

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Vuren, Sportlaan 8'

Behorend bij het raadsbesluit d.d. 26 maart 2024

Zaaknummer: 605788

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, gemeente West Betuwe

Versie : 4

Datum : 22-01-2024

Documentnummer: 1315994

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro	4
3.	Ontvankelijkheid zienswijzen	5
4.	Zienswijzen behandeling	6
5.	Ambtshalve wijzigingen	10

1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Vuren, Sportlaan 8".

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. De bedoeling is dat de bestaande kassen ter plaatse worden gesloopt. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen die hierop zijn ingekomen.

2. Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van West Betuwe. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens te raadplegen op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl, via de volgende planidentificatiecode: NL.IMRO.1960.BUISportlaan8-ONT1

Gedurende de termijn van terinzagelegging van 12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 kon één ieder schriftelijk of mondeling zienswijze indienen.

Over de terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en in het Weekblad West Betuwe (krant).

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt.

3. Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 juli 2023 tot en met 22 augustus 2023 ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Gedurende de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingekomen. Zienswijze nummer 1 is mondeling ingediend door de bewoners van 1 adres. Zienswijze nummer 2 is ingediend door Voetbalvereniging Vuren.

Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

Hieronder een overzicht van de ingediende zienswijzen:

Nr.	Indiener van zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Doc. Nr.
1.	Voetbalvereniging Vuren	Sportlaan 2	4214 LJ Vuren	21 augustus
2.				17 augustus

Vanwege privacywetgeving zijn de zienswijzen in deze nota niet voorzien van NAW-gegevens van de indieners, maar wordt verwezen naar het gemeentelijk registratienummer.

4. Zienswijzen behandeling

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld. Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij de afweging betrokken.

Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

indiener van de zienswijze, een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Omdat de Nota van zienswijzen zal worden gepubliceerd, zijn in onderstaande tabel de indieners geanonimiseerd.

1. Indiener van zienswijze 1
Documentnummers:
1.1 Samenvatting zienswijze onderdelen
<p>Naar het oordeel van de vereniging houdt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening met de exploitatie van het sportcomplex. De afstand tussen de woning en het sportcomplex is namelijk te klein. Als gevolg hiervan is niet uitgesloten dat het gebruik van het sportpark nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat op de locatie van de nieuw geplande woning. Dit kan er vervolgens toe leiden dat het gebruik van ons sportcomplex wordt beperkt, bijvoorbeeld naar aanleiding van klachten over de activiteiten op het complex.</p> <p>De vereniging is van oordeel dat sprake is van een rustig buitengebied. Om die reden dient een richtafstand te worden gehanteerd van 50 meter tussen de beoogde woning en het sportcomplex. Omdat het bestemmingsplan geen analyse of onderzoek bevat over het woon- en leefklimaat ter plaatse, kan het nu voorliggende bestemmingsplan niet in de huidige vorm worden vastgesteld.</p>
Standpunt gemeenteraad
<p>Naar aanleiding van deze zienswijze is dit onderdeel van het bestemmingsplan opnieuw beoordeeld. Aan de hand van de zienswijze en de nieuwe blik op dit onderdeel is geconcludeerd dat er toch sprake is van een type rustig gebied. Dit houdt in dat nieuwe woningen 50 meter afstand moeten houden van de sportvelden. Daar voldoet het plan nu niet aan. Echter is het mogelijk om middels een akoestisch onderzoek aan te tonen of er sprake kan zijn van een goed woon en leefklimaat op een afstand van 30 meter.</p> <p>Vanwege deze zienswijze is gekozen om het bouwvlak 20 meter naar achteren te leggen. Er wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen precedentwerking verwacht aangezien het een unieke situatie is. Zo is de Sportlaan een doodlopende weg, is er sprake van milieuzonering van een voetbalvereniging en wordt er een agrarisch bedrijf gesaneerd. Wel is een voorwaarde dat het aangepaste plan landschappelijk goed wordt ingepakt. Dat is geborgd in het landschappelijk inpassingsplan.</p>
Besluit
Aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
De verbeelding wordt aangepast. Het bouwvlak van de woning wordt naar achteren geschoven tot 50 meter vanaf de sportvelden. Tevens is het landschappelijk inpassingsplan aangepast als gevolg hiervan.

2. Indiener van zienswijze 2

Documentnummers:

2.1 Samenvatting zienswijze onderdelen

Verleden van het initiatief

De initiatiefnemer van Sportlaan 8 heeft meer dan een jaar geleden bezoek gebracht aan appelland. Het plan was destijds een langgerekte niet al te hoge woning te bouwen, achter op het terrein. Appelland heeft gelijk aangegeven dat ze als ze ver naar achteren zouden bouwen ze zich daarin zouden kunnen vinden, al wilde appelland dan nog wel eerst de tekeningen zien van de te bouwen woning. Deze tekeningen hebben ze nooit gezien. Dit plan komt dus als een volledige verrassing.

Ter inzagelegging

Appelland is verbaasd over het feit dat het ontwerpbestemmingsplan in de vakantieperiode ter inzage is gelegd. Ze waren op vakantie en hebben pas na de vakantie kunnen reageren op het plan. Het plan is maar één keer gepubliceerd in de krant. Dat had vaker gekund.

Eerst een ander plan:

Appelland heeft aangegeven dat er eerst andere plannen waren voor het plangebied, namelijk de realisatie van een zorgboerderij. Hierover is een principebesluit genomen in 2020, waarbij ook is besloten dat het plan van 1 woning bouwen is ingetrokken. Hoe is het mogelijk dat er nu een plan voor één woning in procedure wordt genomen.

Instemming omgeving:

In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de omgeving content is met de plannen, maar dat is onjuist. Deze versie van het plan is niet gepresenteerd aan de omgeving. Appelland is hier compleet mee verrast.

Positie en hoogte van de woning:

Appelland vindt de locatie van de nieuw te bouwen woning niet wenselijk. De reden hiervan is dat de woning afwijkend georiënteerd staat op de Sportlaan ten opzichte van de andere woningen. Bovendien staat de woning te dicht op de woning van appelland. Hierdoor komt de privacy in het geding, dit komt met name doordat er veel glas aan de zijkant van de woning zit. Tevens geeft de landschappelijke inpassing onvoldoende privacy, zie kopje erfafscheiding.

Ook is de woning erg hoog. Een hoogte van 8,5 meter is hoger dan de andere woningen in de straat.

Verkeer

Doordat er een keer mogelijkheid wordt gecreëerd nemen de verkeersbewegingen met een veelvoud toe. Gezien de huidige situatie en breedte van de Sportlaan is de vraag of deze weg dit wel aan kan. Zeker gezien er ook volgens het plan er ook groot verkeer overheen gaat rijden.

De ervaring van de afgelopen 19 jaar is ook dat als het hek openstaat van de woning van appelland, het eigen pad wordt gebruikt om te keren. De realisatie van de keermogelijkheid zorgt voor een verkeer aantrekkende werking, omdat het makkelijker gemaakt wordt om te keren. Bezoekers van de voetbalvereniging zetten al auto's neer aan de Sportlaan, wat de mogelijkheid aan parkeerruimte behoorlijk beperkt.

Bovendien vraagt de appelland zich af waar bezoekers van de nieuwe woning moeten parkeren. Gevreesd wordt dat dit op de keermogelijkheid gebeurt, waardoor de keermogelijkheid niet kan worden gebruikt en er dus een verkeerschaos kan ontstaan op deze smalle weg.

Kabels en leidingen

Afgevraagd wordt of de huidige kabels en leidingen toereikend zijn voor nog een huis erbij daar er nu al regelmatig problemen zijn met de persdruk pomp.

Erfafscheiding:

Appellant is het niet eens met de geplande erfafscheiding in het landschappelijk inpassingsplan. Knotwilgen zijn geen erfafscheiding, vragen veel onderhoud en kunnen erg breed en hoog worden als ze niet op tijd worden geknot. Waardoor ze zoals het nu getekend is ze ver over de erfafscheiding komen. Er moet ook rekening gehouden worden met de toegankelijkheid van de erfafscheiding zodat de sloot door de initiatiefnemer bijgehouden kan worden. Ook is er onvoldoende rekening gehouden met privacy.

Flora en fauna

Op het terrein van Sportlaan 8 leven uilen en worden er regelmatig vleermuizen gezien. Is dit opgemerkt in het flora en fauna onderzoek? Wat is hier mee gedaan? Appellant heeft diverse foto's die zijn gemaakt van de uilen in de naaldbomen op Sportlaan 8.

Grondvervuiling

Is er al een schoongrond verklaring afgegeven? Dit in verband met dat er decennialang is gespoten met gewasbeschermingsmiddelen.

Afsluiting:

Appellant staat open voor een gesprek met de initiatiefnemer om de bovenstaande onderwerpen te bespreken. Ook staat de appellant open om tot een oplossing / compromis te komen.

Standpunt gemeenteraad

Verleden van het initiatief

Wij nemen dit voor kennisgeving aan.

Ter inzage legging

Het kan gebeuren dat er een bestemmingsplan in de zomervakantie ter inzage gelegd wordt. Het bestemmingsplan is via de gebruikelijke wijze gepubliceerd, via het Kontakt en in het elektronisch gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl. Daarmee is aan de formele bekendmaking voldaan.

Eerst een ander plan

In 2016 heeft de voormalige gemeente Lingewaal een principebesluit genomen voor de sloop van de kassen en de bouw van één woning. De bedrijfswoning zou dan ook worden omgezet naar een reguliere burgerwoning.

Het klopt dat er een principeverzoek is behandeld voor de realisatie van een zorgboerderij. Alleen is er geen gevolg meer gegeven aan het initiatief. Om die reden heeft de toenmalige eigenaar van de grond eind 2020 aan de gemeente gevraagd of het oude project (bouw één woning) weer opgepakt kon worden. De gemeente heeft in december per brief laten weten nog achter het oude initiatief te staan. Om die reden is het "oude" project weer opgepakt.

Instemming omgeving

Naar aanleiding van uw reactie zal de toelichting worden aangepast. Wij nemen deze reactie verder voor kennisgeving aan.

Positie en hoogte woning

Naar aanleiding van zienswijze 1 is besloten het bouwvlak alsnog naar achteren te leggen. Met dit besluit wordt ook aan deze zienswijze tegemoet gekomen.

Om in te gaan op privacy: De woning houdt een ruime afstand van ongeveer 9 meter tot de perceelsgrens. Het is op basis van artikel 5:50 lid 1 BW pas verboden om vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken binnen twee meter van de erfsgrens van het naburige erf te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dat erf. De woning gesitueerd in het ontwerpbestemmingsplan voldoet ruimschoots hieraan. Ramen aan de zijkant van de woning zijn in dit geval mogelijk. Ook wordt het plan landschappelijk ingepast en worden de perceelsgrenzen van beplanting voorzien. In dit geval wordt de privacy van omwonenden niet onevenredig aangetast.

De bestemmingsplanwijziging wordt juist als een verbetering worden gezien ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Het is juist milieutechnisch een aanzienlijke verbetering aangezien een agrarisch bedrijf wordt weg bestemd.

Wat betreft de hoogte is met de nieuwe woning aangesloten op de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Alle woningen met een woonbestemming aan de Sportlaan hebben een maximale bouwhoogte van 8,5 meter gekregen. Daarom is ervoor gekozen ook deze hoogte toe te kennen aan de nieuw te bouwen woning. Hierdoor is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het bebouwingsbeeld / landschap.

Verkeer

Er wordt gesproken over de toename van verkeer in veelvoud door de keermogelijkheid. Hier zal geen sprake van zijn. De Sportlaan is een doodlopende weg waar alleen bestemmingsverkeer komt. Personen die hier niets te zoeken hebben zullen hier ook niet komen. Door het bouwen van een woning zal de toename van verkeersbewegingen gemiddeld 8 per dag zijn.

Het hek aan het einde van de doodlopende straat zit nu dicht omdat er geen bedrijf meer aanwezig is. Hierdoor is keren voor grotere voertuigen niet mogelijk en moeten deze voertuigen achteruit de Sportlaan inrijden. Dit betekent dat de grotere voertuigen op de Provincialeweg stil moeten gaan staan om vervolgens achteruit de Sportlaan in te rijden. Bij deze handeling steken de voertuigen ook een vrij liggend dubbelzijdig fietspad over. Dit is niet gewenst en deze situatie komt de verkeersveiligheid niet ten goede. De keermogelijkheid is zeker gewenst als het gaat over verkeersveiligheid, of er nu wel of niet gebouwd gaat worden.

Dat de bezoekers van de voetbalvereniging hun auto parkeren aan de Sportlaan is nu al verboden. Er staan aan weerszijden van de weg een E01 bord. Parkeren aan de Sportlaan is niet toegestaan. De bezoekers zullen de auto op eigen terrein neer moeten zetten. Dit geldt ook voor alle andere woningen in de straat.

Kabels en leidingen

Eén extra aansluiting resulteert in een toename van 150 liter afvalwater per etmaal. Het gemaal is recent gerenoveerd, dus er zijn geen problemen te verwachten door de komst van één woning. Ook wordt het gemaal tegenwoordig via telemetrie op afstand gemonitord waardoor de gemeente tijdig kan anticiperen op problemen. In geval van toename van aanvoer van afvalwater vanuit voetbalvereniging door bijvoorbeeld toename van aantal leden/uitbreiding van kleedlokalen, zou er gekeken kunnen worden naar een extra gemaal ten behoeve van de voetbalvereniging. Verder zou de drukriolering geen problemen mogen geven bij hoosbuien, aangezien hemelwater er niet op aangesloten kan worden. Problemen bij hoosbuien kunnen dus duiden op een illegale aansluiting in de straat.

Erfafscheiding

Voor dit plan is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Tussen de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning zullen knotwilgen worden ingepland, in combinatie met andere beplanting. Het bestemmingsplan regelt niet in welke mate onderhoud moet worden gepleegd aan de knotwilgen. Dat is namelijk aan de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan regelt enkel dat de

knotwilgen er moeten komen, en dat het landschappelijk inpassingsplan in stand wordt gehouden.

Gelet op zienswijze 1 zal het bouwvlak naar achteren worden geschoven. Hierop zal het landschappelijk inpassingsplan worden aangepast.

Flora en fauna

Voor dit plan heeft een Quick scan uitgevoerd. Uit die Quick scan is gekomen dat er geen sporen zijn aangetroffen die de aanwezigheid van uilen aangeven. Voor de ontwikkeling wordt een bosschage verwijderd die in de huidige situatie functioneert als tuin, gelegen ten zuiden van de te slopen kassen en ten noorden van de huidige oprit op het terrein. Het betreft een overzichtelijke bosschage met meerdere lage struiken en slechts enkele hogere bomen. Het gaat met name om enkele sparren en coniferen. Alleen de hogere bomen zouden eventueel geschikt kunnen zijn voor een nestlocatie van de ransuil.

Naar aanleiding van de zienswijze is een aanvullende notitie opgesteld door Ecologisch bureau Blom. Daarin wordt geconcludeerd dat tijdens het veldbezoek van de Quick scan geen indicatie voor de aanwezigheid van ransuilen of bosuil is vastgesteld, hoewel dit doorgaans tijdens een gericht locatiebezoek goed is te achterhalen. Vanwege gebrek aan bewijsmateriaal (foto's zonder duiding en essen komen niet voor in het plangebied), het ontbreken van sporen en de geringe omvang van de te verwijderen bosschage in relatie tot de omgeving, wordt het onnodig geacht om een aanvullend onderzoek naar de ransuil en bosuil uit te voeren. De aanwezigheid van de ransuil en bosuil in de te verwijderen bosschage kan worden uitgesloten.

Grondvervuiling

Voor dit bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Grond en grondwater zijn geanalyseerd op het NEN 5740-pakket, zink, bestrijdingsmiddelen en asbest. Van de bestrijdingsmiddelen zijn hexachloorbutadien en hexachloorbenzeen licht verhoogde waarden aangetroffen. DDT en de afbraakproducten DDE en DDD zijn wel meetbaar verhoogd in de bovengrond, maar de gehalten liggen onder de achtergrondwaarde. Omdat er geen tussenwaarden worden overschreden (en geen interventiewaarden in individuele grondmonsters) is er geen aanleiding voor verder onderzoek.

Bodem en het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden belemmeren de ontwikkeling in dit geval niet.

Besluit

Aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het onderdeel over instemming van omwonenden wordt gewijzigd in de toelichting. In het kader van flora en fauna is een aanvullende notitie opgesteld. Deze notitie wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

5. (Ambtshalve) wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangevuld, aangepast en gewijzigd:

- Naar aanleiding van een ambtelijke reactie van de provincie (geen zienswijze) wordt paragraaf 4.2 van de toelichting geactualiseerd;
- De verbeelding wordt gewijzigd. De exacte locatie van de keermogelijkheid wordt ingetekend;
- Er is een nieuwe Aerius berekening uitgevoerd en toegevoegd aan het plan.

