

Nota van Beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Franseweg 95',

Ontwerp omgevingsvergunning 'Franseweg 95'

Inhoud

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Status Nota van Beantwoording zienswijzen | 3 |
| 1.2 | Leeswijzer | 3 |
| 1.3 | Procedure | 3 |
| 1.4 | Ingekomen zienswijzen | 4 |
| 2. | Zienswijzen | 5 |
| 2.1 | Inleiding | 5 |
| 2.2 | Zienswijzen | 5 |
| 2.2.1 | Zienswijze 1 (ingekomen op 13 januari 2022) | 5 |
| 2.2.2 | Zienswijze 2 (ingekomen op 3 februari 2022) | 6 |
| 2.2.3 | Zienswijze 3 (ingekomen op 18 februari 2022) | 10 |
| 2.2.4 | Zienswijze 4 (ingekomen op 20 februari 2022) | 14 |
| 3. | Overzicht wijzigingen | 15 |
| 3.1 | Wijzigingen naar aanleiding van beantwoording zienswijzen | 15 |
| 3.2 | Ambtshalve wijzigingen | 15 |

1. Inleiding

1.1 Status Nota van Beantwoording zienswijzen

De voorliggende nota van beantwoording zienswijzen behoort bij het ontwerpbestemmingsplan 'Franseweg 95' en ontwerp omgevingsvergunning 'Franseweg 95' en maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan "Franseweg 95" met identificatienummer NL.IMRO.0340.BPFranseweg95-VA01 en de omgevingsvergunning 'Franseweg 95' met nummer OLO6508045.

Op 12 januari 2022 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat, met toepassing van de coördinatieregeling, het ontwerpbestemmingsplan 'Franseweg 95' (planidentificatie NL.IMRO.0340.BPFranseweg95-ON01) en de hieraan gerelateerde ontwerp omgevingsvergunning (OLO6508045) gedurende zes weken ter inzage komen te liggen. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken hebben van 13 januari 2022 tot en met woensdag 23 februari 2022 ter inzage gelegen.

1.2 Leeswijzer

Deze nota bestaat uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de procedure en bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen.

In hoofdstuk 2 volgt een samenvatting van de zienswijzen met een gemeentelijk reactie en een conclusie. Telkens wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet gegrond is en of deze leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning. Indien de zienswijze (deels) gegrond is, wordt bovendien aangegeven op welke wijze deze leidt tot een eventuele aanpassing.

In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen uiteengezet die het gevolg zijn van voortschrijdend inzicht en losstaan van de ingediende zienswijzen. De nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren /doorgevoerde wijzigingen in het vast te stellen plan.

1.3 Procedure

De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten zijn gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht.

Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- *Besluit coördinatieregeling*
Bij besluit van 8 juni 2021 heeft de raad de coördinatieregeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de realisatie van de herontwikkeling van het voormalig galvanisatiebedrijf aan de Franseweg 95 in Elst (Ut).
- *Ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en omgevingsvergunning*
De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten zijn gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kon er in één keer op beide gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht. Dit is in lijn met de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro.

Het ontwerpbestemmingsplan "Franseweg 95" met identificatienummer NL.IMRO.0340.BPFranseweg95-ON01 en ontwerp omgevingsvergunning, hebben vanaf donderdag 13 januari 2022 tot en met woensdag 23 februari 2022 voor iedereen ter inzage

gelegen. Het bestemmingplan kon digitaal worden geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook lag het plan ter inzage in het Huis van de Gemeente Rhenen, Nieuwe Veenendaalseweg 75 te Rhenen. De omgevingsvergunning kon digitaal worden opgevraagd via vergunningen@rhenen.nl. Ook kon via dat mailadres een afspraak worden gemaakt voor fysieke inzage in het Huis van de Gemeente Rhenen.

- *Vaststellen van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning*
Aan de gemeenteraad is voorgesteld de gecoördineerde besluiten op 31 mei 2022 gewijzigd vast te stellen, inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen. De provincie heeft voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven.
- *Beroep bij de Raad van State*
Tijdens de tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan en omgevingsvergunning hebben belanghebbenden en eenieder die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit, de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning in werking. Indien geen beroep ingesteld wordt, zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ook direct onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld, dan worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning pas onherroepelijk als de Raad van State uitspraak heeft gedaan.

1.4 Ingekomen zienswijzen

In de periode van donderdag 13 januari 2022 tot en met woensdag 23 februari 2022 hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend.

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens. Ze zijn daarom ontvankelijk. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

2. Zienswijzen

2.1 Inleiding

Wet bescherming persoonsgegevens

Om te voldoen aan de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in dit raadsbesluit en de bijlagen, alle namen en adressen van personen weggehaald. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een bv) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Uitzondering hierop geldt indien een goede beantwoording van de zienswijze niet kan zonder duiding van een bepaalde locatie.

Hieronder staat de naam van instantie, bedrijf die een zienswijze heeft ingediend met het correspondentieadres.

| Zienswijze | Ingekomen datum | Naam | Adres | Plaats |
|------------|------------------|---|-----------|--------|
| 1 | 13 januari 2022 | Natuurlijk persoon | Franseweg | Elst |
| 2 | 3 februari 2022 | Natuurlijk persoon | Schoolweg | Elst |
| 3 | 18 februari 2022 | Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen (WMR) | / | Rhenen |
| 4 | 20 februari 2022 | Natuurlijk persoon | Schoolweg | Elst |

2.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze en per zienswijze de beantwoording.

2.2.1 Zienswijze 1 (ingekomen op 13 januari 2022)

| Zienswijze | Antwoord gemeente | Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning |
|--|---|---|
| 1.1 Erfdienstbaarheid Reclamant heeft bezwaar tegen de situering van het voorgenomen bijgebouw/garage behorende bij de vrijstaande woning aan de Franseweg. Reclamant geeft aan dat er een erfdienstbaarheid is gevestigd op het pad in de vorm van een recht van overpad. Nu is op deze plek een garage ingetekend en kan men de achterom straks niet meer gebruiken. | <p>Uit de kadastrale kaart van het plangebied en omgeving volgt dat het perceel waarop de nieuwe woning met bijgebouw zal worden ontwikkeld in eigendom is van initiatiefnemer.</p> <p>Uit een uitgevoerd erfdienstbaarhedenonderzoek is niet gebleken dat er een erfdienstbaarheid is gevestigd op het pad in de vorm van een recht van overpad ten behoeve van reclamant of erfdienstbaarheden die niet al eerder door vermenging teniet zijn gegaan.</p> | <p>Geen wijzigingen naar aanleiding van zienswijze.</p> <p>Wel is een ambtshalve wijziging doorgevoerd, waarbij het bijgebouw uit de omgevingsvergunning is gehaald. Hier wordt in hoofdstuk 3 nader op ingegaan.</p> |

2.2.2 Zienswijze 2 (ingekomen op 3 februari 2022)

| Zienswijze | Antwoord gemeente | Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning |
|--|--|---|
| <p>2.1 Algemeen Uit de zienswijze is af te leiden dat in het voortraject niet op de door reclamant gewenste manier is omgegaan met de bedenkingen tegen de plannen op het perceel.</p> | <p>De gemeente betreurt ten zeerste dat reclamant heeft ervaren dat niet op de door zijn gewenste manier om is gegaan met de bedenkingen tegen de plannen op het perceel.</p> <p>De gemeente betreft omwonenden graag bij elke processtap, zodat zij de gelegenheid krijgen om op plannen te reageren. De gemeente beoordeelt alle op- en aanmerkingen om te bezien of deze redenen geven om het plan aan te passen. De gemeente is dan ook van mening dat wij de bedenkingen, die geleid hebben tot het huidige plan, zorgvuldig hebben beoordeeld.</p> <p>Los van het formele traject, zijn omwonenden al in een vroeg stadium bij de planvorming betrokken.</p> <p>Door de Covid19 perikelen is gekozen voor het gericht uitnodigen van de direct omwonenden omdat zij het meest met de ontwikkeling te maken hebben. Er zijn uitnodigingen verspreid op 28 adressen. De opkomst (gesproken personen) en de verdeling over de straten Kleingeel, Schoolweg en Franseweg was goed.</p> <p>Naar aanleiding van de reacties heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar negatieve gevolgen voor omwonenden, maar dat heeft niet geleid tot een ander bouwplan.</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |
| <p>2.2 Gewenste situatie Reclamant heeft om verkeersveiligheidsredenen bezwaren tegen de ontsluiting via de schoolweg. Als alternatieve zijn voorstellen</p> | <p>Het plan voorziet in de herontwikkeling van het terrein van een voormalig galvanisatiebedrijf. De aanwezige bebouwing maakt plaats voor 11 rijwoningen en 1 vrijstaande woning.</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |

gedaan voor een ontsluiting via de Franseweg of Kleingeel.

De vrijstaande woning is via de Franseweg ontsloten. Voor de 11 rijwoningen geldt dat deze aan de voor en achterzijde van de woningen parkeergelegenheid krijgen. Aan de voorzijde aan het Kleingeel zijn dit openbare parkeervakken (12 stuks). Aan de achterzijde (inrit Schoolweg) zijn dit parkeerplaatsen op eigen terrein (8 stuks) en 1 openbare parkeerplaats.

Bij de keuze van een bestemming dient een afweging gemaakt te worden van alle belangen die betrokken zijn.

Verkeerskundig is het plan dusdanig ingericht dat de verkeersstromen zijn verdeeld over de omliggende wegen.

Het alternatief waarbij alle verkeersstromen voor de rijwoningen worden afgewikkeld via Kleingeel, is uit verkeersoogpunt niet wenselijk.

Een ontsluiting waarbij de achterzijde wordt ontsloten via de Franseweg stuit op zowel stedenbouwkundige als financiële belemmeringen.

Ten behoeve van het plan is onderzoek verricht naar de verkeersgevolgen vanwege de realisatie van de woningen. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het op 18 februari 2021 uitgebrachte rapport "Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer Plan Franseweg 95 te Elst (U)". Dit verkeersonderzoek maakt deel uit van het bestemmingsplan.

Uit dit onderzoek komen geen belemmeringen naar voren. Gelet op het voorgaande oordeelt de gemeente dat de ontsluiting van het plangebied, met name voor zover deze ontsluiting geschiedt via de Schoolweg, uit een oogpunt van zowel verkeersintensiteit als verkeersveiligheid voldoende is.

Het ingestoken plan is daarmee als meest wenselijk beschouwd.

| | | |
|---|--|--------------------------|
| <p>2.3 Verkeersveiligheid Reclamant geeft aan dat de ontsluiting voor zover deze ontsluiting geschiedt via de Schoolweg verkeerstechnisch onaanvaardbaar is.</p> <p>Ook geeft reclamant aan dat het feitelijke gebruik (bedrijfsbestemming / garageboxen) anders is dan het planologische gebruik. De onderbouwing is daarmee niet correct.</p> | <p>Zoals onder 2.2 aangegeven is blijkt op basis van onderzoek dat de ontsluiting van het plangebied, met name voor zover deze ontsluiting geschiedt via de Schoolweg, uit een oogpunt van zowel verkeersintensiteit als verkeersveiligheid voldoende is.</p> <p>Het aantal verkeersbewegingen neemt met onderhavig initiatief substantieel af ten opzichte van de huidige planologische situatie. Wel zal een deel van de verkeersbewegingen zich verplaatsen naar het Kleingeel en de Schoolweg maar dit zal niet leiden tot een onaanvaardbare verkeersdruk. Er zijn dan ook geen verkeerstechnische problemen te verwachten.</p> <p>Voor de referentiesituatie wordt uitgegaan van de huidige planologische situatie. Dat de garageboxen uitsluitend of mede in strijd met het bestemmingsplan gebruikt worden wordt bij de beoordeling niet meegenomen.</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |
| <p>2.4 Verkeersonderzoek Reclamant geeft aan pas laat in het proces het verkeersonderzoek in te kunnen hebben zien.</p> | <p>Zoals onder 2.1 aangegeven betreft het de gemeente dat reclamant heeft ervaren dat niet op de door zijn gewenste manier is omgegaan met de bedenkingen tegen de plannen op het perceel.</p> <p>Dit bezwaar heeft betrekking op het voortraject voorafgaand aan het ontwerpbesluit en staat daarmee los van de formele procedure van zienswijzen en bezwaren die bij besluiten geldt.</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |
| <p>2.5 Sanering Reclamant mist in de documenten de clausule, wie voor de kosten opdraait voor sanering van de gronden.</p> | <p>Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan onder 6.1 is aangegeven komen de kosten voor planontwikkeling geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.</p> <p>Het kostenverhaal is geregeld middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Dit betreft een privaatrechtelijk document en valt daarmee buiten de reikwijdte c.q. het publiekrechtelijke toetsingskader voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is de inhoud van de</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |

| | | |
|---|--|-------------------|
| | Anterieure overeenkomst niet van belang. | |
| <p>2.6 Huismussenonderzoek Reclamant heeft zijn twijfels over de volledigheid van het uitgevoerde onderzoek naar de huismus.</p> | <p>Op 14 april en op 1 mei 2020 is door Inventarium Flora en Fauna een onderzoek op locatie verricht naar de aanwezigheid van de huismus. De resultaten zijn verwerkt in het rapport "Huismusonderzoek, Franseweg 95 te Elst" van 1 mei 2020. Dit onderzoek maakt deel uit van het bestemmingsplan.</p> <p>Op basis van dit onderzoek zijn er geen belemmeringen te verwachten in relatie tot de huismus.</p> <p>De gemeente ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het onderzoek naar de huismus niet deugdelijk is uitgevoerd.</p> <p>Reclamant heeft ook geen deskundig tegenonderzoek overgelegd, zodat de gemeente zich mag baseren op het rapport van Inventarium Flora en Fauna "Huismusonderzoek, Franseweg 95 te Elst" van 1 mei 2020.</p> | Geen wijzigingen. |
| <p>2.7 Kapvergunning Reclamant geeft aan dat er een kapvergunning benodigd is voor de aanwezige bomen tegen de zuidelijke muur in het plangebied.</p> | <p>Of het kappen van bomen of houtopstanden vergunningplichtig is wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde beleidsnotitie 'Bomenlijst Rhenen 2021' en de kaart 'Waardevolle bomen in Rhenen'.</p> <p>De aanwezige bomen op het perceel aan de Franseweg 95 te Elst zijn niet opgenomen als waardevolle bomen of als bijzondere houtopstand. Het kappen van de bomen is daarmee vergunningvrij.</p> | Geen wijzigingen. |

2.2.3 Zienswijze 3 (ingekomen op 18 februari 2022)

| Zienswijze | Antwoord gemeente | Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning |
|--|---|--|
| <p>3.1 Bedrijfsbestemming naar Woonbestemming De Stichting Werkgroep Milieubeheer Rhenen (WMR) geeft aan dat het toepassen van coördinatie regeling tegelijkertijd met een Omgevingsvergunning niet correct is.</p> | <p>De coördinatie regeling kan worden toegepast als de gemeenteraad dat heeft bepaald in een coördinatie besluit.</p> <p>Bij besluit van 8 juni 2021 heeft de raad de coördinatie regeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de herziening van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning activiteit bouwen voor de realisatie van de herontwikkeling van het voormalig galvanisatiebedrijf aan de Franseweg 95 in Elst (Ut).</p> <p>De besluiten worden gezamenlijk voorbereid volgens Afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb. De ontwerpbesluiten zijn gezamenlijk ter inzage gelegd. Daardoor kon er in één keer op beide gecoördineerde besluiten zienswijzen worden ingebracht. Dit is in lijn met de coördinatie regeling als bedoeld in artikel 3.30 Wro.</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |
| <p>3.2 Participatie De WMR geeft aan dat het participatietraject niet Correct is verlopen.</p> | <p>De gemeente Rhenen vindt het belangrijk dat initiatiefnemers, belanghebbenden betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. De wijze waarop deze participatie plaatsvindt is vormvrij.</p> <p>Participatie vindt plaats voorafgaand aan een besluit en staat daarmee los van de formele procedure van zienswijzen en bezwaren die bij besluiten geldt.</p> <p>Dat de stichting niet actief is betrokken bij het participatieproces, leidt niet tot het oordeel dat de besluitvorming van het</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | ontwerp, onzorgvuldig is verlopen. De procedure van afdeling 3.4 Awb is juist doorlopen. | |
| <p>3.3 Bodemverontreiniging</p> <p>Stichting WMR geeft aan knelpunten te zien in verband met de aanwezige vervuiling, te weten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stichting WMR verwacht bodemvervuiling onder de vloei-stofdichte vloer. 2. Bij de sloopvergunning en afbraak van de vloei-stofdichte vloer zullen strikte voorwaarden gesteld moeten worden. Zowel ter bescherming van de gezondheid van de grondwerkers als het rekening houden met de leefomgeving. Blootstelling van ernstige vervuiling aan open lucht, wind of regen zijn risico's voor de volksgezondheid. 3. Bij de sloop van de vloei-stofdichte vloer en de sanering van vervuilde grond met chroom, nikkel, zink, cyanide etc zal er rekening mee moeten worden gehouden dat machines en leidingen 30 jaar in de bodem hebben liggen "pratten" (Elsters voor rotten). 4. Er zijn meerdere bezinkputten en stortkuilen die nog gedetecteerd en gesaneerd moeten worden. 5. Speciaal voor de te verwachten ernstiger bodemvervuiling onder de vloei-stofdichte vloer en ontdekking van bezinkputten en stortkuilen is een 2^e saneringsplan nodig. 6. Dus de aard en mate van de bodemvervuiling blijven onduidelijk. 7. Voor afvoer en storting van vervuilde grond elders is ook de gemeente medeverantwoordelijk, ook al vindt de controle plaats door provincie. 8. Is de aanleg van riolering, kabels en leidingen binnen 1 meter leeflaag wel mogelijk? | <p><i>Ad. 1 t/m 7:</i> In artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is neergelegd wanneer een omgevingsvergunning in werking treedt. Een omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking dan nadat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. met het (deel)saneringsplan is ingestemd, of 2. is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of 3. een BUS-melding is gedaan en de vijf weken termijn is verstreken. <p>In de Wro is geen werkwijze vastgelegd hoe om te gaan met een geval van bodemverontreiniging bij bestemmingsplannen. Een bodemverontreiniging is maar in een beperkt aantal situaties belemmerend voor de (her)ontwikkeling.</p> <p>Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.</p> <p>Voor het gehele plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van verontreinigde grond. Vanwege de bodemverontreiniging is de grond niet geschikt voor woningbouw. De grond wordt <i>daarom eerst</i> gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan gemaakt. Het saneringsplan is ter goedkeuring voorgelegd bij het bevoegd gezag, de provincie Utrecht. Het saneringsplan is goedgekeurd. Na uitvoering</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Artikel 4.4.3 (zwembaden) is uit de regels geschrapt. - De verbeelding is aangevuld met een aandachtsgebied bodem. In de regels in artikel 7.1 'milieuzone - aandachtsgebied bodem' is geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding het pas na toestemming van het bevoegd gezag is toegestaan om graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter onder maaiveld te mogen verrichten, grondwater te onttrekken of diepwortelende beplanting aan te brengen. |

| | | |
|--|--|--|
| <p>9. In de Regels blijft de aanleg van een zwembad of vijver mogelijk. Dat is een inconsistentie in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>10. Is het voorkomen van beschadiging door toekomstige bewoners van een leeflaag van 1 meter wel mogelijk?</p> | <p>van de sanering, is de bodemkwaliteit geschikt om de woningen te realiseren.</p> <p>Als voorwaarden is opgenomen dat na sloop van de vloeren eerst een verkennend asbestonderzoek volgens NEN 5707 wordt uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek wordt door de RUD Utrecht beoordeeld. In overleg met de RUD Utrecht kan dan vervolgens worden gestart met de sanering op deze terreindelen.</p> <p>In zowel de omgevingsvergunning als in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen dat uitvoering wordt gegeven aan het saneringsplan en de hierin opgenomen voorwaarden.</p> <p>Na sanering vormt de grond geen risico voor de woonfunctie, zodat is voldaan aan de eisen van artikel 38 van de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit staat hiermee de uitvoerbaarheid het plan niet in de weg staat.</p> <p><i>Ad. 8. Leeflaag</i> De eisen welke algemeen gesteld worden aan een leeflaag voor de gebruiksfunctie 'wonen met tuin' zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De leeflaag dient tenminste 1 m dik te zijn; 2. De leeflaag dient van kwaliteit achtergrondwaarde te zijn dan wel aan te sluiten op de bodemkwaliteitsklasse volgens de bodemkwaliteitskaart; 3. Op de laagscheiding tussen leeflaag en (verontreinigde) ondergrond dient een signaleringslaag aanwezig te zijn. <p>De leeflaagdikte van 1 meter is toereikend voor de aanleg van standaard kabels en leidingen. Omdat de gehele locatie wordt uitgegeven als bouwgrond, hoeft er geen openbaar riool te worden aangelegd binnen het</p> | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | <p>verontreinigde gebied. Voor wat betreft de kwaliteit van de leeflaag wordt aangesloten bij de bodemkwaliteitskaart van de Regio Zuidoost-Utrecht. De kwaliteit van de te realiseren leeflaag dient hier op aan te sluiten en minimaal van kwaliteitsklasse 'wonen' te zijn.</p> <p><i>Ad. 9. Zwembaden</i> Het is juist dat de regels van het bestemmingsplan de aanleg van zwembaden mogelijk maakt. Artikel 4.4.3 (zwembaden) wordt uit de regels geschrapt.</p> <p><i>10. Voorkomen beschadigingen leeflaag</i> In de huidige situatie en na de sanering is geen sprake van risico's voor mens, plant, dier of van verspreiding.</p> <p>Na sanering blijven gebruiksbeperkingen van toepassing.</p> <p>Dit zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een verbod op diepwortelende beplanting - Een verbod op het oppompen van grondwater - Geen graafwerkzaamheden dieper dan de leeflaag <p>Om dit te borgen is naar aanleiding van de zienswijze de aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied bodem' opgenomen.</p> | |
| <p>3.4 Wet natuurbescherming Stichting WMR geeft aan dat de quickscan van EcoResult d.d. 18-5-2020 niet uitsluit dat er dieren (vleermuizen, uilen, roodstaarten) en planten zich genesteld hebben in de langdurig leegstaande gebouwen. De huismus valt onder bescherming van de Vogelrichtlijn. Een flora en fauna onderzoek is nodig.</p> | <p>Op basis van de bevindingen en adviezen uit de genoemde quickScan heeft een nader onderzoek naar de huismus plaatsgevonden. Dit onderzoek geeft inzicht of de geplande uit te voeren werkzaamheden conflicteren met de Wet Natuurbescherming. Het rapport ("Huismusonderzoek, Franseweg 95 te Elst" van 1 mei 2020) is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.</p> <p>Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is om de werkzaamheden uit te kunnen Voeren.</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |

| | | |
|--|---|--------------------------|
| <p>3.5 Kapvergunning en herplantplicht Stichting WMR geeft aan dat er een kapvergunning benodigd is voor de aanwezigheid van 3 grote bomen.</p> | <p>Of het kappen van bomen of houtopstanden vergunningplichtig is wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde beleidsnotitie 'Bomenlijst Rhenen 2021' en de kaart 'Waardevolle bomen in Rhenen'.</p> <p>De aanwezige bomen op het perceel aan de Franseweg 95 te Elst zijn niet opgenomen als waardevolle bomen of als bijzondere houtopstand. Het kappen van de bomen is daarmee vergunningvrij en geldt er geen herplantplicht.</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |
| <p>3.6 Erfdienstbaarheid</p> | <p>Hiervoor wordt verwezen naar de reactie onder 1.1.</p> | |

2.2.4. Zienswijze 4 (ingekomen op 20 februari 2022)

| Zienswijze | Antwoord gemeente | Conclusie: De zienswijze leidt wel of niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel omgevingsvergunning |
|---|---|--|
| <p>4.1 Verkeerssituatie Verkeerstechisch is het besluit voor reclamant onaanvaardbaar. Als argument geeft reclamant aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De doorgang <u>tissen</u> Schoolweg 93 en 95 is onoverzichtelijk en te smal voor het toekomstige verkeer. 2. Door de ontwikkeling komt de verkeersveiligheid in het geding. 3. De ontwikkeling zal een onaanvaardbare geluidstoename en toename van uitlaatgassen tot gevolg hebben. 4. De ontwikkeling leidt tot een toename van lichthinder van koplampen voor Schoolweg 68. 5. Een beter alternatief zal zijn om het verkeer via Kleingeel te ontsluiten. | <p>Ad. 1 t/m 3: Ten behoeve van het plan is onderzoek verricht naar de verkeersgevolgen vanwege de realisatie van de woningen. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in het op 18 februari 2021 uitgebrachte rapport "Verkeersgeneratie en afwikkeling verkeer Plan Franseweg 95 te Elst (U)". Dit verkeersonderzoek maakt deel uit van het bestemmingsplan.</p> <p>Uit dit onderzoek komen geen belemmeringen naar voren. Gelet op het voorgaande heeft de gemeente redelijkerwijs kunnen oordelen dat de ontsluiting van het plangebied, met name voor zover deze ontsluiting geschiedt via de Schoolweg, uit een oogpunt van zowel verkeersintensiteit als verkeersveiligheid voldoende is.</p> <p>Ad. 4: Het plan voorziet in 11 rijwoningen waarvan er 8 aan de achterkant ontsloten zijn op de Schoolweg. Zoals blijkt uit het <u>verkeerskundigonderzoek</u> als</p> | <p>Geen wijzigingen.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>hierboven genoemd, genereren deze naar verwachting een beperkt aantal verkeersbewegingen per etmaal. Overdag en in de zomerperiode zal de lichthinder gering zijn. Gelet op het beperkte aantal en de verspreiding over de dag is de overlast beperkt en acht de gemeente deze acceptabel.</p> <p>Ad. 5: Zie ook onder 2.1 en 2.2. Naar aanleiding van de reacties met betrekking tot het aspect verkeer heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar negatieve gevolgen voor omwonenden, maar dat heeft niet geleid tot een ander bouwplan.</p> | |
|--|--|--|

3. Overzicht wijzigingen

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

- Artikel 4.4.3 (zwembaden) is uit de regels geschrapt.
- De verbeelding is aangevuld met een aandachtsgebied bodem. In de regels in artikel 7.1 'milieuzone - aandachtsgebied bodem' is geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding het pas na toestemming van het bevoegd gezag is toegestaan om graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter onder maaiveld te mogen verrichten, grondwater te onttrekken of diepwortelende beplanting aan te brengen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijziging bestemmingsplan

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijziging omgevingsvergunning

Enkele percelen zijn belast met een zakelijk recht ten behoeve van de netbeheerder.

Aangrenzend aan het perceel Franseweg 95 bevindt zich een transformatorstation. Daarnaast is er op het perceel ter plaatse van het beoogde bijgebouw een laagspanningkabel aangelegd. De kabel en het transformatorstation worden gebruikt voor de openbare energievoorziening. Om de visuele inspectie uit te kunnen blijven voeren en voor toegang tot het transformatorstation is het bijgebouw uit de vergunning gehaald.