

Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5

10 oktober 2012

Vastgesteld door de raad op 18 december 2012
Registratienummer: 12int02609

Inhoud

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

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van de hoek van de Rijksweg Zuid en de Eshofsestraat. De huidige bebouwing, met uitzondering van de voorgevel van het gemeentelijke monument, wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden 14 appartementen, 3 woningen en commerciële ruimte teruggebouwd.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) was het ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 digitaal raadpleegbaar 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 Staatscourant op woensdag 25 april 2012. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 26 april 2012 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8, lid 1, sub b van de Wro toegestuurd aan de diensten van het Rijk, Provincie, Waterschap.

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 inzage zijn 4 zienswijzen ingediend, waarbij één zienswijze is ondertekend door 5 personen.

3. Samenvatting en beantwoording

Samenvatting zienswijze 1

- 1.1 Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is aan de Eshofsestraat een in/uitrit gepland in verband met een aan de achterzijde van de nieuwbouw aan te leggen parkeerterrein. In het 'Rapport inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg-Zuid 1-3-5, Elst' wordt erkend dat de bewoners van de Eshofsestraat 4 overlast kunnen ondervinden door aan- en afrijdende auto's en inschijnende koplampen, met name aan de voorzijde en zijkant van de woning.

Omdat de voorgenomen erfafscheiding met klimstruiken nauwelijks effect zal hebben, verzoekt de indiener met klem via de omgevingsvergunning te regelen dat deze afscheiding in steen wordt uitgevoerd. Indiener denkt aan een muur met een hoogte van ongeveer 2 meter.

Reactie:

- 1.1 Aan de voorgevel van Eshofsestraat 4 kan sprake zijn van inschijnende koplampen van auto's komend vanaf de Rijksweg Noord en uit het centrumgebied richting NS-station. In de zijgevel is er op beganegrondniveau één glasopening. Met de te realiseren erfafscheiding met klimstruiken zal er snel een dichte, groenblijvende erfafscheiding zijn, welke eventuele lichthinder zal reduceren. Er wordt gekozen voor een groene erfafscheiding omdat dit ook een positief effect kan hebben op het wegverkeersgeluid. De uiteindelijke uitvoering van de erfafscheiding kan in goed overleg met de projectontwikkelaar gestalte krijgen.

Samenvatting zienswijze 2

- 2.1 Door de aanleg van een parkeerterrein aan de achterzijde van de geplande nieuwbouw ontstaat er achter de percelen Eshofsestraat 8/10 een andere situatie. Daar bevindt zich thans een pad dat toegang biedt tot de achtertuin van

Eshofsestraat 8 en doorloopt naar de achtertuin van het perceel Eshofsestraat 6. Aan de bewoners van dit pand wordt sinds jaar en dag recht van overpad verleend. Omdat de bewoners van Eshofsestraat 6 toegang tot hun achtertuin krijgen, via het genoemde parkeerterrein, kan de dienstverlening worden beëindigd.

Om evenwel te voorkomen dat parkeerders zich (lopend) van en naar het terrein kunnen begeven via de ontstane open verbinding tussen de parkeerplaats en de achteruitgang van de bewoners van Eshofsestraat 8, verzoekt de indiener om in de te verlenen omgevingsvergunning een bepaling op te nemen dat op genoemd punt een erfafscheiding wordt aangebracht. Indiener denkt aan een hekwerk dat overeenkomt met dat van het Nuon-schakelstation (Eshofsestraat 10a).

- 2.2 Indiener geeft aan dat de verbeelding niet strookt met de huidige (kadastrale) perceelsgrenzen, c.q. erfafscheidingen.

Reactie:

- 2.1 Het plaatsen van een hekwerk om de toegang tot het eigendom van de indiener te belemmeren is niet te borgen in een bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning. Hoewel de projectontwikkelaar daartoe niet verplicht is, heeft de projectontwikkelaar aangegeven bereid te zijn om in overleg met de bewoners van nummer 8 een afscheiding te realiseren die past op die plaats en zoveel mogelijk aansluit op de bestaande afscheidingen achter nummer 4, 6 en 8.
- 2.2 Het is niet duidelijk op welk deel de indiener doelt. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Elst, sectie K, nummers 3569 en 3570. Eigenaren van deze percelen stemmen in met het voorliggende plan.

Samenvatting zienswijze 3

- 3.1 Indiener stelt dat zijn inspraakreactie nauwelijks of niets heeft uitgehaald. De beantwoording van de inspraakreactie is - volgens indiener - doordeesemd van de opvatting dat de herontwikkeling van de hoek Rijksweg-Zuid/Eshofsestraat hoe dan ook moet doorgaan. De indiener stelt dat deze stelling begrijpelijk is, aangezien de initiatiefnemer zich strikt heeft gehouden aan het op 22 december 2009 door het college vastgestelde Programma van Eisen. Het college had daarom niet eens de mogelijkheid om aan bezwaren tegemoet te komen. De inspraakronde was - volgens indiener - een farce.

Indiener wijst de raad er met nadruk op dat genoemd eisenprogramma tot stand is gekomen tijdens een vertrouwelijk beraad, waarover nadien ook nimmer openheid is betracht en waarover zelfs geen overleg met de gemeenteraad, c.q. raadscommissie is gevoerd. Dit impliceert dat de raad bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan de handen volledig vrij heeft en – in tegenstelling tot Burgemeester en Wethouders – bij de beoordeling van zienswijzen op geen enkele wijze aan enig (planinhoudelijk) vooroverleg, afspraak of besluit tussen gemeente en projectontwikkelaar gebonden is.

- 3.2 Naar de mening van de indiener is de beoogde ontwikkeling qua massaliteit en hoogte een ernstige verstoring van het huidige dorpsbeeld. Indiener verwijst daarbij naar de Elster Toren als hét cultuur historisch monument van Elst. De indiener vindt het onbegrijpelijk hoe op deze manier met de trots van het dorp wordt omgesprongen. Met nokhoogten van meer dan 13 en bijna 17 meter steekt het nieuwe complex bij de entree van het centrum meters uit boven de bestaande bouw in de onmiddellijke omgeving. De indiener erkent dat het gaat om een belangrijke en bijzondere plek, maar concludeert dat hiermee zorgvuldig moet worden omgegaan.

De stedenbouwkundige keuze voor een 'gewenste accentwerking via hoogbouw' acht de indiener discutabel, zelfs verwerpelijk.

- 3.3 a. Het is - volgens indiener - al even onverteerbaar hoe de gevel van het gemeentelijk monumentale pand Rijksweg-Zuid 3-5 wordt verminkt. De karakteristieke pui wordt domweg horizontaal doorgezaagd en van een nieuwe tussen(woon)laag voorzien. Hoe kon het gebeuren dat het bouwplan op 5 april 2011 door de (toenmalige) monumentencommissie vernietigend onderuit werd gehaald op 11 mei daarop volgend – na slechts een geringe aanpassing – door de nieuwe commissie ruimtelijke kwaliteit positief werd beoordeeld.
- b. Waarom werd de monumentencommissie pas zo laat – uitgerekend in de laatste vergadering van haar bestaan geconsulteerd, terwijl het bouwplan al op 8 december 2010 door 'de Welstand' akkoord was bevonden. Overigens verbazingwekkend omdat de initiatiefnemer het bouwplan pas op 23 december 2010 bij de gemeente heeft ingediend.
- c. De indiener beschouwd de (voorgenomen) medewerking aan dit onderdeel van het project als een bonus voor het jarenlang moedwillig laten verpauperen van genoemd monument en zijn omgeving. Indiener heeft daar grote moeite mee.
- 3.4 Indiener stelt dat het college volgens het rapport inspraak zozeer van het totale project gecharmeerd is dat het nagenoeg alle bezwaren terzijde schuift dan wel bagatelliseert. Omdat het initiatief volledig past binnen de door hetzelfde college aangegeven kaders, kón het ook niet anders. Omdat de raad zich in dat opzicht in een volkomen onafhankelijke positie bevindt, vertrouwt de indiener erop dat de raad bij de behandeling van het bestemmingsplan het nodige inlevingsvermogen ten aanzien van de positie van de indiener aan de dag legt en bereid is zijn bedenkingen zorgvuldig en neutraal te wegen.
- 3.5 Het plan in de huidige vorm betekent voor direct aanwonenden, een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Waar nu sprake is van ruimte, (hoog opgaand) groen en rust, wordt dit door de beoogde bebouwing en de aanleg van parkeerplaatsen volledig teniet gedaan.
- 3.6 Mocht een afwijzing van het totale plan een stap te ver zijn, dan laat de indiener bij dezen weten bereid te zijn het verzet te staken op voorwaarde dat van de bouw van de drie 'grondgebonden woningen' wordt afgezien.
- 3.7 Tot slot vindt de indiener naar aanleiding van het rapport inspraak het beschamend dat het college, bijgestaan door vakspecialisten niet in staat blijkt een foutloos geschreven document te produceren.

Reactie:

- 3.1 Het is binnen de gemeente Overbetuwe gebruikelijk om bij een dergelijk project het Programma van Eisen vertrouwelijk vast te stellen. Het betreft hier namelijk een intern procesdocument. Bij het beoordelen van inspraakreacties wordt gekeken naar de vereiste 'goede ruimtelijke ordening'. Deze beoordeling staat dus los van het Programma van Eisen.
- 3.2 Zoals in het Rapport Inspraak en vooroverleg is aangegeven, is de hoogte van de bebouwing afgestemd op de hoogte van de ontwikkelingsplannen rondom het station en de (onlangs) gerealiseerde plannen in het centrum (Dorpstraat / Europaplein). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is een onafhankelijke adviesorgaan. Deze commissie adviseert over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het plan. Het advies

over het plan was positief. Voor de gemeente is daarmee de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid aangetoond.

- 3.3 a. & b. Hoewel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een onafhankelijke commissie van deskundigen is en het niet aan de raad is om te oordelen hoe het advies tot stand is gekomen, wordt hieronder toch kort verslag gedaan van het proces.

Het indienen van de aanvraag is voorafgegaan door een lange periode van vooroverleg waarin verschillende varianten voor de ontwikkeling van het betreffende perceel aan de orde zijn geweest. In deze fase van vooroverleg is de Monumentencommissie intensief betrokken geweest. Het oorspronkelijke plan is in deze fase op advies van de Monumentencommissie reeds teruggebracht in omvang en in de mate waarin afbreuk werd gedaan aan het monument. De Monumentencommissie heeft in vooroverleg in haar toenmalige samenstelling geen overeenstemming weten te bereiken met de initiatiefnemers.

Vervolgens is de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend op 23 december 2010. Bij de aanvraag is op 23 december 2010 uitsluitend een situatietekening van het bouwplan als bijlage ingediend.

Toen de officiële aanvraag werd ingediend zonder tekeningen van de uitwerking van de gevels heeft de Monumentencommissie zich geroepen gevoeld om in haar laatste vergadering haar bedenkingen tegen de ontwikkeling op die locatie nogmaals te benadrukken. De commissie heeft deze bedenkingen verwoord in het advies van 5 april 2011. Dit advies is niet gebaseerd op de tekeningen die op dit moment onderdeel zijn van de (ontwerp)vergunning. Deze zijn namelijk van datum van 17 januari 2012 en 23 maart 2012.

Op 11 mei 2011 zijn initiatiefnemers met een nieuwe uitwerking van het plan in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geweest. De commissie heeft op die datum geoordeeld dat met voorliggende uitwerking ingestemd kon worden onder voorbehoud van de toezegging dat de tijdens de vergadering besproken details worden uitgewerkt en toegevoegd.

Op 17 januari 2012 hebben initiatiefnemers tekeningen met een uitwerking ingediend. Deze tekeningen zijn beoordeeld in de vergadering van 29 februari 2012. Daarbij werd vastgesteld dat de uitwerking niet conform de toezeggingen van 11 mei 2011 was uitgevoerd. De ontwerper erkende in de vergadering dat de tekeningen van 17 januari 2012 niet waren uitgewerkt zoals door hem beoogd. Het plan is daarom door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aangehouden.

Op 23 maart 2012 zijn tekeningen ingediend waarin de details conform afspraken van 11 mei 2011 zijn uitgevoerd. In de vergadering van 28 maart 2012 worden deze tekeningen daarom voor akkoord gestempeld.

Omdat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een positief eindoordeel heeft gegeven, zijn er voor het onderdeel bouwen (artikel 2.1, lid 1 onder a), voor wat betreft voldoen aan redelijke eisen van welstand en het onderdeel monument (2.2 lid 1 onder b) geen weigeringsgronden.

- c. Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.

- 3.4 Zie reactie 3.1. Verder nemen wij deze opmerking ter kennisgeving aan.

- 3.5 Wij achten de ontwikkeling (ruimtelijk) verantwoord en zien hierbij geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden. De advisering van zowel de voormalige Welstandscommissie als de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit versterkt dit standpunt.
- 3.6 Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.
- 3.7 Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.

Samenvatting zienswijze 4

- 4.1 Het plangebied is gelegen aan de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Voor deze spoorlijn geldt een geluidszone van 400 meter waarbinnen een geluidsonderzoek vereist is voor geluidgevoelige ontwikkelingen. In de plantoelichting wordt echter niet ingegaan op het aspect geluid met betrekking tot railverkeer, ondanks dat er sprake is van een (geluidgevoelig) appartementencomplex. De indiener verzoekt om rekening te houden met de geldende voorkeursgrenswaarden van 55 dB voor woningen, zoals vermeld in het Besluit geluidhinder en de resultaten van het akoestisch onderzoek ter beoordeling aan de indiener toe te zenden.

Als de voorkeursgrenswaarde van 55 dB inzake railverkeerslawaaï wordt overschreden en de gemeente hiervoor gebruik wil maken van de zogenaamde Hogere Grenswaarden – procedure verzoekt de indiener om als belanghebbende tijdig geïnformeerd te worden.

Reactie:

- 4.1 Er is een aanvullend onderzoek verricht inzake het spoorweggeluid. De conclusie van dit onderzoek is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Het volledige onderzoek zal na vaststelling samen met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- toevoeging onderzoek spoorweggeluid

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- in paragraaf 5.1 is de conclusie van het aanvullend bodemonderzoek verwerkt.
- de tabel op pagina 17 van de toelichting is geschrapt (stond dubbel op deze pagina)
- in paragraaf 5.3 is de conclusie van het aanvullend vogel- en vleermuizenonderzoek verwerkt.
- paragraaf 8.2 (zienswijzen) is geschrapt (hoort niet in het bestemmingsplan, maar is opgenomen in het Rapport zienswijzen)
- een deel van artikel 4.5.1 is geschrapt.
- bijlage 3 (Staat van bedrijfsactiviteiten) is geschrapt omdat artikel 4.5.1 onder d is aangepast.

5. Conclusie en vaststelling Rapport zienswijzen

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daardoor ontvankelijk. Zienswijze 4.1 gaf aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18 december 2012.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink