



Onderwerp: Bestemmingsplan "Zetten, Steenbeekstraat"

Ons kenmerk: 18rb000137

Nr. 8

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 15 januari 2019;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 19 maart 2019;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d, en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Zetten, Steenbeekstraat" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Zetten, Steenbeekstraat" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 2 april 2019.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.

voor: CDA (8), GBO (4), D66 (3), WD (3), BOB (2), CU (1)

tegen: GL (4), PvdA (2) *Df*





Amendement

Titel: Sociale woningbouw in bestemmingsplan Steenbeekstraat

Agendapunt: Bestemmingsplan Zetten, Steenbeekstraat

Datum: 2 april 2019

De fractie van: GroenLinks en PvdA

Constateerende dat:

- In het bestemmingsplan Zetten, Steenbeekstraat alleen middeldure en dure koopwoningen zijn gepland (in totaal 19)

Overwegende dat:

- Volgens het bijgestelde streefprogramma (zie raadsmemo 18INF00108 d.d. 9 oktober 2018) de woningbehoefte voor het westelijke gedeelte van de gemeente onder andere als volgt is:
 - Koop duur: -20
 - Koop middelduur hoog: 10
 - Koop middelduur laag: 40
 - Huur betaalbaar: 10
- De ontwikkelaar weliswaar aan een woningcorporatie een aantal sociale huurwoningen heeft aangeboden, maar dat deze meer gericht waren op gezinnen/grotere huishoudens terwijl er in Zetten juist behoefte is aan seniorgeschikte woningen en dat de commerciële prijs voor de aangeboden woningen zodanig was dat deze niet verantwoord verhuurd konden worden als sociale huurwoningen.

Stelt voor het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- De dure koopwoningen uit het bestemmingsplan te schrappen;
- In de regels bij het bestemmingsplan de volgende percentages voor woningbouw categorieën op te nemen:
 - Minimaal 30% sociale huur
 - Minimaal 20% sociale koop

Naam en ondertekening

-GroenLinks: Hanno Krijgsman

-PvdA: Elbert Elbers

Amendement	
d.d.: - 2 APR. 2019	
Aangenomen door:	
Niet aangenomen door:	
CDA	X
D66	X
GBO	X
GL	
VVD	X
BBO	X
PvdA	
CU	X

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
Zetten, Steenbeekstraat

26 februari 2019

Vastgesteld door de raad op 2 april 2019
Registratienummer: 18INT04883

Inhoud

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

De bestaande oprit naast het appartementencomplex zou worden vervangen door één gezamenlijke toegangsweg tot de parkeerplaatsen en de achteringang en de te bouwen woonwijk. Dit leidt tot een onaanvaardbare hoge verkeersdruk voor de bewoners. De huidige oprit dient te worden gehandhaafd aangezien dit een veilige toegangsplek is voor de ouder wordende bewoners.

2.2

De toegangsweg is een tweebaansweg en het terrein is daarvoor te klein. Bij het smaller maken van de weg hebben de bewoners dan ook geen last van koplampen. Dit gaat ten koste van 2 parkeerplaatsen.

2.3

De oorspronkelijke plaats van de vuilcontainers was geen goede keuze. Verzocht wordt om deze zover mogelijk van het complex te situeren zodat de bewoners er geen last van hebben.

2.4

Er is slechts één ontsluiting gepland. De ruimte naast de oprit aan de achterzijde van het complex is te smal voor het bouwverkeer en het toekomstige woon- werkverkeer. De verkeersdruk zal onacceptabel groot zijn en bovendien onveilig voor de schoolgaande jeugd. Dit kan worden opgelost door een ontsluiting naar de Wageningenstraat mogelijk te maken.

2.5.

Bezwaar wordt gemaakt tegen de opheffing van de oprit naast het complex. In de akte van splitsing heeft de woningstichting zich verplicht om een weg aan te leggen over het perceel 2846. Het plan houdt in dat de ontsluitingsweg niet meer over het betreffende perceel zal lopen maar een nieuwe ontsluiting zal zijn voor de nieuwe wijk. Dat is in strijd met de gemaakte afspraken. Daarnaast dienen dan de parkeerplaatsen afgesloten te kunnen worden voor het overige verkeer.

Reactie:

2.1

Het 'opofferen' van de bestaande inrit als toegang naar de achteringang van het complex en de parkeerplaatsen zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. De nieuwe toegangsweg zal verkeersveilig voor de bewoners worden aangelegd en tevens zal deze toegangsweg geen gevolgen hebben voor de toegang naar de achteringang en de parkeerplaatsen. De aanleg van de nieuwe toegangsweg biedt tevens de mogelijkheid tot de aanleg van een rolstoel, rollator en scootmobiel vriendelijke toegang tot het complex. Verder zal in overleg met de VvE de toegang tot de hoofdingang van het complex rolstoeltoegankelijk worden gemaakt, zodat minder validen de hoofdingang kunnen gaan gebruiken in plaats van de achteringang.

2.2

De toegangsweg is geen specifieke tweebaansweg, maar een naar de situatie aangepaste verkeersroute passend binnen de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied'. De bestemming geeft al aan de ontsluiting bestemd is als erfontsluitingsweg en daarbij wordt rekening gehouden met de daarbij behorende functies. Binnen de aangegeven bestemming is het mogelijk om de structuur zodanig aan te passen dat overlast van inschijnende koplampen beperkt zal blijven. Bij een inbreidingslocatie als onderhavige dient echter wel geaccepteerd moeten worden dat enige hinder als gebruikelijk en als maatschappelijk normaal geacht wordt te zijn. In overleg met de bewoners van het complex zal de groeninrichting hier op worden aangepast, om zoveel mogelijk hinder te voorkomen

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan **Zetten, Steenbeekstraat**. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 19 woningen met bijbehorende voorzieningen op de locatie van de voormalige Christine Hermineschool aan de Steenbeekstraat te Zetten juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' en Staatscourant op woensdag 17 oktober 2018. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 18 oktober 2018 tot en met woensdag 28 november 2018 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 zijn 2 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Samenvatting zienswijze Vitens, Postbus 1205, 8001 BE Zwolle

1.1

In de toelichting van het bestemmingsplan worden het intrekgebied, de boringsvrije zone en de KWO-vrije zone genoemd. Er wordt geschreven dat met het toekomstige gebruik geen activiteiten aan de orde zijn, die onder de gebodsbepalingen vallen. Gezien de toekomstige ontwikkelingen is het denkbaar dat er activiteiten gaan plaatsvinden welke onder de gebodsbepalingen vallen. Verzocht wordt om de toelichting te wijzigen overeenkomstig het tekstvoorstel.

1.2

Verzocht wordt om de grondwaterbescherming te borgen in de planregels en verbeelding door het opnemen van een 'milieuzone-beschermingszone grondwater' met bijbehorende planregels overeenkomstig het tekstvoorstel.

Reactie:

1.1

De toelichting zal overeenkomstig het tekstvoorstel worden aangevuld c.q. worden aangepast.

1.2

De planregels en de verbeelding zullen worden aangevuld met het opnemen van een gebiedsaanduiding 'milieuzone-beschermingszone grondwater' en de daarbij behorende planregels.

Samenvatting zienswijze VvE Christine Hermine Staete, p/a Steenbeekstraat 9-6, 6671 AK Zetten

2.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Groen' en/of 'Agrarisch' en het bouwvlak daarbij geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

6.5.2 Voorwaarden

Van de in lid 6.5.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste één jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

- a. geen woningen zijn opgericht, en
- b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

5. Conclusie

Er zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.


De ingediende zienswijzen leiden wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

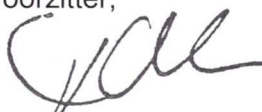
Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 2 april 2019.

De raad voornoemd,
De griffier,



Drs. D.E. van der Kamp

De voorzitter,



Drs. A.S.F. van Asseldonk

2.3

De locatie voor de vuilcontainers wordt niet geregeld via het bestemmingsplan maar is vergunningsvrij op grond van artikel 2 lid 18 sub e van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. De vuilcontainers worden geplaatst op de meest optimale locatie voor alle bewoners en de inzamelvoertuigen voor het afval.

2.4

Wij zijn van mening dat de ontsluiting vanaf de Steenbeekstraat verkeersveilig en van voldoende capaciteit is om het toekomstige autoverkeer van de bewoners te kunnen accommoderen. Tijdens de bouw kan alleen een tijdelijke ontsluiting gerealiseerd worden voor het bouwverkeer naar de Wageningenstraat. Na de bouw zal deze worden gesloten en uitsluitend worden ingericht als ontsluiting voor de hulpdiensten. Aansluiting als een tweede ontsluiting op de provinciale Wageningenstraat behoort echter niet tot de mogelijkheden. De wegbeheerder staat geen extra reguliere erftoegangsweg op deze weg toe.

2.5

Het genoemde perceel 2846 is gelegen buiten het plangebied en maakt derhalve geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. In principe is de splitsingsakte een zaak van de VvE en de Woningstichting. In de akte is overigens opgenomen dat de erfdienstbaarheid van uitweg uitgeoefend dient te worden via de bestaande en/of alsnog aan te leggen wegen wegens zulks op de voor het leidend erf minst bezwarende wijze. Door het verschuiven in noordelijke richting en het combineren van de infrastructuur wordt voldaan aan de verplichting dat dit voor het leidend erf het minst bezwarend is. Door te kiezen voor een nieuwe gezamenlijke ontsluiting wordt het tevens mogelijk om een betere langzame en veiligere verkeersontsluiting t.b.v. rollator, scootmobiel en rolstoel mogelijk te maken. Daardoor is de bereikbaarheid van het complex beter gewaarborgd en tevens veiliger dan een dubbele ontsluiting. Het fysiek afsluiten van de parkeerplaatsen voor de bewoners van het complex is niet een zaak van de gemeente, maar van de VvE en de Woningstichting. In het openbaar gebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd, zodat niet bevreesd hoeft te worden dat de parkeerplaatsen van het complex door derden in gebruik zullen worden genomen. Eventueel zou door middel van bebording duidelijk gemaakt kunnen worden dat deze parkeerplaatsen niet openbaar zijn.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- n.a.v. zienswijze 1.1 wordt na paragraaf 5.9 van de toelichting een paragraaf Drinkwaterbescherming toegevoegd overeenkomstig het tekstvoorstel van Vitens.
- n.a.v. zienswijze 1.2. wordt aan planregel 12 toegevoegd artikel 12.2 'milieuzone – beschermingsgebied grondwater' overeenkomstig het tekstvoorstel van Vitens.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- paragraaf 5.9 van de toelichting: de zinssnede 'Uit de tabel volgt, dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak met circa 9898 m² ' wordt aangepast in 'Uit de tabel volgt, dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak met circa 989m².;
- paragraaf 4.3 van de toelichting wordt verder verduidelijkt dat het plan past binnen de actuele Primos prognose en passend is binnen de subregionale woonagenda en de daarin opgenomen afspraken.
- Aan artikel 6 Wonen wordt toegevoegd planregel 6.5, inhoudende:

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging naar "Groen"