

Besluit raad

Besluitnummer **52/2013**
Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Vleumingen' te Gendt (met identificatienummer NL.IMRO.1705.78-VG01).

De raad van de gemeente Lingewaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard d.d. 18 juni 2013;

gehoord de behandeling tijdens de Politieke Avond d.d. 12 juni 2013;

overwegende dat bij de vaststelling van de verbeelding gebruik is gemaakt van de Grootschalige basiskaart Nederland (GBKN-ondergrond);

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, de Crisis- en herstelwet, de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- Het bestemmingsplan 'Vleumingen' te Gendt met identificatienummer NL.IMRO.1705.78-VG01 overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 27 juni 2013.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,


Th.G.L. Greep


S.P.M. de Vreeze

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan “Vleumingen” te Gendt

1. Inleiding

Op 15 januari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de planologische procedure ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te starten ten behoeve van het bestemmingsplan Vleumingen te Gendt.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp met ingang van donderdag 7 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende de termijn van ter inzage is drie ingekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan, te weten van:

1. Appellant 1;
2. Appellant 2;
3. Appellant 3..

2. Resumé zienswijze en reactie op zienswijze

Appellant 1

1. Appellant stelt dat onduidelijk is of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor woningen van een dergelijke prijscategorie. Appellant vreest leegstand. Tevens betwijfelt appellant of de visie "Lingewaardse woningbouwopgave 2010-2012" nog wel van toepassing is.

Reactie gemeente:

In de opdracht van de gemeente is door de Stecgroep in 2011 een Woningmarktverkenning uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte in Gendt, tot 2020, 157 woningen bedraagt. In deze rapportage is deze vraag verdeeld over de categorieën koop, huur, betaalbaar, middelduur en duur. Op basis van deze Woningmarktverkenning kan geconcludeerd worden dat er in alle categorieën, sprake is van een vraag naar woningen. Zoals appellant opmerkt is in de door appellant aangehaalde visie vastgesteld dat uit de WOZ overzichten blijkt dat het woningsegment tussen € 230.000,-- en € 300.000,-- onder vertegenwoordigd is. Het onderhavige plan voorziet in juist dat woningsegment. Zowel het stec-onderzoek als de genoemde visie richt zich op de lange termijn. Ook de planperiode van het bestemmingsplan betreft 10 jaar. Het plan zal dus voorzien in ene woningbehoefte tot 2020.

2. Appellant verwijst naar het conceptraadvoorstel waarin is aangegeven dat met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) en planschadeverhaalovereenkomst zijn gesloten. Appellant stelt dat deze stukken geen deel uit maken van het plan en zodoende onvoldoende inzichtelijk is dat de financiële risico's voor de gemeente zijn afgedekt. Door Appellant wordt verzocht alsnog een onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Voorts verzoekt appellant inzichtelijk te maken in hoeverre de begroting voor het plan sluitend is.

Reactie gemeente: Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal voor de gemeente voldoende verzekerd en staat de financiële haalbaarheid vast. De overeenkomsten zijn vertrouwelijk en derhalve niet openbaar. Op 6 maart 2013 is in het gemeentenuws aangekondigd dat een zakelijke beschrijving van de exploitatieovereenkomst is in te zien. De realisatie van het plan komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

3. Appellant vreest parkeerproblemen. Appellant stelt dat de situatie in strijd is met de bouwverordening, omdat het niet voorziet in het vereiste aantal parkeerplaatsen.

Reactie gemeente: Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de CROW publicatie 182 en het collegebesluit van 29 april 2008 en april 2004. Op basis van CROW publicatie bedraagt de parkeernorm bij 12 woningen 22 parkeerplaatsen en bij 11 woningen 20 parkeerplaatsen. Uit de inrichtingsschets op blijkt dat hier aan wordt voldaan.

4. Volgens appellant brengt het plan een toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Appellant is van mening dat deze extra verkeersdruk niet kan worden opgevangen.

Reactie gemeente: De toename van verkeer door realiseren van de woningen is slechts beperkt en heeft nauwelijks invloed op de straat Vleumingen. De inrichting van de weg Vleumingen is ruim voldoende om de beperkte toename aan verkeer te kunnen verwerken

5. Appellant claimt dat er door het plan een verlies van uitzicht optreedt.

Reactie gemeente:

In het algemeen kan opgemerkt worden dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht. Een gemeente ontwikkelt zich. Daarom kan niet per definitie er vanuit worden gegaan dat een bestaand uitzicht nooit zal wijzigen. Gelet op de afstand tussen de te realiseren woningen en het perceel van appellant en de inrichting, zijn wij van mening dat er geen onevenredige vermindering van uitzicht plaatsvindt.

6. Door appellant wordt aangegeven dat er een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties voor een dergelijk initiatief. Appellant verwijst hierbij naar een perceel aan de zuidzijde van het projectgebied. Uit vaste jurisprudentie van de Raad van State blijkt volgens appellant dat beslist moet worden op een aanvraag zoals deze is ingediend. Medewerking kan slechts onthouden worden indien op voorhand blijkt dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aannemelijk minder bezwaren.

Reactie gemeente: Terecht merkt appellant op dat dat uit vaste jurisprudentie blijkt dat beslist moet worden op een aanvraag zoals deze is ingediend. Onlangs nog heeft De Afdeling overwogen dat de raad bij de keuze van de bestemming een afweging dient te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsvrijheid. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. Op dit is geen geschikte locaties bekend met een zelfde aard en omvang als het plangebied en die bovendien binnen een afzienbare termijn tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

7. Onder de inleiding punt 1.2 wordt vermeld dat het plangebied aan de zuidzijde grenst aan agrarische gebied dat in gebruik is voor tuinbouw. Appellant geeft aan dat dit onjuist is. De grond werd gebruikt als volkstuintjes, maar de pacht is opgezegd, omdat de grond bestemd zou zijn voor toekomstige woningbouw.

Reactie gemeente: Een deel van de gronden grenzend aan de zuidzijde hebben voorheen inderdaad volkstuintjes gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'agrarisch'. Op dit moment zijn deze gronden (deels) in gebruik als tuinbouw.

8. Onder punt 2.2 wordt de toekomstige situatie beschreven. Hierbij zal de groenstrook aan de zijde van Vleumingen behouden blijven evenals de bomenlanen. Dit staat volgens appellant haaks op de onder punt 3.3. genoemde kapvergunning voor 5 van de 9 bomen.

Reactie gemeente:

Met de uitvoering van het voorliggende bouwplan zullen in ieder geval 5 van de 9 bomen verwijderd / verplaatst moeten worden. Om het laankarakter te behouden zouden ook de overblijvende verplaatst moeten worden. Dit wijkt inderdaad af van de beleidsnotitie en het groenstructuurplan. Omdat het voor de levensvatbaarheid van de bomen beter is om alle bomen te verwijderen en nieuwe bomen van een redelijke omvang te planten, waarbij de laanvorm en vastgestelde nevenstructuur wordt gehandhaafd, heeft het college besloten af te wijken van de beleidsnotitie en het groenstructuurplan. Er zal een herplantplicht worden opgelegd voor tenminste 9 bomen van enige omvang.

9. Met betrekking tot de spuitzone merkt appellant op dat het hem verbaast dat een bestaand bedrijf rekening dient te houden met nieuwe woningbouw.

Reactie gemeente: De betreffende gronden zijn in eigendom van een projectontwikkelaar, er is derhalve geen fruitteeltbedrijf of ander agrarisch bedrijf op gevestigd. In verband met watergangen is spuiten op een groot gedeelte, overigens op basis van andere regelgeving, op dit moment al niet toegestaan.

Appellant 2

Voor de samenvatting en beantwoorden van de zienswijze van appellant 2 wordt verwezen naar appellant 1.

Appellant 3

1. Appellant verwijst naar de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het oprichting van een minicamping te Gendt en een uitspraak van de rechtbank met betrekking tot het realiseren van een zogenaamd 'Thomashuis' in Huissen. In beide uitspraken hanteert de rechter een spuitzone van 50 meter vanaf het perceel van de fruitteeler. Appellant is van mening dat in het plan ten onrechte een zone wordt berekend vanaf de woonpercelen waar niet gespoten mag worden. Appellant stelt dat de heersende jurisprudentie enkel betrekking heeft op een nieuwe functie in een straal van 50 meter binnen die spuitzone en niet andersom.

Reactie gemeente: uitspraken waar appellant naar verwijst betreffen een geheel andere situatie en omstandigheid dan onderhavig plan. Uit geen enkele jurisprudentie blijkt dat enkel gemeten mag worden vanuit het agrarisch perceel. In verband met watergangen is spuiten op een groot gedeelte, op basis van andere regelgeving, op dit moment al niet toegestaan.

2. Appellant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat in een zone van 50 meter van gevoelige objecten niet is toegestaan bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van fruitteelt. Appellant concludeert dat de woningen er nog niet staan en dus uitgaande van de bestaande situatie geen woningen mogen worden gebouwd binnen 50 meter van de agrarische grond. Appellant geeft aan dat de aangrenzende grond, die door appellant in gebruik is als weiland, 50 meter breed is. Appellant geeft aan dat hij deze grond ook als fruitteelt zou kunnen gebruiken.

Reactie gemeente:

De grond is eigendom van een projectontwikkelaar, deze heeft de bedoeling op deze gronden woningbouw te realiseren in de toekomst. Zoals bij punt 1 reeds is vermeld, is spuiten op een groot gedeelte van deze gronden, in verband met watergangen op dit moment al niet toegestaan. Fruitteelt zou daar, mits toestemming van de eigenaar, kunnen maar dan zonder te spuiten.

3. Door Appellant wordt voorgesteld dat de gemeenteraad het college de opdracht geeft om door een juridisch deskundige op het gebied van ruimtelijke ordening naar deze zaak te laten kijken.

Reactie gemeente: Binnen de gemeente is voldoende juridische kwaliteit aanwezig op gebied van ruimtelijke ordening om dit project te beoordelen. Externe juridische ondersteuning is hier dan ook niet noodzakelijk.

3. Aanpassing naar aanleiding van zienswijze

Naar aanleiding van bovenstaande zienswijze is er geen aanleiding de toelichting, regels of verbeelding aan te passen.

4. Zienswijzen ingediend tegen eerder projectafwijkingsbesluit

Eerder heeft voor dit plan een ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen. Hiertegen is door bovengenoemde appellanten reeds een zienswijze ingediend. Daarnaast is door de heer 'Naam', 'Adres' Gendt tegen het projectafwijkingsbesluit een zienswijze ingediend. Voor zover de tegen het projectafwijkingsbesluit ingediende zienswijzen in hoofdstuk 2 niet inhoudelijk zijn behandeld, worden deze hierna kort samengevat en beantwoord.

Appellant 3 heeft in de eerdere zienswijze aangegeven dat zij klachten vreest van toekomstige bewoners door overlast van de paardenstal en wei nabij de woningen. Daarnaast heeft appellant 3 aangegeven dat medewerking in strijd is met het gelijkheidsbeginsel aangezien geen medewerking is verleend aan eerdere verzoeken om woningbouw in Vleumingen. Voorts geeft appellant 3 aan dat er geen beeldkwaliteitsplan is opgesteld voor dit gebied.

Reactie gemeente: Het perceel achter de woningen heeft een agrarische bestemming en houdt deze ook. Het is nu in gebruik als paardenwei en dit gebruik kan in de toekomst worden gecontinueerd. Daar deze situatie niet wijzigt mag verwacht worden dat potentiële bewoners hiervan op de hoogte zijn en bewust kiezen voor een woning die grenst aan het landelijk gebied. In het verleden is een verzoek ingediend voor het bouwen van vrijstaande woningen elders in het plangebied. Het betreft hier een niet vergelijkbare situatie, een beroep op het gelijkheidsbeginsel kan dan ook niet slagen. Het plan is voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd en deze commissie is van mening dat het plan op zichzelf en bezien in relatie tot de omgeving, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Daar een verdere planontwikkeling van Vleumingen-West voorlopig niet wordt voorzien is het niet zinvol om op dit moment een beeldkwaliteitsplan voor het totale gebied.

5. Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande komen wij tot de conclusie dat de ingekomen zienswijze ons aanleiding geeft om het bestemmingsplan Vleumingen te vast te stellen.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Lingewaard d.d. 27 juni 2013, nr. 52 / 2013.

De raad voornoemd,

De griffier,

Th.G.L. Greep

De voorzitter,

S.P.M. de Vreeze

