

Rapport Inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan

Zetten-Zuid

November 2017

Vastgesteld door het college van B&W
Registratienummer: 17INT04032

Inhoud

- Hoofdstuk 1. Inleiding & procedure voorontwerpbestemmingsplan
- Hoofdstuk 2. Samenvatting reacties en beantwoording
 - 2.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 2.2 Individuele inspraakreacties
 - 2.3 Reacties overlegpartners
- Hoofdstuk 3. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan
 - 3.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 3.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 3.3 Ambtelijke aanpassingen
- Hoofdstuk 4. Conclusie

Hoofdstuk 1

1.1 Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Zetten-Zuid. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 77 woningen met bijbehorende voorzieningen (tuinen, parkeren, wegen e.d.) op het noordelijk deel van de locatie 'Zetten-Zuid' (gebied tussen Wageningsestraat en Stationsstraat te Zetten) juridisch-planologisch mogelijk.

1.2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening gemeente Overbetuwe betrekken burgemeester en wethouders ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of de herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Zetten-Zuid was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' op woensdag 7 juni 2017. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 8 juni 2017 tot en met woensdag 19 juli 2017 inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerp aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

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 inzagelegging zijn zes inspraakreacties ingediend. Daarnaast hebben de volgende overlegpartners gereageerd: Provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland, Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) en TenneT/Reddyn (hoogspanningsleidingbeheerder).

Hoofdstuk 2 Samenvatting reacties en beantwoording

In de ingekomen inspraakreacties staat een aantal onderwerpen dat vaak terugkomt. Op deze onderwerpen geven we hieronder een algemeen antwoord, voordat we per inspraakreactie een apart antwoord geven. Bij de beantwoording van de individuele inspraakreacties verwijzen we, indien van toepassing, naar het algemene antwoord.

2.1 Algemene beantwoording

2.1.1. Verkeersontsluiting Stationsstraat

Diverse inspraakreacties betreffen de aansluitingen op de Stationsstraat. Enerzijds de beoogde particulier kavels en anderzijds de toegangsweg naar de rest van Zetten Zuid.

De maximum snelheid op de Stationsstraat gaat ter plaatse van de ontwikkeling over van 50km/uur naar 30 km/uur. Dit betekent dat er ter plaatse van de ontwikkeling meer nadruk ligt op verblijf, menging van verkeersstromen en dus ook in- en uitritten. In een 30 km/u gebied dient men dus rekening te houden met deze zaken en ligt het primaat niet enkel bij het doorgaande verkeer. Het toevoegen van woningen rechtstreeks op de Stationsstraat is daarmee dus geen probleem. Het versterkt het besef dat het hier een 30km/u gebied is en geen 50 km/u weg. Het aantal woningen dat direct aansluiten op de Stationsstraat is wel beperkt gehouden. Het aantal van 3 woningen is in het bestemmingsplan verankerd.

De aansluiting van de toekomstige buurtontsluiting van Zetten Zuid op de Stationsstraat is qua capaciteit geen probleem in de huidige vorm. Op het gebied van verkeersveiligheid kan met de komst van de nieuwe woningen, de situatie wel sterk verbeterd worden. De nieuwe buurtontsluiting, de ventweg van de Stationsstraat en de Stationsstraat zelf komen nu samen op een punt waar de snelheidsovergang ligt. Hier is een kans om deze overgang duidelijker vorm te geven en verkeer dat op de hoofdbaan van de Stationsstraat komt op een veilige manier te geleiden.

Er is gekozen voor een aansluiting welke uitgevoerd zal worden als zijnde kruising. De reden hiervoor is dat de aansluiting in een 30 km/uur zone ligt. Door het toepassen van een kruising wordt aangesloten bij de overige aansluitingen in de directe omgeving, bijvoorbeeld van de Stationsstraat op de Brittanjesingel.

Deze kruising zal worden uitgevoerd met klinkers. Hierbij wordt uitdrukkelijk gekeken naar trillingen die kunnen ontstaan en in het verleden problemen hebben gegeven bij bestaande woningen.



Aansluiting plangebied op de Stationsstraat

2.1.2. Bouwhoogte noordelijke woningen

De bouwhoogte voor hoofdgebouwen is in het nu voorliggende bestemmingsplan over het gehele plangebied gelijk gehouden, zijnde maximaal 6 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte. Dit zijn maximale hoogten waarbinnen variatie mogelijk is in de uitwerking om zodoende een gedifferentieerd straatbeeld te krijgen.

Door insprekers wordt gewezen op een de toezegging dat de hoogte van de woningen grenzend aan de percelen van de Brittanjesingel verlaagd zal worden naar 3 respectievelijk 7 meter, c.q. 1 laag met kap. Daarnaast wordt ook verwezen naar het oude voorontwerpbestemmingsplan waarin een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter was opgenomen.

Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is gekeken naar de actuele woningbehoefte en de ruimtelijke aansluiting op de omgeving. De algemene goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter biedt daarbij ruime flexibiliteit en sluit aan bij de omliggende wijken waar 2 lagen met kap gebruikelijk is.

Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties is echter besloten om de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de noordkant van het plangebied in het ontwerp - bestemmingsplan te verlagen. De goothoogte wordt terug gebracht naar 4 meter en de nokhoogte naar 8 meter. Dit is conform het voorontwerpbestemmingsplan waarin deze hoogten toen zijn vast gelegd. Hiermee wordt het mogelijk om voor deze woningen te kijken naar een invulling met levensloopbestendige woningen met het volledige woonprogramma op de begane grond. Dit sluit ook goed aan bij het woonmarktonderzoek

Het bouwvlak van de nieuwe woningen aan de noordkant van het plangebied is op geruime afstand van de woningen aan de Brittanjesingel gelegd zodat de nieuwe woningen niet te dicht op de bestaande kavels kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt er een aanpassing gedaan om een greppel tussen de bestaande en nieuwe kavels te realiseren. Hiermee wordt de afstand van erfgrans tot aan de nieuwe hoofdgebouwen met 3 meter vergroot tot minimaal 10 meter. Vanaf daar is sprake van een goothoogte van 4 meter, eventueel oplopend in een schuin dak naar maximaal 8 meter of uitgevoerd als woningen met een plat dak met een hoogte van maximaal 4 meter.

Tussen de hoofdgebouwen is sprake van een afstand van circa 25-30 meter.

Op het punt van bouwhoogte van de noordelijke woningen wordt het bestemmingsplan aangepast.

2.2 Individuele inspraakreacties

Inspreker 1

Samenvatting

1.1. De inspreker maakt zich grote zorgen over nieuwe scheurvorming aan de eigen woning. De woning uit 1918 is gefundeerd op staal, niet geheid en ontleent zijn draagkracht aan de bovenste meter van de bodem. Al bij brief van 5 februari 2011 verzocht de inspreker om bij de bouw van Zetten-Zuid schroefpalen te gebruiken en af te zien van heien. Bij brief van 14 februari 2011 gaf de gemeente aan dat er schroefpalen gebruikt zullen worden.

Omdat de inspreker vernam dat het plan Zetten-Zuid een doorstart kreeg stuurde de inspreker- in februari 2017 - de gemeente en de ontwikkelaar een brief waarin de inspreker opnieuw vroeg of er schroefpalen gebruikt gaan worden. De inspreker kreeg hierop geen inhoudelijk antwoord.

De inspreker verzoekt nogmaals om schroefpalen te gebruiken.

1.2. De inspreker maakt zich zorgen over de beoogde aansluiting van de ontsluitingsweg Zetten-Zuid op de Stationsstraat. Enige tijd na de aanleg van de verkeersdrempel dichtbij de eigen woning ontstonden er scheuren in de muren van de woning door verkeerstrillingen op en rond de drempel. Een ingediende klacht hierover werd door Schade OVO/CO te Amsterdam gegrond verklaard. In 2004 werd de drempel door de gemeente aangepast; er werden klinkers gebruikt en de helling werd minder stijl gemaakt. De scheurvorming in de muren bleef een groot probleem. In november 2012 werd de klinkerverharding verwijderd en vervangen door een langere en vlakkere geasfalteerde drempel; met deze oplossing zijn verdere problemen voorkomen.

De inspreker is bang dat er bij de beoogde aansluiting van de ontsluitingsweg Zetten-Zuid op de Stationsstraat ter hoogte van de genoemde drempel door een mogelijk gewijzigde constructie, het oude probleem van trillingsschade opnieuw optreedt en de in 2012 opgeloste ellende door de 'nieuwe' drempel, opnieuw begint.

Om nieuwe trillingsschade te voorkomen, vraagt de inspreker dringend rekening te houden met de grote kwetsbaarheid van de woning, gebouwd in 1918, gefundeerd op staal en zijn draagkracht ontlenend aan de bovenste meter van de bodem.

Reactie:

1.1. Voor de bouw van Zetten-Zuid zullen schroefpalen gebruikt worden.

1.2. De aansluiting van de ontsluitingsweg Zetten-Zuid op de Stationsstraat zal in de uitwerking nader worden vorm gegeven. Het punt van trillingen zal nadrukkelijk worden meegenomen in deze uitwerking. Daarbij zal een vooropname worden gedaan en zal vooraf de plannen worden voorgelegd aan de direct omwonenden, waaronder de inspreker. Hiermee wordt rekening gehouden met hetgeen de inspreker aandraagt.

Voor dit punt wordt verder verwezen naar 2.1.1. verkeersontsluiting Stationsstraat.

Inspreker 2

Samenvatting

2.1. De insprekers vragen om de aanwezige en levensvatbare bomen achter percelen aan de Wageningsestraat 65 – 79b te handhaven.

2.2. De insprekers vragen of de eventueel te rooien bomen vervangen kunnen worden door nieuwe hoogstam fruitbomen (voorkeur voor peer) of 'sier' fruitbomen zoals sierpeer/appel/kers.

2.3. De insprekersvragen in de open stukken nieuwe hoogstam fruitbomen te plaatsen zodanig dat er weer een gesloten rij bomen staat (voor de Steenuil) en willen een sloot op 4,50 m.

2.4. De insprekers willen op 4,50 m uit de erfgrans een beukenhaag als scheiding tussen de nieuwe tuinen en het vrijwaringsgebied als een sloot niet kan. De insprekers zullen geen bezwaar maken als het fiets-/voetpad zoals dat in het ontwerp van 2007 staat, zou terugkeren, maar de voorkeur gaat duidelijk uit naar een afscheiding met bv. Een beukenhaag zoals dat ook elders in de gemeente wordt gedaan en waarbij het voetpad voor de woningen komt.

Dus: de erfafscheiding van insprekers, 4,5 meter 'vrijwaringszone natuur en landschap' met daarin de fruitbomen en dan de beukenhaag als erfafscheiding van de nieuwbouw.

2.5. De insprekers vragen of het perceel Wageningsestraat 79b mee kan doen met de Brittanjesingel i.v.m. de vrije kavel. De strook van ca. 4,50 meter met de bestaande bomen achter de percelen aan de Wageningsestraat wordt gespaard. Dit is niet mogelijk bij het perceel van de woning aan de Wageningsestraat 79b omdat in de noordoost hoek van het plan een vrijstaande woning is gepland (naast het fietspad naar de Brittanjesingel). De inspreker acht dat hier een oplossing voor moet komen omdat de bestaande tuin direct aan de nieuwbouw zal grenzen en de bomen niet gespaard kunnen worden. Een mogelijke oplossing die de inspreker voorstelt is om de nieuwe woning te schrappen, hierdoor zal de bomenstrook doorlopen tot aan het fietspad welke grenst aan de Brittanjesingel.

2.6. De inspreker heeft enkele ideeën:

1. De aanleg van een rotonde bij de brandweerkazerne (opgenomen in schetsontwerp station) waarbij dan een ontsluitingsweg over fase 2 komt en aansluit op de rotonde. De ontsluiting van fase 2 is dan al geregeld.
2. Aanleg van 2 rotondes en een soort 'rondweg': Een rotonde in de Stationsstraat en één in de Wageningsestraat, waarna de bestaande kruising en een deel van de Stationsstraat vervalt. Hiermee komt er een prima en minder gevaarlijke uitrit voor de brandweer, krijgt de Wageningsestraat snelheidsregulering, is de ontsluiting voor de toekomst geregeld en is er een betere toegang tot de dorpskern van Zetten.
3. Een haakse aansluiting op de provinciale weg zoals genoemd in de openbare vergadering van de Dorpsraad heeft niet de voorkeur.

Reactie:

2.1. De bomen zijn in het bestemmingsplan aangeduid als 'vrijwaringszone – natuur en landschap'. Dit betekent dat er extra bescherming is opgelegd en dat bomen niet zomaar gekapt mogen worden. Dit betreft de aanwezige bomen.

Het stedenbouwkundig plan gaat om die reden uit van behoud van de bomen op eigen terrein van de toekomstige bewoners. Dit zal in het koopcontract worden opgenomen.

2.2. Zie reactie onder 2.1. Het is niet de bedoeling om bomen te rooien tenzij er sprake is van gevaarlijke situaties.

2.3. Het is aan de toekomstige bewoners om eventueel bomen te plaatsen. De ontwikkeling voorziet hier niet in. Ook een watergang is niet voorzien. Wel is voor een goede waterafvoer een drain opgenomen in de achtertuinen van de toekomstige bewoners om eventueel wateroverlast voor de bestaande kavels te voorkomen. In het gebied is verder ruim voldoende water opgenomen. De suggestie van inspreker gaat uit van een strook openbare ruimte. In het plan wordt echter uitgegaan van privé-kavels die direct grenzen aan de bestaande kavels van de Wageningsestraat.

2.4. Zie beantwoording 2.1 en 2.3 hierboven. Er zal geen sprake zijn van openbare ruimte tussen bestaande en nieuwe kavels. Van de gesuggereerde beukenhaag is daarmee ook geen sprake. Bewoners kunnen individueel kiezen voor een erfscheiding.

2.5. Zoals ook in voorgaande punten is aangegeven grenzen de toekomstige kavels direct aan de bestaande. Enkel de bestaande bomen worden gespaard en er worden geen nieuwe toegevoegd. De aansluiting van de vrijstaande woning is daarmee gelijkwaardig aan de situatie van de andere vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen en er dus geen aanleiding om dit anders te behandelen. De situatie blijft daarmee ongewijzigd.

2.6. Waardering voor het meedenken met de oplossingsrichtingen voor een goede verkeersafwikkeling. De suggesties gaan echter veel verder dan de reikwijdte van het

bestemmingsplan. In dit plan wordt gekeken naar een goede verkeerssituatie voor het realiseren van de nieuwe woningen.

Voor dit punt wordt verder verwezen naar 2.1.1. verkeersontsluiting Stationsstraat.

Inspreker 3

Samenvatting

3.1. De insprekers reageerden in de afgelopen jaren al meerdere malen op de plannen voor Zetten-Zuid. Het frustriert de insprekers dat ze – ondanks toezeggingen – niets van hun eerder gegeven reacties terug zien in het huidige plan.

3.2. In mei/juni 2006 kwam vanuit de Gemeente Overbetuwe het verzoek om als bewoners van de Brittanjesingel, mee te denken over de invulling van bestaande woningen naar nieuwbouw. Hierbij werd ingebracht dat tussen de woningen zoveel mogelijk ruimte zou worden gecreëerd d.m.v. water/groen etc. Daarbij is gevraagd om te denken aan lagere woningen nabij de tuinen aan de Brittanjesingel.

In maart 2011 is door de insprekers verzocht om de beoogde goot-/en bouwhoogte van de 13 nieuwe rijwoningen ten zuiden van de woningen aan de Brittanjesingel te verlagen. In een gesprek met voormalig wethouder Walraven is toegezegd dat de hoogte verlaagd zal worden naar 3 respectievelijk 7 meter.

Deze verlaging leek in een brochure van Zetten-Zuid uitgewerkt te zijn. In de brochure werd de geplande bebouwing in zes afbeeldingen weergegeven. De betreffende woningen werden omschreven als “levensloopwoningen”. Ook van de Woonstichting Valburg ontvingen de insprekers een brief over deze seniorenwoningen.

3.3. De insprekers reageerden in maart 2012 toen bleek dat de aangedragen oplossingen niet waren meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Zetten-Zuid. Ze ontvingen van de gemeente een ontvangstbevestiging waarin stond dat ze geïnformeerd zouden worden over het vervolg. Tussen 2012 en 2017 hoorden de insprekers echter niets meer van de gemeente.

3.4. Op 8 oktober 2014 spraken de insprekers met dhr. Gerritsen van Klok. Gesproken werd over de eventuele aankoop van grond door de bewoners van de Brittanjesingel. Hoofdzaak was hierbij dat de gehele strook zou worden afgenomen, dus alle bewoners moesten hiermee instemmen. De heer Gerritsen gaf hierbij aan dat er op 24 oktober 2014 een gesprek zou plaatsvinden tussen bouwbedrijven en de gemeente Overbetuwe en wilde graag de reactie van de insprekers vóór genoemde datum zodat hij dit kon meenemen in dat overleg. Gezien de korte tijd tussen bezoek op 8 oktober en het gesprek op 24 oktober was haast geboden en de bewoners van de Brittanjesingel zijn dan ook direct bij elkaar gekomen, zodat het antwoord er vóór 24 oktober zou zijn. Helaas vernamen ze niets meer van Klok.

3.5. Ook in het huidige voorontwerpbestemmingsplan Zetten-Zuid zien de insprekers niets terug van hun aangedragen punten. Dat frustriert ze en ze hebben het gevoel niet gehoord te worden. De goot- /bouwhoogte van de aangrenzende woningen (6 respectievelijk 12 meter) is onacceptabel. Uitgangspunt moet zijn 1 laag met kap. Daarbij vragen ze de afstand tussen deze woningen en hun achtertuinen te vergroten (hoogte is belangrijker dan afstand).

Reactie:

3.1. De gemeente biedt hierbij nogmaals excuses aan. De communicatie tussen 2012 en 2017 over Zetten-Zuid is niet goed verlopen. De gemeente doet haar best om nu de communicatie goed te laten verlopen.

3.2. Zie algemene beantwoording onder 2.1.2 Bouwhoogte noordelijke woningen.

Er is eerder aandacht geweest voor de waterhuishouding in relatie tot de bestaande kavels aan de Brittanjesingel. In het verleden is rekening gehouden met drainage in het achterpad van de nieuwe woningen. Om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners is nader onderzocht of dit op andere wijze kan worden opgelost om meer zekerheid te bieden.

Naar aanleiding van de wensen van bewoners is besloten een greppel aan te leggen in plaats van drainage. Hiermee ontstaat circa 3 meter ruimte tussen de nieuwe en bestaande percelen. De greppel is opgenomen in het stedenbouwkundig plan en in het waterhuishoudkundig plan.

Ook is de greppel opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan als zijnde waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting (artikel 6.4.1a) opgenomen voor deze functie. In dit artikel is onder meer geborgd dat het gebruik van de nieuwe woningen pas is toegestaan als de greppel is aangelegd en in stand zal worden gehouden.

3.3. Zie de reactie onder 3.1.

3.4. Het contact tussen Klok en omwonenden heeft plaatsgevonden zonder betrokkenheid van de gemeente. Op dit punt verwijzen wij naar Klok.

3.5. Zie de reactie onder 3.1-3.4.

Inspreker 4

Samenvatting

4.1. De inspreker geeft aan dat uit de voorlopige informatie duidelijk is geworden dat een ophoging van het maaiveld noodzakelijk is. Hierover heeft de inspreker de volgende opmerkingen.

De ophoging van het maaiveld houdt wel in dat Zetten-Zuid hoger komt te liggen dan de achtertuinen van de woningen aan de Brittanjesingel en dit betekent risico's van wateroverlast in de dan lageregelegen achtertuinen. Dit gegeven is volgens inspreker veelvoorkomend, maar dikwijls wordt het risico onderschat.

Om dit risico zoveel mogelijk te beperken, pleit de inspreker voor de aanleg van een sloot langs de noord- en oostgrens. Enerzijds door (incidentele) afstroming van overvloedig water bij plasvorming op de straten en/of in de achtertuinen bij de nieuwe woningen (door onvoldoende snelle indringing in de tuingrond) en anderzijds door 'uitzakking' van zgn. hangwater vanuit de hoger gelegen gronden naar de achtertuinen van de Brittanjesingel. In alle redelijkheid, dit risico van wateroverlast behoeven de aangrenzende bewoners niet te accepteren op grond van artikel 5:39 BW.

Bovendien staat in de Watertoets van het Waterschap dat kansen ter verbetering van de waterhuishouding dienen te worden benut bij nieuwe ontwikkelingen.

4.2. Inspreker geeft aan dat al eerder in een zeer vroeg stadium (brief van alle omwonende d.d. 29 mei 2007) al op de hoge grondwaterstanden is gewezen, waardoor een verslechtering niet aanvaard hoeft te worden. De inspreker hoopt daarom op een adequate wateropvang langs de noord – en oostgrens.

Op verzoek van de gemeente (d.d. 11 juli 2017.) is gevraagd om hierover de wensen te uitten.

De voorkeur van de inspreker gaat uit naar een sloot van beperkte afmetingen, maar wel met een minimale bodemdiepte van 0.80 meter onder het laagste maaiveld van de huidige aangrenzende tuinen en bodembreedte van minimaal 1 meter.

4.3. Het verzoek van de inspreker om, zoals ook bij het plan Hoge Wei, de toekomstige maaiveldhoogten in de stukken behorend bij het komende ontwerpplan, te vermelden.

4.4. Inspreker geeft aan dat de eerdere beloften van o.a. wethouder J. Walraven gestand gedaan wordt, waarbij is afgesproken dat de goothoogte naar 3 meter en nokhoogten naar 6 à 7,50 meter.

4.5. Uit oogpunt van verkeersveiligheid lijkt het de inspreker raadzaam om de inrichting op de 3 particuliere terreinen langs de Stationsstraat zodanig te realiseren, dat dit op een veilige wijze kan plaatsvinden en geen achteruitrijdend verkeer hier vanaf de Stationsstraat op zal rijden.

Het verzoek om met deze wens rekening te houden. Maar de inspreker bekent dat dit aspect en de eerdergenoemde wensen niet expliciet met de leden besproken (mede vanwege de recente snelle ontwikkelingen) is. Maar op verzoek van de gemeente is de inspreker bereid tussentijds de leden hierover te raadplegen.

4.6. Inspreker vraagt zich af of de reactie van het Waterschap op het bestemmingsplan en/of op het waterhuishoudkundig plan niet als bijlage bij de publicatie van het bestemmingsplan behoort? Als deze reactie niet als bijlage toegevoegd wordt, kan de inspreker dan deze toegestuurd krijgen?

Reactie:

4.1. Er wordt met grote zorgvuldigheid naar de waterhuishouding gekeken. De afstroom van het water uit het plangebied zal geleid worden naar de bergingsplassen in de parkzone onder de hoogspanningsleiding. Daarmee gaat dit dus van de bestaande woningen af.

Er is eerder aandacht geweest voor de waterhuishouding in relatie tot de bestaande kavels aan de Brittanjesingel. In het verleden is rekening gehouden met drainage in het achterpad van de nieuwe woningen. Om tegemoet te komen aan de wensen van de bewoners is nader onderzocht of dit op andere wijze kan worden opgelost om meer zekerheid te bieden. Naar aanleiding hiervan is besloten een greppel aan te leggen in plaats van drainage. Hiermee ontstaat circa 3 meter ruimte tussen de nieuwe en bestaande percelen aan de Brittanjesingel.

4.2. Zie 4.1.

4.3. Het bestemmingsplan is niet het geëigende medium om maaiveldhoogten in vast te leggen. Die komen voort uit besluiten die in de uitwerking worden genomen. Verder wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan.

4.4. Zie algemene beantwoording onder 2.1.2 Bouwhoogte noordelijke woningen.

4.5. Op de kavels is voldoende ruimte om te draaien zodat men vooruit de Stationsstraat op kan rijden. Daarbij wordt benadrukt dat het hier om een 30-km gebied gaat. Op deze percelen loopt het bouwvlak niet tot aan de Stationsstraat door zodat aan de voorzijde geen hoofdgebouw gerealiseerd kan worden en daarmee ruimte om te keren op de kavel ontstaat.

4.6. Het waterhuishoudkundige plan en een aanvullende notitie op dit plan (second opinion) zijn als bijlagen bij het voorontwerpbestemmingsplan toegevoegd. Deze zullen ook als bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan worden toegevoegd.

In het kader van het vooroverleg heeft het Waterschap een reactie ingediend op dit voorontwerp- bestemmingsplan. De memo is verwerkt in een aangepast waterhuishoudkundig plan, zie hiervoor de beantwoording van de vooroverlegreactie van het waterschap in paragraaf 2.3

Naar aanleiding van deze reactie zal een aanpassing van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. In het stedenbouwkundig plan en ook op de verbeelding en in de regels (artikel 6.4.1a) van het bestemmingsplan is een greppel opgenomen conform het advies uit het waterhuishoudkundigplan. Zie hiervoor ook de reactie onder 3.2.

Inspreker 5

Samenvatting

5.1. Inspreker geeft aan dat er in het verleden een aantal bewoners van de Brittanjesingel door wethouder J. Walraven uitgenodigd zijn om over de goot- en nokhoogte van de toekomstige woningen direct gelegen achter de percelen van de woningen aan de Brittanjesingel te praten.

De afspraak die in dit overleg is gemaakt, is dat de woningen aan de noordkant van het plangebied dezelfde goot- en nokhoogte krijgen als de woningen aan de Brittanjesingel. Deze afspraak is op het toenmalige ontwerp gezet en voorzien van een handtekening van de wethouder en is aansluitend via de mail door de toenmalige projectleider mevr. Van der Zandschulp aan de betreffende bewoners bevestigd.

De inspreker is op zijn minst teleurgesteld dat bovenstaande afspraken niet in het huidige plan zijn verwerkt en verzoekt om de gemaakte afspraak te respecteren en te verwerken in het bestemmingsplan.

5.2. Inspreker geeft aan dat tijdens de presentatie van 22 juni jl. is aangegeven dat de verbeelding leidend is en de getoonde invulling van deze verbeelding slechts indicatief en bedoeld is als voorbeeld. De opzet van de avond is hierin op zijn minst misleidend geweest, omdat het merendeel van de aanwezige alleen de invulling voor oog heeft en niet de verbeelding.

De verbeelding geeft de ontwikkelaar de maximale vrijheid voor de invulling van de percelen. Er zijn geen bouwblokken aangegeven wat gaat betekenen dat toekomstige eigenaren het perceel voor een groot gedeelte vergunningsvrij kunnen gaan bouwen, op basis van artikel 3 van het Bor.

5.3. De bebouwingsmogelijkheden aansluitend op perceel Brittanjesingel 55 zijn zodanig geformuleerd dat nabij of op de erfgrans een bouwhoogte van 12 meter zal kunnen ontstaan. Hetgeen absoluut onaanvaardbaar is.

5.4. Tijdens de presentatie is aangegeven dat de goot- en nokhoogte aan zal sluiten aan de omliggende bebouwing. Deze veronderstelling is volledig uit de lucht gegrepen en ook totaal niet onderbouwd.

Voorstel is om de goot- en nokhoogte inderdaad overeenkomstig de omliggende bebouwing vast te stellen.

5.5. Er wordt volgens de inspreker gesproken van een dorpskarakter van het plan, maar hiervan is niets terug te vinden. Het is een standaard plan wat in elk willekeurig plaats toegepast kan worden.

5.6. Inspreker geeft aan dat de gevoegde bijlagen onvolledig of incompleet zijn. Zo worden volgens inspreker in diverse bijlagen verschillende uitgangspunten gebruikt. Inspreker geeft de volgende voorbeelden.

1. De verschillende peilhoogtes van het plan.
2. Ontbrekende berekeningen voor onderbouwing van bijvoorbeeld elektromagnetische stralingen van de hoogspanningsmasten. Hierbij is wel aangegeven dat een deel van de parameters akkoord zijn bevonden, maar dit zijn helaas niet alle parameters welke voor het uitvoeren van een berekening noodzakelijk zijn.
Tevens is het onduidelijk of er in de berekening een prognose is meegenomen voor de straling over bijvoorbeeld 10 jaar, zoals bij het onderdeel geluid wel een prognose is opgenomen.
3. Bij het onderdeel geluid zijn niet alle geluidsaspecten opgenomen in de uitgangspunten.
4. Met betrekking tot externe veiligheid wordt alleen gesproken over het groepsrisico en is dus onvolledig.

Dit zijn volgens de inspreker slechts enkele punten welke bij een summiere beoordeling van de bijlage opvallen. Gelet op eerdere ervaringen met de gemeente Overbetuwe met betrekking tot het plan Zetten-Zuid, waarbij totaal niet gereageerd is op een ingediende inspraakreactie wil inspreker zich vooralsnog beperken tot deze summiere reactie om teleurstelling en verspilde energie te voorkomen.

5.7. Inspreker verzoekt het volgende.

1. De woningen aan de noordkant van het plan aan te passen aan eerder gemaakte afspraken met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van ca. 7.5 meter.
2. De parkeervakken nabij het perceel Brittanjesingel 55, zoals aangegeven op de getoonde invulling op 22 juni 2017, vast te leggen in het bestemmingsplan, zodat er geen bouwwerk ontstaat van 12 meter hoog op de erfgrens.
3. De bijlagen kritisch te bekijken.

Reactie:

5.1. Zie algemene beantwoording onder 2.1.2 Bouwhoogte noordelijke woningen.

5.2. Het is vervelend dat de inspreker de avond als misleidend heeft ervaren. Getracht is duidelijk te maken wat het verschil tussen het stedenbouwkundig plan en de verbeelding in het bestemmingsplan is en de reden hiervan. Hieronder nogmaals een verduidelijking; De bouwmogelijkheden worden beperkt door het ingetekende bouwvlak. De vergunningaanvrager kan alleen binnen het bouwvlak de woningen realiseren. Er is bewust gekozen voor enige mate van flexibiliteit zodat een woningbouwprogramma ingepast kan worden wat aansluit bij de actuele vraag van woningzoekenden. De bouwmogelijkheden voor toekomstige eigenaren zijn beperkt. In de regels van het bestemmingsplan zijn bouwhoogtes voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen opgenomen. Maar bijvoorbeeld ook het maximaal oppervlak wat aan aan- en uitbouwen gerealiseerd mag worden is geregeld. Hierdoor is het niet mogelijk om het gehele eigen terrein vol te bouwen.

Vergunningsvrije bouwwerken mogen altijd gerealiseerd worden buiten het bouwvlak maar de bouwwerken mogen conform de regels van het Bor niet hoger worden dan 5 meter. Een beperking van het bouwvlak heeft hier geen invloed op en daarom is hier niet voor gekozen.

5.3. Het realiseren van woningen met een hoogte van 12 meter is niet mogelijk op de erfgrens met de percelen van de woningen gelegen aan de Brittanjesingel. Het realiseren van de woningen is alleen mogelijk binnen het bouwvlak en dit loopt niet door tot de erfgrens. Naar aanleiding van deze reactie en andere is besloten de goot- en nokhoogte terug te brengen. Zie hiervoor de ook algemene beantwoording onder 2.1.2 Bouwhoogte noordelijke woningen.

5.4. Zie reactie onder 5.3.

5.5. In het stedenbouwkundig ontwerp is meegenomen dat het plan moet aansluiten bij het dorpse karakter van Zetten. Dit zal worden uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan dat als aanvulling dient op de Welstandsnota. Hiermee is uiteindelijk voldoende waarborg dat hier sprake is van een dorpse uitstraling.

5.6. De bijlagen zijn met zorg samengesteld en in de ogen van de gemeente onderbouwen deze voldoende het beoogde plan. De gemeente kan zich niet vinden in de reactie van inspreker.

1. Peilhoogtes

Hiervoor wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan.

2. Onderzoek naar de hoogspanningsmasten.

Het onderzoek en bijbehorende rapport geven voldoende inzicht in de elektromagnetische straling van de hoogspanningsmast. In het plangebied is voldoende afstand aangehouden tot de hoogspanningsmast.

3. Geluid

Voor het aspect geluid is alleen de invloed van het wegverkeer in relatie tot het plangebied onderzocht. Het onderzoeken van andere geluidsaspecten zoals industrielawaai en spoorweglawaai was niet benodigd omdat het plangebied niet de directe nabijheid van een spoorlijn of industriegebied ligt.

4. Externe veiligheid

In de paragraaf van de toelichting van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid toegelicht in het hoofdstuk omgevingsaspecten. In de paragraaf externe veiligheid is zowel het plaatsgebonden- als het groepsrisico beschreven. Uit deze beschrijving blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour van de twee risicobronnen, de snelweg A15 en de Betuweroute, niet over het plangebied ligt. Een nadere verantwoording van dit aspect is dan ook niet benodigd omdat het plaatsgebonden risico van deze twee bronnen geen belemmeringen oplevert voor het planvoornemen.

Het plan is wel gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een tweetal risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Het groepsrisico is nader uitgewerkt om te bepalen of dit risico belemmeringen oplevert voor het planvoornemen. En de conclusie is dat er geen sprake is van belemmeringen.

5.7.

1. Zie reactie onder 5.1.
2. Zie reactie onder 5.3.
3. Zie reactie onder 5.6.

Deze reactie leidt tot aanpassing van de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de noordzijde.

Inspreker 6

Samenvatting

6.1. Inspreker geeft aan dat duidelijk naar voren moet worden gebracht dat groeninvulling in het plan de nadruk moet liggen op (deels) toegankelijk groen.

6.2. De wijk moet een Betuws karakter hebben. Dit kan worden bereikt door fruitbomen in de groenvoorzieningen aan te brengen.

6.3. De groenvoorzieningen dienen een diervriendelijk karakter te hebben.

6.4. Het groen- en/ of niet groene gedeelten in het plan dienen aangevuld te worden met bankjes, speeltoestellen en/of een sportveldje.

6.5. De watervoorzieningen in het plan moeten kindvriendelijk zijn. Hieronder wordt verstaan voor kinderen toegankelijk water, een veilige watervoorziening, een 'spelend/recreatief karakter'. Onder 'spelend/recreatief karakter' wordt gedacht aan bijvoorbeeld dat er op het water geschaatst, gevist en gevaren kan worden.

6.6. Inspreker geeft aan dat er goed opgelet zal worden op de verkeersveiligheid in de Stationsstraat. In het definitieve plan wil de inspreker duidelijk opnemen dat het verkeer op de Stationsstraat duidelijk het verkeer kan zien dat komt aanrijden uit Zetten en andersom. Dit betekent dat het zicht op de uitrit van Zetten-Zuid goed zichtbaar moet zijn en dat inspreker het onwenselijk zou vinden als er een blinde vlek zou ontstaan op de uitweg van Zetten-Zuid.

Als aanvulling hierop geeft inspreker aan dat naast het voorkomen van een blinde vlek het een optie zou zijn om de 30 km zone in de Stationsstraat te vergroten. Hiermee wordt bedoeld: de 30 km zone eerder in de Stationsstraat te laten beginnen.

6.7. Inspreker wil ook graag opgenomen hebben dat de impact van het verkeer dat zich begeeft uit of in Zetten-Zuid zo klein mogelijk blijft, zodat er geen opstoppingen ontstaan in de Stationsstraat of in Zetten-Zuid. De uitrit kan zodanig worden ingevuld dat het verkeer zich snel op de Stationsstraat kan begeven of in Zetten-Zuid.

6.8. Inspreker ziet graag in plan dat er zorg wordt gedragen voor de afvoer van het water tijdens een regenbui. Hieronder wordt specifiek verstaan: dat het bouwplan zodanig is opgesteld dat de bewoners in Zetten-Zuid en de bewoners rondom Zetten-Zuid geen wateroverlast zullen ondervinden.

6.9. Volgens de informatie wat door inspreker is ontvangen van de ontwikkelaar en de gemeente, voldoet het plan aan de beleidsrichtlijnen met betrekking tot de hoogspanningskabels. Hiermee wordt specifiek bedoeld de afstand die men moet aanhouden tussen een woning en een hoogspanningskabel.

Inspreker ziet graag in het definitieve plan dat er duidelijk naar voren komt dat men de zorg heeft betracht dat de afstand tussen de woningen en de kabels voldoende blijft, want het kan zijn dat de voltage op de lijnen in de toekomst wordt verhoogd, waardoor de bouwafstand die men nu aanhoudt niet meer zal voldoen.

Kortom wil inspreker graag een bouwafstand in het plan zien die bestand is tegen een mogelijke verhoging van de voltage op de hoogspanningskabels. Een toekomstgerichte bouwafstand.

6.10. Inspreker ziet graag in het plan het percentage van woningen wat beschikbaar wordt gesteld voor sociale huurwoningen. Een percentage dat representatief is met de landelijke/ lokale behoefte van sociale huurwoningen.

Reactie

6.1-6.5. Groen en water zijn belangrijk element in het plan Zetten-Zuid. Dit bepaalt het karakter, zorgt voor ruimte voor ontmoeting, spel en ontspanning en daarmee bevordert het de gezondheid van de bewoners.

De genoemde punten van inspreker zullen worden meegenomen in de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte dat volgt op dit bestemmingsplan.

6.6. Voor dit punt wordt verwezen naar 2.1.1. Verkeersontsluiting Stationsstraat.

6.7. De capaciteit van de Stationsstraat en Wageningsestraat is afdoende om de toename van het verkeer door de realisatie van de woningen op te vangen. Voor dit punt wordt ook verwezen naar 2.1.1. Verkeersontsluiting Stationsstraat. De individuele kavels zijn zodanig van maat dat men op de kavel kan keren en altijd vooruit de Stationsstraat op kan.

6.8. Voor het planvoornemen is een waterplan opgesteld. In ontwerp van het waterhuishoudsysteem van het plangebied is onder meer rekening gehouden met de afvoer van water, de riolering en de realisatie van extra oppervlaktewater ter compensatie van de toename van de verharding. Er is voldoende capaciteit beschikbaar om regenwater na een bui op te vangen en af te voeren.

6.9. In het bestemmingsplan is conform de huidige richtlijnen voldoende afstand aangehouden. Een toekomstgerichte bouwafstand is niet te bepalen omdat het niet is in te schatten wat het beleid in de toekomst wordt. Daarbij zal de leidingbeheerder moeten aantonen dat een hogere voltage ten opzichte van de woningen verantwoord is.

6.10. De realisatie van 30 huurwoningen is in de regels toebehorende aan dit bestemmingsplan geregeld. Circa 39% van het totale woningbouwprogramma (77 woningen) in het plan Zetten-Zuid bestaat daarmee uit huurwoningen. De regels aangaande huurwoningen zijn aangepast, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 ambtelijke aanpassingen.

De inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Reacties overlegpartners

Provincie Gelderland, Waterschap Rivierenland en Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro.

Waterschap Rivierenland

Samenvatting

Het initiatief is om in het noordelijk deel van Zetten-Zuid woningbouw te ontwikkelen. Het initiatief bevat de realisatie van woningbouw gecombineerd met een park. In en langs het plangebied zijn B- en C-watgangen gelegen. Het voorliggende initiatief resulteert in een waterbergingsopgave van 2.906 m².

De Waterschap heeft enkele opmerkingen en aandachtspunten die betrekking hebben op de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan.

1.1. Verbeelding/Regels

1. A-watgangen dienen als 'Water' te worden bestemd. Het is niet noodzakelijk om B- en C- watgangen de bestemming 'Water' te geven, tenzij dit logischerwijs duidelijkheid geeft. Het waterschap verzoekt om in ieder geval de buitenruimte zo te bestemmen op de Verbeelding dat die past bij de omgeving.
2. Op de Verbeelding en in de Regels wordt de bestemming Water gehanteerd. Echter worden taluds en natuurvriendelijke oevers niet expliciet genoemd. Mogelijk dat deze onder artikel 5.1 sub e vallen. Verzocht wordt om de modelregel te hanteren en deze

correct weer te geven op de Verbeelding. Deze modelregel is meegestuurd bij de inspraakreactie.

1.2. Toelichting

De toelichting is een samenvatting van het 'Waterhuishoudkundig plan Ontwikkellocatie Zetten-Zuid' d.d. 12-5-2017 van Aveco de Bondt en SWECO. Bij de vooroverlegreactie heeft het waterschap een memo met opmerkingen op de hierboven genoemde rapporten. Het waterschap verzoekt om deze memo te verwerken in beide rapporten en vervolgens de toelichting van het bestemmingsplan hierop aan te passen.

De memo is verwerkt in een aangepast waterhuishoudkundig plan van Aveco de Bondt. De memo en het aangepaste waterhuishoudkundig plan zullen verwerkt worden in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het waterschap adviseert positief over het plan, mits de bovenstaande punten worden verwerkt. Ze verzoeken het waterschap te betrekken bij de verdere procedure van het plan en de planning hiervan aan te geven.

Reactie

1.1.

1. Bestemmen van water

Uit de legger wateren van het waterschap valt op te maken dat in het plangebied geen A-watgangen liggen. Ook grenst het plangebied niet aan A-watgangen. Wel grenst het plangebied aan B- en C watgangen. De watergang die langs de Stationsstraat loopt en ook gedeeltelijk in het plangebied ligt, is bestemd met Water omdat dit een doorgaande structuur betreft die ook buiten het plangebied doorloopt en van belang is voor de afwatering van het gebied. Aan de westzijde van deze watergang is de bestemming Groen opgenomen ter bevordering van het vrij houden van de onderhoudsstrook. Aan de zuidzijde van het plangebied ter hoogte van de hoogspanningsleiding grenst de watergang aan de beide zijden aan de bestemming Groen.

2. Bestemming Water in de regels

De modelregel die is meegestuurd met de vooroverlegreactie zal gehanteerd worden in het bestemmingsplan.

1.2. De reactie op het rapport en de memo aangaande het Waterhuishoudkundig rapport is verwerkt. Dit aangepaste stuk zal verwerkt worden in het bestemmingsplan.

Tot slot, het waterschap zal betrokken worden in de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is het waterhuishoudkundig plan aangepast en worden de regels conform modelregel aangepast.

Provincie Gelderland

Samenvatting

Het plan voorziet in de bouw van 77 woningen en vormt hiermee de uitbreidingswijk Zetten-Zuid. Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de kern Zetten en tussen de Wageningsestraat en de Stationsstraat.

Het voorontwerp geeft de provinciale afdelingen aanleiding om te adviseren ten aanzien van de volgende provinciale belangen.

- Kwaliteit en toekomstbestendigheid woningbouw;
- Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Grondwaterbescherming

Per belang worden hieronder de reacties opgenomen.

Kwaliteit en toekomstbestendigheid woningbouw

1.1. Gedeputeerde Staten (GS) hebben op 21 maart 2017 de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2017 vastgesteld. Uit deze prognose komen een aantal trends naar voren die voor de regio Arnhem-Nijmegen van belang zijn. In de brief van 4 april 2017 is de gemeente hierover geïnformeerd. GS vinden toekomstbestendigheid en een goede kwalitatieve behoefte motivering belangrijke thema's en zullen nieuwe woningbouwplannen dan ook vooral in dit licht bekijken.

Het plan regelt dat minimaal 30 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het plan speelt flexibel in op de markt door via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid te bieden de toegestane twee-aaneen- woningen te wijzigen in rijwoningen en om eventueel minder dan 30 sociale huurwoningen te bouwen. De nieuwe uitbreidingswijk krijgt zo een gezonde mix aan diverse woningen. De provincie vindt het plan hiermee toekomst bestendig.

1.2. De provincie is op de hoogte van de manier waarop de gemeente bezig is de huidige plancapaciteit te herprioriteren. Dit is nodig omdat het totaal aantal harde en zachte plannen in de gemeente een overaanbod laat zien van 120%. Niet alle plannen kunnen meer doorgaan. De provincie merkt op dat het nodig is dat de gemeente goed werk blijft maken van deze herprioriteringsopgave.

Conclusie: met het bovenstaande in achterhoofd stemt de provincie in met de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om het maximum aantal toegestane woningen met 10% te vergroten van 77 naar 85 woningen. Het plan geeft met deze mogelijkheid invulling aan de regionale afspraak dat gemeenten de aantallen op de planningslijst zonder afstemming tot 10% mogen overschrijden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

1.3. Voorliggend plan is opgenomen in de woningbouwprogrammering. Volgens de toelichting van het plan valt dit plan binnen code oranje. Bij oranje plannen moet het programma van het plan worden aangepast aan de huidige behoefte om doorgang te kunnen vinden. Volgens de laatste planningslijst is dit bij het voorliggend plan inderdaad gebeurd. Het programma is verkleind en aan de behoefte aangepast, waardoor het plan nu op groen staat.

Het plan past hiermee binnen de woningbouwprogrammering en de regionale afspraken. De provincie vindt dat de behoefte aan het woningbouwplan voldoende is aangetoond.

1.4. De ontwikkeling is voorzien buiten bestaand stedelijk gebied. Er zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar, echter op die locaties voorziet de gemeente een ander programma. Omdat de provincie veel belang hecht aan een goede kwalitatieve onderbouwing van een goed programma aan woningen op de juiste plek, krijgt de provincie graag nog meer inzicht in de keuze voor dit programma op deze uitbreidingslocatie.

De provincie adviseert om de onderbouwing op dit punt aan te vullen.

1.5. Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) herzien. Met die herziening is de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder) opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid. Dit artikellid bevat een motiveringseis. Het doel van deze motiveringseis is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Per 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden waarin de laddersystematiek is vereenvoudigd. Wanneer men een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wil maken, dient men in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient in de motivering duidelijk te worden gemaakt waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladderonderbouwing geeft aan dat er nog voldoende kwantitatieve ladderruimte is om zowel de inbreidingslocaties als deze locatie te ontwikkelen. Zoals hierboven reeds vermeld, mist de provincie de kwalitatieve onderbouwing van het programma op deze locatie.

De provincie adviseert om het plan hierop aan te vullen.

Grondwaterbescherming

1.6. Het plangebied is gelegen in een intrekgebied, een koude-warmteopslagvrije zone en een boringsvrije zone. In de Omgevingsverordening is bepaald in artikel 2.6.3.1 dat in een bestemmingsplan voor gebieden gelegen in een intrekgebied geen bestemmingen mogen worden opgenomen die de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas mogelijk maakt.

De provincie constateert dat het plan hiermee rekening houdt. Het beleid is op een goede wijze in het plan vertaald.

Advies: de afdelingen van de Provincie adviseren de opmerkingen te verwerken in het plan. Gelet op het provinciale belang dient de terinzagelegging van het ontwerp opnieuw aan de provincie kenbaar gemaakt te worden.

Reactie:

1.1. Geen reactie benodigd. De regels aangaande huurwoningen zijn gewijzigd, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3, paragraaf 3.3 ambtelijke aanpassingen.

1.2. Geen reactie benodigd, de provincie is akkoord met de wijzigingsbevoegdheid.

1.3. Geen reactie benodigd

1.4. De ladderonderbouwing is aangevuld op dit punt en het aangepaste onderzoek zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

1.5. Zie reactie onder 1.4.

1.6. Geen reactie benodigd

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is de laddertoets op het punt van de kwalitatieve onderbouwing aangevuld. Dit wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

VGGM

Samenvatting

Conform de wet- en regelgeving adviseren Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) bij ruimtelijke ontwikkelingen over gezondheid, (externe) veiligheid en de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

1.1. In de omgeving van het plangebied liggen risicobronnen met gevaarlijke stoffen: transport over weg en spoor. Bij een incident kunnen de scenario's explosie, plasbrand en toxische wolk optreden. De kans daarop is klein.

Het plangebied ligt op enige afstand, maar valt binnen enkele van de effectafstanden van de scenario's explosie en toxisch. De realisatie van de woningen leidt tot een toename van het aantal aanwezigen in de effectgebieden. De personen worden hier zelfredzaam geacht.

Als het gaat om het verbeteren van de zelfredzaamheid en rampbestrijding dan wordt geadviseerd om bij de uitwerking van de plannen rekening te houden met:

1. De bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken.
2. Aandacht voor risicocommunicatie: aanwezigen te informeren over risico's en geven van een handelingsperspectief bij incidenten.

Het genoemde advies kan worden gebruikt bij de afwegingen in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

1.2. Als het gaat om het verkeerskundig aspect dan zijn er geen zaken voor advies vanuit de politie. Indien bij nadere de uitwerking blijkt dat er verkeersmaatregelen genomen gaan worden waarvoor een verkeersbesluit noodzakelijk is, is alsdan afzonderlijk overleg met de korpschef van politie of diens gemandateerde voorgeschreven.

Met in achtneming van het geadviseerde zien de brandweer, GHOR en politie geen belemmeringen voor de verdere uitwerking van het plan.

Desgewenst gaat de VVGM bij de concrete uitwerkingen van het plan met de gemeente in gesprek over maatregelen en voorzie het VVGM van aanvullend advies.

1.3. De GGD ziet geen belemmeringen voor de verdere uitwerking van het plan Zetten-Zuid.

Reactie:

- 1.1. Er is aandacht voor de genoemde punten in de uitwerking
- 1.2. Geen reactie benodigd
- 1.3. Geen reactie benodigd

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

TenneT/Reddyn

- 1.1 Reddyn heeft TenneT in de vooroverlegreactie verzocht een standaardregeling voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding op te nemen.

Reactie:

- 1.1 De standaardregeling wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, door het overnemen van de standaardregeling in de regels..

Hoofdstuk 3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

- Aanpassing goot- en bouwhoogte van de noordelijke woningen respectievelijk 4 en 8 meter;
- Inpassing van een greppel tussen de kavels aan de Brittanjesingel en het plangebied. De aanleg en instandhouding is geborgd in artikel 6.4.1 a. De greppel is als zijnde waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie ingetekend op de verbeelding.
- Inpassen van een drain aan de zijde van de kavels aan de Wageningsestraat omwateroverlast te voorkomen. De aanleg en instandhouding is geborgd in artikel 6.4.1b. De drain is als zijnde waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie ingetekend op de verbeelding

