

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan

Buitengebied, Vogelenzangsestraat 5a, Driel, Molenstraat t.h.v. nr. 10, Zetten

14 februari 2012

Vastgesteld door de raad op 10 april 2012
Registratienummer: 12int00305

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling rapport zienswijzen

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vogelenzangsestraat 5a, Driel, Molenstraat ter hoogte van nr. 10, Zetten. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de sloop van het kassencomplex en de bedrijfsbebouwing aan de Vogelenzangsestraat 5a te Driel om de bouw van een vrijstaande woning of woongebouw met 2 wooneenheden aan de Vogelenzangsestraat 5a te Driel en de bouw van 2 vrijstaande woningen aan de Molenstraat ter hoogte van nr. 10 te Zetten mogelijk te kunnen maken.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vogelenzangsestraat 5a, Driel, Molenstraat ter hoogte van nr. 10, Zetten digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' en Staatscourant op woensdag 2 november 2011. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 3 november 2011 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

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

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 3 zienswijzen ingediend, buiten de termijn zijn 4 (op hoofdlijnen dezelfde) zienswijzen ingediend.

3. Individuele zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter voor de locatie Molenstraat Zetten. Vervolgens wordt op de verbeelding aangegeven dat een goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter mogelijk is. De reclamant is van mening dat een goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter stedenbouwkundig niet wenselijk is.
- 1.2 Reclamant maakt bezwaar tegen het plan omdat de gemeente in de onderhavige situatie niet alleen als publiekrechtelijke partij maar ook als private partij betrokken is. Om iedere schijn van eigendomsplanologie tegen te gaan, zou verwacht mogen worden dat volstrekt helder zou moeten zijn gemotiveerd waarom bebouwing alleen op het perceel in eigendom van de gemeente mogelijk wordt gemaakt.
- 1.3 Reclamant is van mening dat er gekozen had moeten worden voor een meer integrale visie op bebouwing van de open plekken aan weerszijden van de Molenstraat. Reclamant is van mening door alleen dit plan in procedure te brengen de toekomstige plannen daardoor worden beperkt.
- 1.4 Reclamant is van mening gelet op de aanwezige (voormalige) arbeiderswoningen uit stedenbouwkundig oogpunt het meer verantwoord is een vergelijkbaar type (kleinere) woningen te bouwen.
- 1.5 Reclamant is van mening dat de stichting, door de bestemming van de percelen tegenover de betreffende locatie in een later stadium te wijzigen, in een nadeliger positie wordt gebracht ten aanzien van verhaalsrecht op toekomstige planschade. Reclamant is van mening dat vanuit de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente verwacht kan worden dat juist de gemeente ervoor moet waken beide grondeigenaren op een gelijke wijze te behandelen en niet zichzelf te bevoordelen.

- 1.6 Reclamant is van mening dat de gemeente ernstig in gebreke is gebleven door tot op heden geen reparatieplan op te stellen voor een perceel grond aan de Hoofdstraat te Zetten, terwijl sinds 2005 door GS van provincie Gelderland goedkeuring werd onthouden vanwege de niet nagekomen toezegging m.b.t. dit perceel. Reclamant is van mening dat de gemeente eerst de bebouwing op zijn perceel mogelijk moet maken voordat bebouwing mogelijk wordt gemaakt op een perceel van de gemeente.

Reactie:

- 1.1 Voor de verbeelding is uitgegaan van de standaardbepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied. In de toelichting is het stedenbouwkundige advies voor deze specifieke locatie opgenomen. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Dit betekent dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 9 meter is.
- 1.2 In een partiële herziening worden alleen gronden meegenomen met een directe relatie tot het plan. Conform de Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008 kan door de sloop van het betreffende kassencomplex en de bedrijfsbebouwing drie vrijstaande woningen worden teruggebouwd. De bouw van drie vrijstaande woningen is echter onder meer vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk op het perceel aan de Vogelenzangsestraat. Initiatiefnemer heeft er mede hierom voor gekozen om één vrijstaande woning op het perceel Vogelenzangsestraat te bouwen en de overige twee bouwrechten aan de gemeente te koop aan te bieden. De gemeente is hier als privaatrechtelijke partij op ingegaan en heeft een marktconforme prijs betaald voor deze bouwrechten. Initiatiefnemer had de ontstane bouwrechten ook aan een derde kunnen verkopen.
- Wij verwerpen het door reclamant naar voren gebrachte argument dat hier de schijn van eigendomsplanologie zou zijn gewekt. Jurisprudentie biedt ook geen enkele grond voor deze conclusie. In het kader van de bestemmingsplanherziening en de daarbij behorende onderzoeken is de locatie Molenstraat ter hoogte van nr. 10 te Zetten als geschikte locatie beoordeeld voor de bouw van twee vrijstaande woningen.
- 1.3 Er zijn bij de gemeente - nabij de betreffende locatie - geen formele ontwikkelingsverzoeken bekend. Omdat de locatie is gelegen buiten de woningbouwcontour is woningbouw alleen mogelijk door middel van functieverandering. Mocht de reclamant een verzoek om functieverandering indienen, dan kan worden bekeken of een bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart.
- 1.4 Het stedenbouwkundige advies is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de bestaande bebouwing. De gemeente is van mening dat het voorgestelde plan stedenbouwkundig past in de omgeving.
- 1.5 Op basis van ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot vergoeding van planschade bij de gemeente Overbetuwe worden ingediend. Bij een planschadeverzoek wordt het nieuwe planologische regiem vergeleken met het oude planologische regiem. Met een planologische vergelijking kan geen rekening worden gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen. De gemeente heeft nog geen formeel verzoek ontvangen voor de betreffende locatie. Omdat er geen concreet plan bekend is, kan het perceel niet meegenomen worden in deze partiële herziening van het bestemmingsplan. De gemeente is van mening dat de grondeigenaren op gelijke wijze zijn behandeld.
- 1.6 Sinds de in werking treding van de nieuwe Wro (Wet ruimtelijke ordening) is er geen verplichting meer tot het opstellen van een reparatieplan. De gemeente staat wel positief tegenover een plan voor de bouw van 2 woningen op het betreffende perceel aan de Hoofdstraat te Zetten. Er is met de reclamant meerdere malen contact geweest over de betreffende locatie. Wij ontvingen tot op heden echter geen formeel verzoek om bestemmingsplanherziening.

Reclamant 2

Samenvatting

- 2.1 Reclamant geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesproken over een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter voor de locatie Molenstraat Zetten. Vervolgens wordt op de verbeelding aangegeven dat een goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter mogelijk is. De reclamant is van mening dat een goot- en nokhoogte van 6 en 10 meter stedenbouwkundig niet wenselijk is.
- 2.2 Reclamant is van mening dat de economische uitvoerbaarheid niet is verzekerd omdat uit de toelichting van het bestemmingsplan niet naar voren komt op welke manier rekening wordt gehouden met de te verwachten planschade.
- 2.3 Reclamant is van mening dat het een voorbarige conclusie is door in hoofdstuk 7.4 op te nemen dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen.

Reactie:

- 2.1 Voor de verbeelding is uitgegaan van de standaardbepalingen in het bestemmingsplan Buitengebied. In de toelichting is het stedenbouwkundige advies voor deze specifieke locatie opgenomen. De verbeelding is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Dit betekent dat de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 3,5 en 9 meter is.
- 2.2 Op basis van ex afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een verzoek tot vergoeding van planschade bij de gemeente Overbetuwe worden ingediend. Voor de locatie Vogelenzangsestraat 5a, Driel is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de locatie Molenstraat Zetten heeft de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld voor eventuele planschadeverzoeken.
- 2.3 Het is inderdaad een voorbarige conclusie geweest door in de toelichting op te nemen dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen. De toelichting is op dit punt aangepast.

Reclamant 3

Samenvatting

- 3.1 Reclamant is van mening dat er een fout staat in de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant heeft een pluimveebedrijf en geen melkveehouderij.
- 3.2 Reclamant is van mening dat voor een nieuw bestemmingsplan moet uit worden gegaan van de worst-case scenario. Dit betekent dat op de rand van het bouwblok getoetst moet worden in plaats van de vergunde situatie.
- 3.3 Reclamant is van mening dat er van een foutieve hoogte voor het emissiepunt is uitgegaan in de V-stacksberekening (geurberekening). Reclamant is van mening dat er geen sprake kan zijn van een gezond leef- en woonklimaat.
- 3.4 Reclamant is van mening dat de geurberekening onvoldoende inzichtelijk is gemaakt in het bestemmingsplan.
- 3.5 Reclamant is van mening dat het aspect geluid vanuit zijn bedrijf onvoldoende is onderzocht.

Reactie:

- 3.1 Het type bedrijf was inderdaad onjuist opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- 3.2 Bij toetsing in het kader van een nieuw bestemmingsplan wordt uitgegaan van een vaste afstand zoals bijvoorbeeld de gevel tot gevel afstand. Toekomstige ontwikkelingen moeten concreet zijn gemaakt in de vorm van een aanvraag omgevingsvergunning. Er is bij ons over de locatie Vogelenzangsestraat 3 te Driel geen concrete aanvraag om een omgevingsvergunning-milieu bekend. Er hoeft dus niet te worden uitgegaan van een worst-case, maar de bestaande vergunde situatie.
- 3.3 Ten tijde van de vergunning uit 2008 is nog een V-stacks berekening uitgevoerd (en vergund) met een gebouwhoogte van 3,1 meter en een emissiepunt van stal F van

1,3 meter. Inmiddels is deze berekening gewijzigd en dient inderdaad een gebouwhoogte van 1,5 meter aangehouden te worden.

Door de initiatiefnemer is naar aanleiding van deze zienswijze een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting van het naastgelegen agrarische bedrijf (Vogelenzangsestraat 3)¹. Op basis van dit rapport is het bouwblok voor de woning aangepast en verplaatst in zuid-oostelijke richting. De zienswijze is gegrond maar door de verplaatsing en aanpassing van het bouwblok blijkt uit het rapport dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuwe locatie van de nieuwe woning Vogelenzangsestraat 5a beneden de norm van 8,0 ouE/m³ blijft.

3.4 Door de initiatiefnemer is naar aanleiding van deze zienswijze een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting. De onderbouwing van de geurberekening is opgenomen in het bestemmingsplan.

3.5 Op basis van het akoestisch onderzoek uit 2008 hebben wij indicatief de geluidsbelasting op de nieuwe woning beschouwd. Door de initiatiefnemer is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het naastgelegen agrarische bedrijf (Vogelenzangsestraat 3)². Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woning Vogelenzangsestraat 5a beneden de norm van 50 dB(A) blijft.

In de vigerende Omgevingsvergunning milieu (voorheen vergunning Wet milieubeheer) van Vogelenzangsestraat 3 is in voorschrift E.1. het volgende opgenomen:

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{ar}, L_t) veroorzaakt door geluidsbronnen binnen de inrichting mag ter plaatse van de gevels van enige niet tot de inrichting behorende woning van derden en andere geluidgevoelige bestemming niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A), tussen 07.00 en 19.00 uur (dagperiode);
- 40 dB(A), tussen 19.00 en 23.00 uur (avondperiode);
- 35 dB(A), tussen 23.00 en 07.00 uur (nachtperiode).

Ter plaatse van de nieuwe woning Vogelenzangsestraat 5a wordt niet voldaan aan voorschrift 2.1 van de Omgevingsvergunning van de Vogelenzangsestraat 3 Driel.

In de gemeente Overbetuwe wordt gebruik gemaakt van de "Nota Geluidsbeleid Overbetuwe" welke op 8 september 2009 is vastgesteld (verder 'de Nota geluidsbeleid').

De Nota geluidsbeleid kent een getrapte wijze van normstelling. In eerste instantie dient getoetst te worden aan het ambitieniveau die geldt voor de woonomgeving van de inrichting. De nieuwe woning ligt in een omgeving die te beschouwen is als lintbebouwing.

Toepassing van de "Nota geluidsbeleid" geldt als geluidsnorm (ambitieniveau) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{ar}, L_t) op de gevel van de woning Vogelenzangsestraat 5a:

- 50 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 35 dB(A) in de dagperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Uit het akoestisch rapport blijkt dat ter plaatse van de woning Vogelenzangsestraat 5a wordt voldaan aan het ambitieniveau uit het geluidbeleid.

¹ 'Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven, Vogelenzangsestraat 5a te Driel', opgesteld door SAB BV, rapportnummer 110146.01 d.d. 7 februari 2012.

² 'Akoestisch onderzoek industrielaar, Vogelenzangsestraat 5a te Driel', opgesteld door SAB BV, rapportnummer 110146.01 d.d. 6 februari 2012.

Deze zienswijze is gegrond. Echter door middel van het aangeleverde akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting van de nieuwbouw beneden de ambitiewaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde blijft. Hiertoe zullen wij de Omgevingsvergunning milieu van Vogelenzangsestraat 3 ambtshalve wijzigen.

Reclamanten 4, 5, 6 en 7

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 november 2011 tot en met 14 december 2011 ter inzage gelegen (6 weken). De zienswijzen van reclamanten 4, 5, 6 en 7 zijn buiten deze termijn kenbaar gemaakt (afgegeven op 15 december 2011). De zienswijzen zijn om deze reden niet-ontvankelijk.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Toelichting

- Paragraaf 3.3, alinea 3 is aangepast. Vogelenzangsestraat 3 is een pluimveebedrijf en geen melkveebedrijf;
- Paragraaf 7.4 is aangepast omdat er 7 zienswijzen zijn binnengekomen, waarvan 4 zienswijzen buiten de termijn kenbaar zijn gemaakt;
- In de toelichting zijn de resultaten van het 'Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven, Vogelenzangsestraat 5a te Driel' van SAB verwerkt;
- In de toelichting zijn de resultaten van het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai, Vogelenzangsestraat 5a te Driel' van SAB verwerkt.

Verbeelding

- De goot- en bouwhoogte op de verbeelding voor de locatie Molenstraat, Zetten is aangepast in respectievelijk 3,5 en 9 meter;
- Het bouwblok is aangepast / verplaatst conform het geuronderzoek van SAB.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

- Paragraaf 7.3 is aangepast. Er heeft wel vooroverleg plaatsgevonden met de provincie in verband met het provinciale belang. De provincie heeft positief geadviseerd over het bestemmingsplan;
- In de toelichting is een uitgebreide bestemmingsomschrijving voor wonen opgenomen.

Regels

- Artikel 1.51 is aangepast. Het begrip 'twee- aaneen gebouwde woning' is vervangen door het begrip 'wooneenheid';
- Artikel 4.2.1 is aangepast. De tekst '*luifels, dakoverstekken, erkers, serres*' is overbodig en verwijderd;
- Artikel 4.2.3 onder c is toegevoegd: Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 meter;
- Artikel 6.1 onder a is aangepast. Maximaal 1 woning per bouwblok;
- Artikel 6.2.2 onder d is aangepast. De inhoud van de woningen is beperkt tot maximaal 600m³;
- Artikel 6.2.3 onder g is aangepast. Omdat de oppervlakte van het perceel bekend is wordt direct 120 m² aan bijgebouwen toestaan;
- Artikel 6.3.2 is overbodig (verandering dakvorm) en daarom verwijderd;
- Artikel 5.2.2 onder c de beschrijving is aangepast. Er is één vrijstaande woning toegestaan met maximaal twee wooneenheden;
- Artikel 5.2.2 onder f de beschrijving van de inhoud van de woningen is aangepast. Voor de inhoud van een vrijstaande woning is 600 m³ toegestaan per wooneenheid;
- Artikel 5.5 en 6.6 zijn overbodig (woningsplitsing) en dus verwijderd.

Verbeelding

- De (hoge) archeologische verwachting is niet van toepassing op de Molenstraat (uit onderzoek blijkt dat er een zeer lage verwachting is) en is daarom verwijderd.

5. Conclusie

Zienswijzen 1, 2 en 3 zijn deels gegrond en deels ongegrond, zienswijzen 4, 5, 6 en 7 zijn niet meegenomen omdat deze buiten de termijn zijn aangeleverd. Deze zienswijzen zijn niet ontvankelijk.

6. Vaststelling Rapport zienswijzen

De ingediende zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard en leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 10 april 2012.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman