

Onderwerp: vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord-Park Lingezen, Elst"

Ons kenmerk: 17rb000008

Nr. 8

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2017;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 28 maart 2017;

gelet op artikelen 3.1, 3.8 lid 1, sub d en e, artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Conform het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen:
 - naar aanleiding van de ingediende zienswijze over de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Verkeer" de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord-Park Lingezen, Elst" aan te passen zodat ter plaatse uitsluitend een langzaam verkeersverbinding kan worden gerealiseerd;
 - het plangebied te versmallen en de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord-Park Lingezen, Elst" ambtshalve aan te passen;
 - de toelichting en regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord-Park Lingezen, Elst" op diverse onderdelen ambtshalve aan te passen, ter vergroting van de uniformiteit en leesbaarheid van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord-Park Lingezen, Elst", wat de aanleg van een fietsverbinding tussen Elst Noord en Park Lingezen mogelijk maakt, analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 11 april 2017.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,

drs. A.J. van den Brink MBA.

de voorzitter,

drs. A.S.F. van Asseldonk.



***Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan***

Buitengebied, Fietspad Elst Noord - Park Lingezen, Elst

11 april 2017

Vastgesteld door de raad op 11 april 2017
Registratienummer: 16INT03361

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
 - 3.1 Zienswijze 1
 - 3.2 Zienswijze 2
 - 3.3 Zienswijze 3
 - 3.4 Zienswijze 4
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
 - 4.3 Overige afspraken
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord - Park Lingezen, Elst". Het bestemmingsplan maakt de aanleg van de fietsverbinding tussen Elst-Noord (verlengde van de Mozartstraat) en Park Lingezen 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 13 juli 2016. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 14 juli 2016 tot en met woensdag 24 augustus 2016 een zienswijze in te dienen.

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 vier zienswijzen ingediend. Met alle indieners van zienswijzen is persoonlijk contact opgenomen en gelegenheid gegeven tot het mondeling toelichten van de zienswijzen.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en wordt per zienswijze een reactie gegeven.

3.1 Zienswijze 1

Samenvatting:

Artikel 3.1 sub a. van het bestemmingsplan geeft aan dat de gronden onder andere bestemd zijn voor wegen en straten voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Dit betekent dat op termijn zonder wijziging van het bestemmingsplan een weg voor autoverkeer kan worden aangelegd. Dit is zeer onwenselijk. Verzocht wordt om de bepaling in artikel 3 sub a. te schrappen.

Reactie:

Het bestemmingsplan heeft als doel de aanleg van een fietspad mogelijk te maken. Het fietspad maakt onderdeel uit van de bestemming "Verkeer". De gekozen bestemmingsomschrijving in artikel 3 van de bestemmingsregels sluit aan bij de bestemmingsomschrijving die ook in het bestemmingsplan "Park Lingezen" is opgenomen. In aanvulling daarop is het fietspad op grond van artikel 3.1, sub d. op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord - Park Lingezen, Elst" specifiek aangeduid, met als doel om ter plaatse alleen een langzaam verkeersverbinding in de vorm van een fietspad met bijbehorende bermen en sloten en het daarvoor benodigde ruimtebeslag mogelijk te maken. Bij nader inzien is de bestemmingsomschrijving echter te ruim geformuleerd, waardoor (in theorie) de aanleg van straten en wegen voor doorgaand autoverkeer mogelijk is. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Verkeer" worden aangepast. Daarnaast zullen op grond van een te nemen verkeersbesluit borden worden geplaatst om het fietspad aan te wijzen voor langzaam verkeer (fietsers en eventueel wandelaars).

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze 2

Samenvatting:

1. Er zijn steeds meer verschillende soorten fietsen met een grote verscheidenheid in snelheid. Daarom zijn brede fietspaden nodig. Voorstel is om een tweerichtingsfietspad aan te leggen van vier meter breed.
2. De verbinding verdient de kwalificatie hoofdfietsroute en dus moet worden voorzien van blokmarkeringen op kruisingen met autoverkeer.

Reactie:

1. Bij het ontwerp van het nieuw aan te leggen fietspad wordt rekening gehouden met de toekomstige gebruikers. We hanteren daarbij normen van het CROW, op grond waarvan een breedte van 3 meter adequaat is, ook voor twee rijrichtingen. Het nieuw aan te leggen fietspad sluit daarmee ook aan bij het ontwerp van het reeds bestaande fietspad.
2. Wij onderschrijven dat het nieuw aan te leggen fietspad moet worden gezien als een zogenaamde "snelle fietsverbinding". De kwalificatie langzaam verkeersverbinding in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Verkeer" en op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan duidt aan dat de verbinding uitsluitend als fietspad wordt gebruikt en niet door andere vormen van verkeer, zoals autoverkeer. In het bestek worden voor zover noodzakelijk kenmerken opgenomen die bijdragen aan een veilige kruising met autoverkeersverbindingen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Zienswijze 3

Samenvatting:

1. De vrijheid wordt aangetast. Mensen kijken straks vanaf het fietspad de achtertuin in. Dit leidt tot aantasting van de privacy en beperkt het woongenot.
2. Er ontstaat als gevolg van het fietspad een directe verbinding naar de achtertuin.
3. De woning wordt minder waard. Nu is er sprake van vrij uitzicht, maar straks komen er veel mensen lopend en fietsend langs de achtertuin. Deze drukte en onrust is niet gewenst.
4. Er bestaan ernstige zorgen over het "restgebied": de gronden achter de tuin. Drukke, belemmeringen en obstakels zijn hier ongewenst. Verzocht wordt om instemming in het in te richten gebied of aankoop daarvan tegen een lage prijs.

Reactie:

1. De aanleg van het fietspad zal leiden tot meer drukte in de nabijheid van het perceel van de indiener, ten opzichte van de huidige situatie waarbij de gronden agrarisch in gebruik zijn. Wel is sprake van een behoorlijke afstand tussen het fietspad en het perceel: het fietspad ligt op het meest nabijgelegen punt nog zo'n 30 meter van de tuin af. Bovendien ligt er nog een woning (met tuin) tussen het fietspad en de woning (en tuin) van de indieners van deze zienswijze. Gelet op deze afstand vinden wij de verandering in privacy en woongenot niet onevenredig. Het maatschappelijk belang van het fietspad weegt in deze specifieke situatie zwaarder dan het individuele belang van de indiener van de zienswijze.
2. Ook in de huidige situatie is de tuin van de indiener bereikbaar via het naastgelegen weiland. In de nieuwe situatie wordt een openbaar fietspad aangelegd. Dit betekent

echter niet dat gebruikers vanzelfsprekend de tuin van de indiener kunnen bereiken. Er worden passende maatregelen genomen om te voorkomen dat gebruikers van het fietspad het weiland inlopen.

3. Zoals reeds aangegeven in de reactie onder 1., leidt de aanleg van het fietspad tot meer drukte in de nabijheid van het perceel van de indiener, maar vinden wij die verandering niet onevenredig. Voor zover de indiener van oordeel is dat sprake is van planschade in de vorm van een waardedaling van de eigen woning wijzen wij op de mogelijkheid een aanvraag om planschadetegemoetkoming in te dienen na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
4. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de aanleg van een fietsverbinding tussen Park Lingezen en Elst mogelijk. De bestemming van het "restgebied" (de gronden achter de tuin van de indiener) wijzigt daarbij niet. Dit gebied heeft in het huidige bestemmingsplan "Elst" de bestemming "Agrarisch" met dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". De gemeente en de Parkorganisatie hebben, in een gezamenlijk gesprek met de indiener van de zienswijze, toegezegd met de indiener in gesprek te gaan bij toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van het perceel. Ook zal het bestek van de fietsverbinding met direct aanwonenden worden besproken. In dit bestek wordt zo mogelijk rekening gehouden met de wensen van de indiener en andere aanwonenden.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Zienswijze 4

Samenvatting:

1. Verzocht wordt om aanpassing van het tracé. Situering van het fietspad aan de randen van het perceel is de beste oplossing.
2. Het akkerbouwperceel wordt incourant door de doorsnijding, met een forse waardedaling tot gevolg.
3. Zonder kennisgeving is de verwervingsstrook vergroot tot een oppervlakte van 0.22.89 ha.
4. Er is geen uitnodiging ontvangen voor de informatieavond.
5. Verzocht wordt om twee brede overgangen over het fietspad, aan de noord- en aan de zuidzijde, ten behoeve van de ontsluiting van zwaar landbouwverkeer.
6. Verzocht wordt om een meerwaarde clause, voor als de grond binnen nu en 30 jaar meer waard wordt.
7. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening, nu de noodzaak voor doorsnijding van het perceel niet is aangetoond.

Reactie:

1. Op 22 maart 2011 stelde de gemeenteraad de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezen (hierna: ISV) vast. In deze visie is reeds de mogelijkheid opgenomen voor een noord-zuidverbinding door het plangebied van Park Lingezen als onderdeel van de (snelle) fietsverbinding tussen de Arnhemse wijk Schuytgraaf en de kern Elst. De realisatie van deze verbinding dient een maatschappelijk belang. Op grond van de ISV zijn lange zichtlijnen van noord naar zuid, georiënteerd op de kerktoeren van Elst, leidraad bij de uitwerking in dit gebied. Het zogenaamde "Romeinse lint" is indicatief aangeduid op de verbeelding van de ISV. Voorliggend bestemmingsplan geeft verder invulling aan de realisatie van deze verbinding. In paragraaf 3.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Fietspad Elst Noord – Park Lingezen, Elst" wordt ingegaan op de tracés die zijn onderzocht. De keuze van het definitieve tracé is onder meer in samenspraak met het waterschap en de Parkorganisatie tot stand gekomen. Daarbij is een integrale belangenafweging gemaakt, onder meer vanuit de aspecten verkeer, water, recreatie en landschap. Gezien de aanwezige doorsteek tussen de bebouwingsrand, de rechtstreekse verbinding via de Mozartstraat met het centrum

van Elst, nadelen van andere alternatieven en het beperkte "restgebied" is gekozen voor het huidige tracé. Bij het gekozen tracé vindt aan de zuidzijde aansluiting plaats met de groenstructuren en recreatieve verbindingen van Elst. Hierdoor ontstaat een goede ruimtelijke en functionele verbinding tussen Elst, De Park en Arnhem. De variant voor situering van het fietspad aan de randen van het perceel is afgewogen, echter valt op basis van de integrale afweging af.

2. De ondergrond voor het fietspad en mogelijk de overhoek zullen van de indiener worden aangekocht door de gemeente. De waarde van het onroerend goed zal worden bepaald in een taxatie en die taxatie zal ten grondslag liggen aan de aankoop. Hierin zitten mogelijke schaden verdisconteerd. Met andere woorden: voor zover als gevolg van de aanleg sprake zou zijn van waardedaling van de percelen, wordt deze gecompenseerd bij de aankoop van de gronden.
3. De verwervingsstrook is groter geworden, omdat aanvankelijk aan beide zijden van het fietspad de strook ten behoeve van de watergang niet was opgenomen. Dit hebben wij hersteld, echter heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.
4. De informatieavond was met name bedoeld voor aanwonenden. Alleen de direct aanwonenden aan De Helster en de Mozartstraat zijn dan ook persoonlijk aangeschreven. De grondeigenaren zijn niet persoonlijk aangeschreven. De uitnodiging heeft wel op de gemeentepagina in de krant gestaan en op de website van zowel gemeente Overbetuwe als Park Lingezegen.
5. Wij houden bij het ontwerp van de langzaamverkeersverbinding rekening met overgangen voor (zwaar) landbouwverkeer. Dit wordt in de uitvoering meegenomen en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. In het op te stellen bestek wordt rekening gehouden met de wensen van de indiener.
6. Zie ook de beantwoording onder punt 2. Wij zijn met de indiener in overleg over de aankoop van de gronden. In dat kader worden nadere financiële afspraken gemaakt.
7. Voor de belangenafweging verwijzen wij naar onze reactie onder punt 1. Het gekozen tracé komt hieruit als beste naar voren. De noodzaak voor doorsnijding van het perceel volgt uit de genoemde integrale afweging.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- Artikel 3.1 van de bestemmingsplanregels (bestemming "Verkeer") wordt naar aanleiding van zienswijze nr. 1 aangepast, zodat uitsluitend een verbinding ten behoeve van langzaam verkeer met bijbehorende bermen en sloten kan worden aangelegd. Dit artikel komt als volgt te luiden:

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. langzaam verkeersverbinding in de vorm van een fietspad met bijbehorende bermen en sloten en het daarvoor benodigde ruimtebeslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer';*
- b. groenvoorzieningen;*
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;*
met bijbehorende gebouwen, waaronder de bestaande nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

- Verbeelding: bij publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl is een verbeelding gepubliceerd die een brede zone omvat, waarbinnen het fietspad wordt aangelegd. Bij nader inzien betreft dit een onjuist versie van de verbeelding. De werkelijke zone voor aanleg van het fietspad is aanzienlijk smaller, waardoor het ontwerpbestemmingsplan onnodig veel flexibiliteit

biedt. De verbeelding wordt aangepast, waarbij een smaller plangebied wordt opgenomen ten behoeve van het fietspad met bijbehorende bermen en sloten.

- Verbeelding: de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting" (artikel 4 van het ontwerpbestemmingsplan) komt te vervallen, omdat de archeologische verwachting voldoende geborgd is door voor het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting 2" op te nemen, conform de gemeentelijke beleidsadvieskaart.
- Regels: er worden verschillende aanpassingen gedaan in de regels van het bestemmingsplan die bijdragen aan de uniformiteit en leesbaarheid van het bestemmingsplan. De bestemmingsplanregels worden als volgt gewijzigd:
 - Artikel 1.18 (evenement) van de begrippen komt te vervallen;
 - Artikel 1.19 (geaccidenteerd terrein) van de begrippen komt te vervallen;
 - Artikel 1.21 (hoofdgebouw) van de begrippen komt te vervallen;
 - Artikel 1.27, lid a en b (definitie peil, betrekking hebbend op geaccidenteerd terrein) komen te vervallen
 - Artikel 3.2.2, lid a (zend- en ontvangstinstallatie) komt te vervallen;
 - Artikel 4 (Waarde-Archeologische verwachting) komt te vervallen;
 - Artikel 5.2.1, lid a (nieuw artikel 4.2.1, Waarde-archeologische verwachting 2) komt te luiden: bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100m² en dieper dan 30 cm dient de aanvrager [...]
 - Artikel 5.5.2 voor het omzetten van de bestemming "Waarde-Archeologische verwachting 2" naar "Waarde-Archeologische verwachting" komt te vervallen (in samenhang met het vervallen van artikel 4).
 - Artikel 7 (nieuw artikel 6, Algemene gebruiksregels) wordt aangevuld met een artikel ten aanzien van algemeen strijdig gebruik (artikel 6.1);
 - De aanhef van artikel 6.2 (specifiek strijdig gebruik) komt te luiden: "Onder strijdig gebruik van de gronden van dit bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan";
 - Artikel 7 (Algemene afwijkingsregels) wordt aangevuld met een algemeen afwegingskader bij afwijking van het bestemmingsplan, artikel 7.3;
- Toelichting: er worden verschillende aanpassingen gedaan in de toelichting van het bestemmingsplan die bijdragen aan de leesbaarheid van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en maken geen onderdeel uit van het juridische plan.

4.3 Overige afspraken

- De gemeente en de Parkorganisatie hebben, in een gezamenlijk gesprek met de indiener van zienswijze nr. 3, toegezegd met de indiener in gesprek te gaan bij toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van het perceel.
- Bij het ontwerp van de langzaam verkeersverbinding wordt rekening gehouden met overgangen voor (zwaar) landbouwverkeer.
- Alle uitvoeringsaspecten worden vastgelegd in het bestek van het fietspad, waarbij zo mogelijk rekening wordt gehouden met de wensen van de indieners van zienswijzen en andere belanghebbenden.
- Er vindt overleg plaats over de aankoop van de gronden van de indieners van zienswijze nr. 4. In dat kader worden nadere financiële afspraken gemaakt.

5. Conclusie

Er zijn vier schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

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

Er bestaat tevens aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve aan te passen (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 april 2017.

De raad voornoemd,
De griffier,

Drs. A.J. van den Brink MBA

De voorzitter,

Drs. A.S.F. van Asseldonk