

*Rapport zienswijzen*  
*ontwerpbestemmingsplan*  
*Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5*

*8 augustus 2014*

## Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijze en beantwoording
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
  - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
  - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

## 1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5. Het bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex met commerciële ruimte op de begane grond en 14 appartementen op de verdiepingen juridisch-planologisch mogelijk.

## 2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5 zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en de Staatscourant op woensdag 21 mei 2014. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 22 mei tot en met woensdag 2 juli 2014 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8, lid 1, sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

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 terinzagelegging is er één zienswijze (door 5 personen) ingediend.

## 3. Zienswijze en beantwoording

### Communicatie

Bij besluit van 13 mei 2014 heeft het huidige college van burgemeester en wethouders het herziene ontwerpbestemmingsplan 'Elst, Rijksweg Zuid 1-3-5' vastgesteld. Dat gebeurde ondanks ons schriftelijk verzoek, d.d. 3 mei 2014, aan CDA-formateur en beoogd nieuwe wethouder voor de ruimtelijke ontwikkeling Jan van Baal om het door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) uitgebrachte positieve advies te negeren en het ambtelijk voorbereide aangepaste plan niet in procedure te brengen.

Tijdens de voorbereidende vergadering van 27 november 2012 riepen de aanvankelijke plannen voor de herontwikkeling van de hoek Rijksweg Zuid/Eshofsestraat bij nagenoeg alle raadsfracties – in feite was alleen de VVD voor de beoogde invulling – zoveel weerstand op dat de toenmalige portefeuillehouder Frank van Rooijen besloot het raadsvoorstel terug te nemen met de toezegging dat bij een eventuele aanpassing van het bouwplan de direct omwonenden nauw betrokken zouden worden.

Het duurde tot voorjaar 2013 voordat wij, bewoners van Rijksweg Zuid, Eshofsestraat en Stationsstraat, voor een bespreking over het vervolgtraject werden uitgenodigd. Van meepraten was op die zestiende mei evenwel geen sprake. We kregen slechts te horen dat er naar aanleiding van de bezwaren met betrekking tot de hoogte en massaliteit van het voorgenomen project (buiten ons om!) vertrouwelijk overleg met de CRK was gevoerd en dat er nieuwe tekeningen en afspraken waren gemaakt, waarover niet meer gepraat en waaraan evenmin getornd kon worden. Hoewel wij op dat moment op het punt stonden het overleg af te breken, hebben we daarvan afgezien om een verkeerde beeldvorming – als zou er met ons niet te praten zijn – te voorkomen.

### Reactie:

Na 27 november 2012 is ervoor gekozen om eerst met de projectontwikkelaar te onderzoeken of aanpassingen aan het plan gedaan konden worden waarmee mogelijk een deel van de bezwaren zouden kunnen worden weggenomen. Na een aantal ontwerpessies

waarbij ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is betrokken zijn substantiële aanpassingen aan het bouwplan doorgevoerd.

Dit resultaat is aan de direct omwonenden en belanghebbenden gecommuniceerd. In een viertal interactieve bijeenkomsten is met de architect van de ontwikkelaar, direct omwonenden en gemeente gewerkt aan het optimaliseren van het plan. Tijdens deze bijeenkomsten is door omwonenden en belanghebbenden geconcludeerd dat aan een aantal bezwaren is tegemoet gekomen. In het algemeen blijft bezwaar bestaan tegen de massaliteit van het bouwplan. Tevens is geconcludeerd dat het interactieve proces wat geleid heeft tot de aanpassingen naar tevredenheid is verlopen. Omwonenden en belanghebbenden voelden zich betrokken en gehoord. Een en ander wordt ook op deze wijze in de zienswijze benoemd.

#### Inhoudelijke aanpassingen

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat de daarop volgende (drie) besprekingen tot een aantal aanpassingen van het bouwplan hebben geleid, waarmee aan onze grootste privacy-bezwaren tegemoet wordt gekomen. Tot die overeengekomen aanpassingen behoren onder meer:

- a. het aanbrengen van een afsluitbare poort op het achterpad van de woningen aan de Eshofsestraat op de grens van de percelen 6 en 8;
- b. plaatsing van een gemetselde muur ter hoogte van 2.10 meter langs het pand Eshofsestraat 4 en achter de woningen Eshofsestraat 4 en 6;
- c. verplaatsing van de ondergrondse vuilcontainer aan de Eshofsestraat in noordwestelijke richting;
- d. handhaving van het hoogopgaande groen in het parkje aan de (Oude) Stationsstraat.

Het bevreemdt ons dat déze afspraken niet in de (ter inzage gelegen) stukken zijn terug te vinden en wij hechten eraan dat ze alsnog op een of andere wijze worden geborgd.

3. De kritiek van de (meeste) raadsfracties eind 2012 richtte zich evenwel niet op onze privacybezwaren – dit wordt door de geluidsband van de betreffende bijeenkomst bevestigd – maar op onze problemen met een gebouwencomplex dat qua hoogte en massaliteit resulteert in een ernstige verstoring van het huidige dorpsbeeld met als blikvanger de imposante eeuwenoude toren; hét cultuur historisch monument van Elst. Ondanks de aangebrachte architectonische wijzigingen achten wij het nog steeds onbegrijpelijk hoe met de trots van het dorp wordt omgesprongen! Want wat stellen die aanpassingen nu eigenlijk voor?

De bewering in het ambtelijk advies, d.d. 26 maart 2014, aan het college dat door vervanging van de ronde kapvorm door een platte kap én door toepassing van een zogeheten setback constructie de hoogte en de massaliteit van het gebouw (sterk) zijn verminderd, komt ons op z'n zachtst gezegd subjectief voor.

De (objectieve) feiten zijn dat het hoofdgebouw op de hoek van Rijksweg Zuid/Eshofsestraat slechts zo'n 80 centimeter (!) lager wordt en dat het aantal verdiepingen onveranderd blijft. Ook de toepassing van twee kleuren in de gevel en de gekozen opbouw in de raamverdeling veranderen hieraan niets.

Als we de softe toelichting vertalen, staat er eigenlijk: het project is wel hoog en massaal, maar als gevolg van optische foefjes lijkt dat niet of minder.....

Ergo, in het herziene plan wordt niet of nauwelijks aan de breed gedragen 'politieke' bezwaren betreffende hoogte, massaliteit en situering tegemoet gekomen. Integendeel, als gevolg van de recente aanleg van een (giga)bushaltebaan dreigt de verkeerssituatie in de Eshofsestraat, ter hoogte van de beoogde in- en uitrit van de geprojecteerde achterliggende parkeerplaats, nóg problematischer te worden! Daarom kunnen uw raadsfracties naar onze

mening – als ze consequent, geloofwaardig en betrouwbaar willen overkomen – niet anders dan ook het onderhavige gewijzigde ontwerpplan afwijzen.

#### Reactie:

Zoals door de indieners van de zienswijze is verwoord, is aan de meeste bezwaren op het gebied van privacy tegemoet gekomen. De borging van de maatregelen omtrent privacy kunnen niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Wel zijn de maatregelen die onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw (o.a. balkons en hun afscheidingen) opgenomen in de omgevingsvergunning. De overige maatregelen zijn vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelaar en de verslagen van de bewonersbijeenkomsten. De zienswijze richt zich met name op de hoogte en massaliteit van het bouwplan. Aan de hoogte van het bouwplan is substantieel niet veel gewijzigd. Wel heeft het plan een kwaliteitsimpuls gekregen door het toepassen van architectonische maatregelen en het terugleggen van de bovenste bouwlaag. De belangrijkste wijziging is echter het schrappen van de grondgebonden woningen uit het plan. Hierdoor verandert de dichtheid van het plan aanzienlijk en is meer ruimte ontstaan voor groen en blijven bestaande waardevolle groenelementen behouden.

In juni 2012 ontving de raad van dezelfde omwonenden een zienswijze op het destijds beoogde plan. Toen werd door omwonenden het volgende aangegeven: *“Mocht een afwijzing van het totale plan voor u een stap te ver zijn - het moge duidelijk zijn dat wij daarvoor opteren - dan laten wij u bij dezen weten bereid te zijn ons verzet te staken en ons bij de nieuwe situatie neer te leggen, op voorwaarde dat van de bouw van de drie 'grondgebonden woningen' wordt afgezien”*. De grondgebonden woningen zijn uit het plan gehaald waarmee is voldaan aan het belangrijkste bezwaar. Gedurende het proces zijn nieuwe bezwaren geformuleerd waar voor het overgrote deel ook aan tegemoet is gekomen.

#### Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Overigens blijven wij het onverteerbaar vinden hoezeer de gevel van het pand Rijksweg Zuid 3-5, dat de status heeft van gemeentelijk monument, door de voorgenomen bouw wordt verminkt. Het betreft hier een dubbel woonhuis uit 1904 en bezit volgens deskundigen een zodanige zeldzaamheidswaarde – er is in de gemeente Overbetuwe geen vergelijkbaar pand – dat bijzondere bescherming geboden is. En wat dreigt er te gebeuren?: de voorgevel wordt domweg horizontaal doorgezaagd en van een nieuwe (hedendaagse) woonlaag voorzien, terwijl (nu) ook nog het karakteristieke schilddak wordt weggehaald.

Tijdens de semi-openbare bijeenkomst van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 6 november 2013 werd namens ons de vraag voorgelegd hoe het in 's hemelsnaam heeft kunnen gebeuren dat na het vernietigende negatieve advies van de voormalige Monumentencommissie, d.d. 5 april 2011, de CRK ooit met dit onderdeel van het bouwplan heeft kunnen instemmen. Als antwoord daarop kregen wij te horen dat men voor deze vraag/opmerking volledig begrip had, maar dat een beantwoording ervan te veel tijd in beslag zou nemen. Daar moesten we het mee doen.....

Het was welstandsarchitect Willem van Oorschot, voorzitter van de zogeheten 'kleine commissie' die dat zei.

De man die op 6 mei 2014 in een afscheidsinterview in de Betuwe-editie van de Gelderlander over het onderhavige bouwplan een boekje opendeed.

*“Tegen ons als commissie werd gezegd dat het stedenbouwkundig plan al rond was. Dan moet je dat aannemen en vervolgens – als het ontwerp ter beoordeling op tafel komt – er maar het beste uithalen. Maar later bleek dat dat stedenbouwkundige plan helemaal niet was afgetikt. Want eigenlijk is het plan veel te massaal.”*

En over het voornemen om het monumentale pand op deze locatie grotendeels te verbouwen, zei Van Oorscot vervolgens:

*"Hierover moet je gewoon eerlijk constateren 'dit is misgegaan'. We hadden als monumentencommissie – achteraf gezien – ons harder kunnen of moeten opstellen."*

Een opmerkelijke (geautoriseerde!) betekenis, die des te opmerkelijker wordt als men bedenkt dat dezelfde man nog maar vijf weken tevoren de (gewijzigde) bouwtekeningen had afgestempeld! Het was het zoveelste merkwaardige incident, waarmee wij tijdens de nu al drieënhalf jaar slepende procedure werden geconfronteerd. Was overigens de toepassing van de gemeentelijke coördinatie-regeling, waartoe uw raad op 22 februari 2011 besloot, juist niet bedoeld om tot een snélle besluitvorming te komen?

Tenslotte vragen wij ons af in hoeverre de dreigende architectonische verkrachting van het gemeentelijk monument zich verhoudt tot de beschermde status van het pand. Wanneer (onverhoopt) nodig, zien wij een bestuursrechtelijke beantwoording van deze vraag met vertrouwen tegemoet.

#### Reactie:

In de zienswijze wordt ingegaan op de werkwijze van de commissie. In het proces rond de planvorming, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is de commissie betrokken. De CRK is een samenvoeging van de welstandscommissie en de monumentencommissie. De commissie heeft daarbij gebruik gemaakt van het bestaande toetsingskader en is op basis daarvan tot een oordeel gekomen. De conclusies die de commissie heeft getrokken ten aanzien van het bouwplan en de consequenties voor het gemeentelijk monument zijn weloverwogen tot stand gekomen en heeft geleid tot een goedkeuring van de commissie.

In de zienswijze wordt ingegaan op een interview uit de Gelderlander van voormalig welstandsarchitect, de heer W. van Oorscot. De heer van Oorscot heeft op 1 mei 2014 zijn werkzaamheden voor de gemeente Overbetuwe beëindigd. De heer van Oorscot is tot die tijd lid geweest van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en onderdeel van de advisering van deze commissie aangaande het bouwplan. In die hoedanigheid heeft de heer van Oorscot mede ingestemd met het plan. Alle uitspraken die de heer van Oorscot na 1 mei 2014 heeft gedaan zijn voor zijn rekening en kunnen op geen enkele wijze onderdeel uitmaken van de behandeling van de zienswijze.

#### Samenvattend

In de afweging van belangen dient rekening gehouden te worden met private en publieke belangen. Met de projectontwikkelaar is een overeenkomst gesloten waarin wederzijdse rechten en plichten zijn vastgelegd. Het publieke belang richt zich op het communicatieproces met omwonenden en belanghebbenden en de zorg dat hun belangen op een goede wijze worden geborgd. Samenvattend zijn wij van mening dat beide op een zorgvuldige wijze zijn geschied.


De ingebrachte zienswijze vormt daarmee geen aanleiding het ontwerp bestemmingsplan aan te passen.

## 5. Conclusie


Er is één schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 oktober 2014.

De raad voornoemd,  
De griffier,

  
Drs. A.J. van den Brink MBA

De voorzitter,

  
Drs. A.S.F. van Asseldonk

