenstraat 12 – 14 in Zetten, die is opgenomen in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Daarover brengen wij het volgende naar voren.

Iedere locatie dient op haar eigen (juridisch-)planologische merites te worden beoordeeld.

Daarbij spelen, naast beleidsmatige overwegingen, specifieke gebiedskenmerken/omgevingsaspecten een belangrijke rol. Daarom gaan vergelijkingen in dit soort situaties meestal mank. Dat blijkt ook in het onderhavige geval. Alleen al het feit dat de locaties Wolfkampseweg en Nijburgsestraat zijn geprojecteerd op solitair gelegen plekken in het buitengebied, terwijl de locatie Molenstraat 12 - 14 van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is gelegen tussen de bestaande lintbebouwing in een overwegend bebouwde omgeving maakt een juiste vergelijking in (juridisch-) planologische zin onmogelijk. Mede gelet op het bovenstaande kunnen wij ons dan ook niet verenigen met de wijze van toepassing en de interpretatie door indiener van de door hem aangehaalde passages in de toelichting van voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

Indiener zienswijze 2

Samenvatting

Cliënt van indiener heeft een contract met de gemeente voor huur van het perceel tussen Molenstraat 12 en 14 in Zetten. Indiener merkt op dat het bestaande gebruik van het perceel door cliënt in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan niet in acht is genomen. Zijn cliënt doet geen afstand van zijn rechten. Verzocht wordt het bestaande gebruik van het perceel door zijn cliënt alsnog in het bestemmingsplan mee te nemen.

Reactie

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van het perceel tussen Molenstraat 12 en 14 in Zetten door indiener. De met indiener gesloten huurovereenkomst zal op een geschikt moment van gemeentewege worden beëindigd volgens het bepaalde in deze huurovereenkomst. Aan het verzoek van indiener om het gebruik van het perceel door zijn cliënt alsnog in het bestemmingsplan mee te nemen kunnen wij dan ook niet voldoen.

Indiener zienswijze 3

Samenvatting

Indiener vraagt aandacht voor de verkeersveiligheid en spreekt zijn bezorgdheid uit over de verkeersveiligheid met betrekking tot de plannen voor de aanleg van de fietsverbinding Westeraam – Lingestraat, Elst. De Lingestraat is een drukke straat waar (te) hard wordt gereden. Veel fietsers, schoolgaande kinderen, wandelaars en joggers maken gebruik van de Lingestraat. Indiener ziet veel gevaarlijke verkeerssituaties, met name bij donker weer in de winter. De straatverlichting loopt tot aan Lingestraat 3b, de fietsverbinding komt uit op de Lingestraat voorbij het laatste lichtpunt. Via dit onverlichte deel van de Lingestraat moet men dan de brug over de A325 vinden.

Indiener vraagt om aandacht voor een veilige aansluiting en om verkeervertragende maatregelen op de Lingestraat en om straatverlichting zodat veilig en goed zichtbaar gebruik kan worden gemaakt van de verbinding tussen Elst en Park Lingezen.

Reactie

Met indiener zijn wij het eens, dat er juiste aandacht moet zijn voor de verkeersveiligheid in verband met de komst van de nieuwe fietsverbinding.

In dat verband kunnen wij melden, dat ten behoeve van een verkeerskundige aansluiting van het fietspad op de Lingestraat ter hoogte van de aansluiting een verkeersplateau zal worden aangelegd. Dit verkeersplateau heeft naast een attentiewaarde ook een snelheidsremmend effect voor het gemotoriseerde verkeer.

Tevens zal er een lichtmast worden geplaatst ter hoogte van de aansluiting van het fietspad op de Lingestraat.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

N.v.t.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

De provincie (ambtelijk) stemt in met voorliggend ontwerpbestemmingsplan, maar vraagt wel om in de toelichting de nodige aandacht te besteden aan het Nationaal landschap Rivierengebied en de ligging van het perceel tussen Molenstraat 12 en 14 te Zetten daarin. De toelichting is op dit onderdeel aangevuld (zie 2.2 Provinciaal- en regionaal beleid, onderdeel Ruimtelijke Verordening).

Regels

- Artikel 3.1, sub c en artikel 3.2 is aangevuld met de tekst: "met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.
- Artikel 3.2 is de tekst "Gebouwen mogen niet worden gebouwd" vervangen door:

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte maximaal 3 m;*
- b. inhoud maximaal 36 m³.*

3.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal:

- a. bruggen en viaducten 20 m,*
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 10 m.*

- Artikel 4.2 is de onderstaande tekst toegevoegd:

4.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

a. bruggen en viaducten 8 m,

b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 4,5 m.

5. Conclusie

Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4.1).

Er bestaat aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 13 januari 2015.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink MBA

Drs. A.S.F. van Asseldonk