

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan***

Elst, Mozartstraat 1-15 & St. Maartenstraat 30

Vastgesteld door het college van B&W op
Registratienummer: 14int03125

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting reacties en beantwoording
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 3.2 Individuele inspraakreacties
 - 3.3 Reacties overlegpartners
4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Elst, Mozartstraat 1-15 & St. Maartenstraat 30. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 21 levensloopbestendige woningen en inrichting van omliggend gebied juridisch-planologisch mogelijk.

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 Elst, Mozartstraat 1-15 & St. Maartenstraat 30 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 16 juli 2014. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 17 juli 2014 tot en met woensdag 27 augustus 2014 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 vijf inspraakreacties ingediend. Daarnaast hebben de volgende overlegpartners gereageerd: Waterschap Rivierenland.

3. 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.

3.2 Individuele inspraakreacties

Reclamant 1

Inspraakreactie 1

Samenvatting

1.1

In hoofdstuk 1.2 (Ligging plangebied) op pagina 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is geen melding gemaakt van het perceel van insprekers, Mozartstraat 17, terwijl dat perceel direct grenst aan het nieuw te bouwen project. Dat voelt aan alsof niet gekeken is naar de belangen van direct betrokkenen.

Reactie

1.1

Bij de ontwikkeling van het plan is gekeken naar de omgeving van het plangebied. Hierbij is ook gekeken naar het perceel Mozartstraat 17. Per abuis is dit perceel niet genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Samenvatting

1.2

Het voorliggende plan past niet binnen het oorspronkelijke vigerende plan, denk aan goothoogte, en kan niet worden ingepast binnen de grenzen van het aangegeven bouwvlak. De invloed die dit zal hebben op de directe omgeving o.a. op de burens en de bewoners van Mozartstraat 17 is duidelijk.

Op korte afstand van de bungalow Mozartstraat 17 verrijst een 9 meter hoog gebouw met ramen in de N.W.-gevel met gevolgen voor licht en privacy van insprekers.

Reactie

1.2

De kortste afstand tussen nieuwbouw en de woning Mozartstraat 17 is 11 meter. Dit is een ruime afstand binnen een woongebied nabij het centrum. In de bestaande situatie is de kortste afstand 6 meter.

De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 9 meter en is hiermee vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan is toegestaan voor woningen en overige gebouwen in de omgeving van het plangebied. Door de ruime afstand tussen de woning en de appartementen zijn wij van mening dat de privacy van indiener niet onevenredig aangetast en een acceptabel niveau behoudt.

Het bestemmingsplan zegt niks over de realisatie van ramen in de noordwestzijde van het pand. Op dit moment is er nog geen sprake van een definitief bouwplan. De positionering van ramen kan nog wijzigen. De gemeente is in overleg met indiener om tot een acceptabele oplossing te komen.

Indiener geeft gevolgen te ondervinden ten aanzien van licht door de bouw van de appartementen. Het voorgenomen plan betreft de herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie in bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van de locatie is onderdeel van de integrale visie op het centrumgebied van Elst (zie Nota van Uitgangspunten Centrum Elst). Het voorgenomen plan wordt als kwaliteitsimpuls voor het hele centrumgebied gezien en dient hiermee het maatschappelijk belang. Dat als gevolg van de ontwikkeling voor indiener gevolgen optreden, weegt niet op tegen het maatschappelijk belang dat hiermee gediend is.

Samenvatting

1.3

De groene ruimte waar het aan te leggen voet/fietspad voor het “buurtommetje” en de extra toegang tot de BSO/KDV doorlopen, is in werkelijkheid beperkt; te dicht en op enkele plaatsen zeer dicht langs de appartementen, wat niet bijdraagt tot rust, privacy en veiligheid voor de bewoners.

De toegang tot de BSO/KDV kan, zoals dat altijd is geweest, via de tot nu toe gebruikte wegen plaatsvinden.

Reactie

1.3

Nieuwe potentiële bewoners van het appartementencomplex hebben de vrijheid om te kiezen waar ze gaan wonen. Een ieder moet voor zichzelf de afweging maken of het voetpad te dicht langs de aan te kopen woning loopt. Wanneer een potentiële koper van mening is dat dit het voetpad te dichtbij ligt kan hij of zij een andere woning zoeken. Niemand wordt gedwongen om in de appartementen te gaan wonen.

Indiener geeft aan dat de toegang tot BSO/KDV te beperkt is. De toegang wordt in overleg met BSO/KDV tot stand gebracht.

Indiener geeft aan dat de toegang tot BSO/KDV via de tot nu toe gebruikte wegen kan plaatsvinden. Bij de ontwikkeling van het inrichtingsplan is gekozen om de toegang te verplaatsen omdat dit een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

Samenvatting

1.4

Het aan te leggen voet/fietspad heeft ook nare gevolgen voor de rust, de privacy en het veiligheidsgevoel van insprekers. Het rustige en vrije wonen komt daardoor in het geding wat ook zal leiden tot waardevermindering van het perceel van insprekers.

Reactie

1.4

Het voetpad komt op 10 tot 15 meter van het enige raam in de zijgevel van de woning te liggen. In een woongebied nabij het centrum is dat een ruime afstand.

In de huidige situatie bevindt zich direct naast de tuin van indiener een pad (ongeveer 5 meter vanaf het raam in de zijgevel). Het pad geeft toegang tot een terrein met garageboxen. Via dit pad kunnen ook de woningen Chopinstraat 16, 18, 20, 22, 24 en 30 aan de achterzijde worden benaderd. Direct naast de tuin van indiener is er dus sprake van een aantal (langzaam)verkeersbewegingen van derden.

Door de aanwezige groenaanplant, schutting en de aanwezigheid van een uitbouw zonder ramen in de zijgevel is de mogelijkheid tot inkijk beperkt. Wij zijn van mening dat, gezien de huidige situatie en de afstand tussen het voetpad en de woning, de rust en privacy van indiener niet onevenredig wordt aangetast en een acceptabel niveau behoudt. Desondanks wordt er overleg gevoerd met de indiener om tot een acceptabele oplossing te komen.

Als indiener meent als gevolg van het bestemmingsplan aanspraak te kunnen maken op planschade kan hij op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in planschade bij de gemeente Overbetuwe indienen.

Reclamant 2

Inspiraakreactie 2

Samenvatting:

2.1

Indieners wonen, ondanks de drukke omgeving, gedurende 20 jaar prettig aan de Rijksweg-Noord. Door het voorliggende bestemmingsplan wordt hun privésfeer grondig ondermijnd.

Reactie:

2.1

De opzet van het plan houdt zoveel mogelijk rekening gehouden met kwaliteit voor omwonenden en de toekomstige bewoners. De huidige bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag en is gelegen op 6 tot 7 meter tot de perceelsgrens van Rijksweg-Noord. In de nieuwe situatie bedraagt deze afstand 19 meter. Binnen een woongebied nabij het centrum is dit een ruime afstand.

Recht achter de tuin is de maximale bouwhoogte 9 meter. Schuin achter de tuin is de maximale bouwhoogte 6 meter. Deze bouwhoogten zijn vergelijkbaar met de bouwmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan zijn toegestaan voor woningen en overige gebouwen in de omgeving van het plangebied.

Door de aanwezige erfafscheiding en groenaanplant in de tuin van indiener is er alleen vanaf de verdiepingen zicht op het perceel mogelijk. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen worden bomen aangeplant om de privacy op de percelen aan de Rijksweg-Noord te behouden. Hierdoor zijn wij van mening dat de privacy van indiener niet onevenredig wordt aangetast en een acceptabel niveau behoudt.

Samenvatting

2.2

De aan te leggen verkeer- en parkeerstrook in hun directe nabijheid zal door zowel aanwonenden als BSO/KDV-gebruikers worden gebruikt, wat extra drukte en overlast geeft.

Reactie

2.2

Het plan voldoet aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten voor het centrum van Elst. De parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie in bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van de locatie is onderdeel van de integrale visie op het centrumgebied van Elst (zie Nota van Uitgangspunten Centrum Elst). Het voorgenomen plan wordt als kwaliteitsimpuls voor het hele centrumgebied gezien en dient hiermee het maatschappelijk belang. Dat als gevolg van de ontwikkeling voor enkele naastgelegen percelen gevolgen optreden, weegt niet op tegen het maatschappelijk belang dat hiermee gediend is

Samenvatting

2.3

Een ruime verdubbeling van bewoning levert een gebouw op van drie woonlagen recht achter hun perceel. Dat zal hun uitzicht in negatieve zin veranderen. Daarbij zullen zij sterk moeten inboeten op licht en bezonning en is hun, met zorg gecreëerde, privacy in het geding.

Reactie

2.3

Voor wat betreft de beantwoording op de privacy wordt verwezen naar reactie 2.1

Indiener geeft aan sterk in te moeten boeten op licht en bezonning. Naar aanleiding van de inspraakreactie is een bezonningsdiagram opgesteld. Uit het diagram blijkt dat er op de meting van 21 maart in het tijdvak rond 18.00u sprake is van een toename van schaduw in de tuin van indiener. Dit betekent dat in het voor- en najaar aan het eind van de dag sprake kan zijn van vermindering van zon in vergelijking tot de huidige situatie. In de zomer en winter zijn er geen gevolgen aanwezig.

Het voorgenomen plan betreft de herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie in bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van de locatie is onderdeel van de integrale visie op het centrumgebied van Elst (zie Nota van Uitgangspunten Centrum Elst). Het voorgenomen plan wordt als kwaliteitsimpuls voor het hele centrumgebied gezien en dient hiermee het maatschappelijk belang. Dat als gevolg van de ontwikkeling voor indiener gevolgen optreden, weegt niet op tegen het maatschappelijk belang dat hiermee gediend is.

Samenvatting

2.4

Nu staan er lage gebouwen met veel groen, wat rust en harmonie geeft.

In de toekomstige plannen zal dit een stenen en massale aanblik geven en inbreuk in de privésfeer. De verkeerszone zal overlast geven in de vorm van autogeluid, fijnstof en uitlaatgassen, wat effect heeft op de gezondheid en de gemoedrust van insprekers.

Reactie

2.4

Voor wat betreft de beantwoording op de inbreuk van de privésfeer wordt verwezen naar reactie 2.1.

Lucht

Uit de landelijke Monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt, dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 ter plaatse van Rijksweg Noord – Mozartstraat ver onder de grenswaarden liggen, die in Europees verband zijn vastgesteld. Voor fijn stof bedraagt de concentratie ter plaatse van Rijksweg-Noord/Mozartstraat maximaal 27 microgram per m³. De toename van het bouwplan door de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen (35) en de daardoor veroorzaakte verkeersbewegingen, bedraagt (uitgaande van ca. 6 parkeerbewegingen per parkeerplaats) minder dan 0,1 microgram. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de wettelijke grenswaarde voor fijn stof bedraagt 40 microgram per m³. De toename van de blootstelling aan luchtverontreiniging door de realisatie van het bouwplan is hierdoor zeer beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare risico's voor de directe woonomgeving.

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek van Movares dat ten behoeve van het bouwplan is uitgevoerd is berekend, dat de indirecte hinder door verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen ongeveer 50 dB(A) zal bedragen op de gevel van de nieuw te bouwen appartementen. Gezien het feit dat de afstand tussen het nieuwe parkeerterrein en de gevel van de woning Rijksweg Noord 27 groter is dan ten opzichte van de nieuw te bouwen appartementen, zal de geluidbelasting op de gevel van de woning Rijksweg Noord 27 nooit meer dan 50 dB(A) kunnen bedragen. Hiermee voldoet deze situatie aan de eisen die in de zogenaamde Schrikkelcirculaire van het rijk voor dit soort situaties zijn gesteld.

Samenvatting

2.5

Deze zaken geven een overduidelijke devaluatie van hun woongenot en waardevermindering van hun eigendommen.

Reactie

2.5

Als indiener meent als gevolg van het bestemmingsplan aanspraak te kunnen maken op planschade kan hij op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in planschade bij de gemeente Overbetuwe indienen.

Samenvatting

2.6

Een onderzoek naar wat de omwonenden wensen of verwachten wordt, naast de andere gedane onderzoeken, gemist, ondanks diverse verzoeken tot meer openheid over dit onderwerp.

Reactie

2.6

De verzoeken over meer openheid over dit onderwerp zijn bij de gemeente niet bekend. Doel is om de omwonenden zoveel mogelijk te informeren. Er is een informatieavond georganiseerd voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Hier is het plan gepresenteerd en is gesproken over de wensen en zorgen van omwonenden. Met de bewoners wordt verder overleg gevoerd over de erfscheidingen.

Het plan is ontwikkeld op basis van de Nota van uitgangspunten Centrum Elst. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied toe wat een positieve invloed heeft op de leefomgeving van omwonenden.

Reclamant 3

Inspraakreactie 3

Samenvatting:

3.1

Gelet al op de huidige situatie zijn insprekers bezorgd dat een voetpad zoals is opgenomen in het bestemmingsplan zal leiden tot inbraak en geluidsoverlast. Daarom wordt verzocht om af te zien van een voetpad op deze plaats.

Indien een voetpad op deze plaats absoluut noodzakelijk is, wordt verzocht, in overleg met de omwonenden, afdoende maatregelen te nemen opdat de veiligheid van de aanwonenden is gewaarborgd en overlast wordt voorkomen.

Reactie:

3.1

Indieners van de inspraakreactie (hierna te noemen indieners) geven aan dat de realisatie van een voetpad zal leiden tot inbraak en geluidsoverlast.

In de huidige situatie zijn de aanwezige groenstroken en paden openbaar toegankelijk. Via een groenstrook is het naastgelegen terrein van de indieners (met garageboxen) te benaderen.

Het terrein van de indieners is niet afgesloten. Hierdoor kan een ieder zonder belemmering het terrein betreden en via het pad de achtertuinen van de woningen aan de Chopinstraat benaderen. Het terrein ligt nu erg besloten waardoor dit ongezien kan gebeuren.

Indieners geven aan dat in de huidige situatie buitenstaanders het terrein van garageboxen en pad naar de woningen betreden. De inrichting van het plangebied (incl voetpad) zorgt ten voor meer openheid in vergelijking tot de huidige situatie. Dit maakt het voor buitenstaanders minder gemakkelijk om ongezien de achtertuinen van indieners te bereiken.

Doordat het voetpad ten opzichte van de huidige situatie geen extra mogelijkheden biedt tot toegang van het terrein van de indieners worden de belangen van de indieners op dit punt niet geschaad.

Ondanks de ontwikkeling van dit plan kan er altijd een inbraak of geluidsoverlast plaatsvinden. Dit is gedrag van mensen dat moeilijk te sturen is. Wanneer in de toekomst sprake is van geluidsoverlast kan dit worden gemeld bij de gemeente waarna handhavend kan worden opgetreden tegen deze overlast.

Reclamant 4
Inspraakreactie 4
Samenvatting

4.1

De exploitatie van het kinderdagverblijf c.a. is de laatste jaren aan sterke verandering onderhevig. Ondanks dat de exploitatie met een creatieve ondernemersgeest zo optimaal mogelijk gehouden zal worden voor de langere termijn, moet rekening worden gehouden met het gegeven dat de exploitatie niet meer kan worden voortgezet met als gevolg dat het voormalige schoolgebouw leeg zou komen te staan.

Voorzien wordt dan dat er mogelijk moeilijkheden kunnen ontstaan binnen de maatschappelijke bestemming met een nieuwe functie. Om hierop in te kunnen spelen wordt verzocht in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid met voorwaarden voor B&W op te nemen ten behoeve van een woonbestemming. Dat is al eerder met de heer Richard Damhuis besproken.

Reactie:

4.1

Indiener geeft aan dat met dhr. Damhuis is gesproken over het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor Maatschappelijk naar Wonen binnen het bestemmingsplan. De gemeente is niet op de hoogte van deze besprekingen. De afgelopen periode is met het kinderdagverblijf onderhandeld over de gevolgen van het plan. Tijdens de onderhandelingen is de in de inspraakreactie beschreven wens niet op tafel gekomen. Het nu voorliggende plan voorziet hierdoor niet in de door indiener gewenste ontwikkelingsmogelijkheden.

Wanneer een wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan moet het voor belanghebbenden duidelijk zijn in welke gevallen en op welke wijze het college van B&W mag gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid. De bevoegdheid moet daarom voldoende objectief zijn begrensd. Op dit moment is onvoldoende duidelijk welke ontwikkeling in de toekomst gaat plaatsvinden. Hierdoor is het onduidelijk of de door indiener gevraagde ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen het plangebied en kunnen geen objectieve criteria worden verbonden aan een wijzigingsbevoegdheid.

Ook moet bij het opnemen van deze bevoegdheid duidelijk zijn of het plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Het plan moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Doordat het plan onvoldoende duidelijk is kan dit niet worden beoordeeld.

Wanneer indiener in de toekomst een concreet plan indient voor wijziging van de bestemming Maatschappelijk naar Wonen kan eventueel worden meegewerkt door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken moet ook in de toekomst sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Inspreker 5

Inspraakreactie 5

Samenvatting algemeen:

Het nieuwe bestemmingsplan heeft voor inspreker gevolgen voor zijn woon- /leefklimaat, te weten de privacy, luchtkwaliteit, regenwaterafvoer en de erfgrans. Hieronder wordt daarop verder ingegaan.

Samenvatting

5.1

Regenwaterafvoer

In de huidige situatie kan regenwater, dat valt, door het ruimschoots aanwezig zijn van plantsoen/groenstrook/tuinen in de bodem worden opgenomen.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt vermeldt dat de plantsoenen naar het midden van het gebied worden verplaatst om ruimte te creëren voor een parkeerterrein, die grenst o.a. aan de achtertuin van inspreker. Door realisatie van een parkeerterrein met 35 parkeerplaatsen achter de percelen aan de Rijksweg-Noord neemt de aaneengesloten oppervlakte verharde bodem sterk toe. Hoewel het voorontwerpbestemmingsplan meldt dat er geen extra voorzieningen getroffen behoeven te worden, vraagt inspreker toch aandacht voor dit punt. Voorkomen moet worden dat water vanaf het parkeerterrein zijn lager gelegen achtertuin in kan lopen. Het lijkt inspreker zinvol om de afvoer van regenwater van het dak van het appartementencomplex gescheiden van de afvoer van regenwater van het parkeerterrein te laten verlopen.

Reactie

5.1

Indiener van de inspraakreactie (hierna te noemen indiener) geeft aan dat het aaneengesloten verhard oppervlak wordt vergroot. Het verhard oppervlak wordt in totaal met 485 m² vergroot. Het gebied wordt ook op een andere manier ingericht waardoor het verhard oppervlak wordt 'verplaatst' richting de tuin van indiener. Doordat de toename van het verhard oppervlak beperkt is heeft het waterschap aangegeven dat het niet noodzakelijk is om extra waterberging aan te brengen in het plangebied.

Indiener geeft aan dat het zinvol is om de afvoer van regenwater vanaf het dak van de appartementen en parkeerterrein te scheiden. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om een dergelijke maatregel toe te passen. In de nadere uitwerking van het plan tot een definitieve inrichting wordt aandacht besteed aan maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding.

Samenvatting

5.2

Luchtkwaliteit

In de huidige situatie worden door de gebruikers van het pad geen fijnstof of uitlaatgassen uitgestoten. Doordat het parkeerterrein wordt, zullen de uitlaatgassen van de aankomende en vertrekkende auto's de luchtkwaliteit in de tuin achter het huis van inspreker negatief beïnvloeden, o.a. toename van de hoeveelheid fijnstof.

Reactie

5.2

Uit de landelijke Monitoringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) blijkt, dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 ter plaatse van Rijksweg Noord – Mozartstraat ver onder de grenswaarden liggen, die in Europees verband zijn vastgesteld. Voor fijn stof bedraagt de concentratie ter plaatse van Rijksweg-Noord/Mozartstraat maximaal 27 microgram per m³. De toename van het bouwplan door de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen (35) en de daardoor veroorzaakte verkeersbewegingen, bedraagt (uitgaande van ca. 6 parkeerbewegingen per

parkeerplaats) minder dan 0,1 microgram. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de wettelijke grenswaarde voor fijn stof bedraagt 40 microgram per m³. De toename van de blootstelling aan luchtverontreiniging door de realisatie van het bouwplan is hierdoor zeer beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare risico's voor de directe woonomgeving.

Het voorgenomen plan betreft de herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie in bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van de locatie is onderdeel van de integrale visie op het centrumgebied van Elst (zie Nota van Uitgangspunten Centrum Elst). Het voorgenomen plan wordt als kwaliteitsimpuls voor het hele centrumgebied gezien en dient hiermee het maatschappelijk belang. Dat als gevolg van de ontwikkeling voor enkele naastgelegen percelen gevolgen optreden, weegt niet op tegen het maatschappelijk belang dat hiermee gediend is.

Samenvatting

5.3

Privacy

Teneinde privacy in de achtertuin van inspreker te kunnen genieten, heeft hij in de gazen omheining hederla laten groeien. Door de realisatie van het appartementencomplex met een gevelhoogte van 6 meter, dreigt zijn privacy te worden verminderd.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt wel de gevelhoogte van het te bouwen complex en de afstand tot het kinderdagverblijf aangegeven, maar nergens wordt de afstand tot de erfgrans van woonpercelen aan de Rijksweg-Noord genoemd. Hoeveel meters bedraagt die afstand? Deze afstand dient zodanig te worden vastgesteld dat de privacy in zijn achtertuin bewaard blijft.

Reactie

5.3

De kortste afstand tussen nieuwbouw en het perceel Rijksweg-Noord 25 is 19 meter. Dit is een ruime afstand binnen een woongebied in/nabij het centrum.

De bouwhoogte van de nieuwbouw is op deze plek 6 meter. Deze bouwhoogte is, in vergelijking met de bouwmogelijkheden die op basis van het bestemmingsplan is toegestaan voor woningen en gebouwen in de omgeving van het plangebied, lager dan gemiddeld.

Door de aanwezige groenaanplant en erfafscheiding is er alleen vanaf de verdieping inkijk mogelijk. Gezien de huidige situatie is ook inkijk vanaf de verdieping zeer beperkt mogelijk. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen worden bomen aangeplant om de inkijk op de percelen aan de Rijksweg-Noord te beperken. Over de nieuwe erfafscheiding wordt overleg gevoerd met de omwonenden.

Wij zijn van mening dat, door de te treffen maatregelen en de ruime afstand tussen nieuwbouw en de achterzijde van de tuin, de privacy van indiener niet onevenredig wordt aangetast en een acceptabel niveau behoudt.

Samenvatting

5.4

Erfgrens

De achtertuin van inspreker heeft een gazen hek met hederas als erfscheiding. Omdat de parkeervakken loodrecht tegen de erfscheiding gepland staan, meent inspreker dat de eigenaar van dat parkeerterrein, in dit geval de gemeente Overbetuwe, fysieke voorzieningen moet treffen om te voorkomen dat parkerende auto's zijn erfscheiding kunnen beschadigen.

Reactie

5.4

Tussen het parkeerterrein en de percelen aan de Rijksweg-Noord wordt een groenstrook van 0,5 tot 1 meter breed aangelegd. De groenstrook wordt ingevuld met beplanting. Hierdoor is een fysieke scheiding tussen parkeerterrein en achtertuinen aanwezig waardoor de bestaande erfafscheiding wordt beschermd.

3.3 Reacties overlegpartners

Waterschap Rivierenland en Provincie Gelderland reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro. Waterschap Rivierenland en provincie gaven aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

Toelichting

Blz 3. In hoofdstuk 1.2 (Ligging plangebied) van de toelichting van het bestemmingsplan is geen melding gemaakt van het perceel Mozartstraat 17, terwijl er wel naar dit perceel is gekeken bij ontwikkeling van het plan. De naam van het perceel wordt om die reden toegevoegd aan de opsomming van adressen.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

Er bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen n.a.v. reacties van overlegpartners.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

Toelichting

Blz. 27 In paragraaf 3.8 wordt het kopje 'Aanvullend onderzoek' met bijbehorende tekst verwijderd. De conclusie van het onderzoek naar vleermuizen wordt toegevoegd.

Het onderzoek naar vleermuizen wordt toegevoegd als bijlage aan de toelichting.

Blz. 29 In paragraaf 3.9 wordt de verwijzing naar de Nota van Uitgangspunten voor het Centrum van Elst verwijderd. Dit wordt vervangen door Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014.

Regels

Art. 6.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen dit artikel moet onderstaand artikel worden toegevoegd:

6.4.9 Voorwaardelijke verplichting

de bestaande bebouwing Mozartstraat 1-15 dient te worden gehandhaafd tenzij ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet, artikel 75c wordt aangevraagd en verkregen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, alvorens de sloopwerkzaamheden uit te voeren.

Art. 6.4.8

'op eigen terrein' wordt vervangen door 'binnen het plangebied'

5. Conclusie

Er zijn vijf schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Verder zijn er reacties van Waterschap Rivierenland in haar rol als overlegpartner ontvangen. Het waterschap geeft aan akkoord te zijn met de ontwikkeling.

De reacties van insprekers en van overlegpartners leidt tot aanpassing van het voorontwerpplan (zie onder paragraaf 4).

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

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van

Het college van burgemeester en wethouders,
De gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex MMO

Drs. A.S.F. van Aseldonk