

***Rapport ambtshalve wijzigingen en zienswijzen
Vastgesteld bestemmingsplan***

“Elst, Pas Noord”

Vastgesteld door de raad op 3 december 2024
Registratienummer: 2023-011713

Inhoud

1. Hoofdstuk 1 Inleiding
2. Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen
3. Hoofdstuk 3 Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
 - 3.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 3.2 Ambtshalve wijzigingen
4. Hoofdstuk 4 Conclusies

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan “Elst, Pas Noord”. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 130 woningen en maximaal 10 extra woningen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid juridisch-planologisch mogelijk.

Procedure bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen 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 Hét Gemeentenieuws op woensdag 9 december 2023. Eenieder was in de gelegenheid om vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 6 zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en ontvankelijk.

Leeswijzer

In deze ‘nota van zienswijzen’ (verder: nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Per zienswijze is een reactie gegeven. De samenvatting van de zienswijzen heeft slechts tot doel de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1.1 Samenvatting zienswijze 1

1. Reclamanten geven aan dat de gevolgen van het plan op de directe leefomgeving duidelijk, zorgvuldig en zo volledig mogelijk in kaart moeten worden gebracht. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling op De Pas Noord niet los kan worden gezien van de ontwikkelingen op De Pas (Zuid) en 't Kruis omdat deze gebieden dicht bij elkaar liggen. Om deze reden zijn niet alle onderzoeken correct en bevatten deze fouten. Het luchtkwaliteitsonderzoek is niet berekend voor de drie plangebieden tezamen en zou om deze reden niet volledig zijn;
2. Het stikstofonderzoek is niet volledig.
 - a. Het aantal zware verkeersbewegingen is te optimistisch en moet opnieuw worden berekend;
 - b. Het aantal draaiuren is te optimistisch ingeschat;
 - c. Voor de berekeningen van de bouwfase is uitgegaan van rekenjaar 2024. Dit is volgens reclamant niet correct nu door netcongestie nog geen uitbreiding kan plaatsvinden;
 - d. In de berekeningen zijn enkel de ontwikkelingen van de Pas Noord berekend. De ontwikkelingen op De Pas (Zuid) en 't Kruis zijn niet in de berekeningen meegenomen;
3. Het geluidsonderzoek is onvolledig nu de geluidseffecten in de bouwfase niet berekend zijn.
4. Doordat het plangebied slechts één ontsluitingsweg heeft ontstaat er veel overlast voor huizen en woningbezitters aan de Taminiausingel.
5. De quickscan flora en fauna is niet volledig. Er is geen onderzoek gedaan naar vleermuizen, zwaluwen en een aanvullend onderzoek naar de steenmarter ontbreekt.

2.1.2 Reactie

1. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zien alleen toe op de ontwikkelingen binnen het aangegeven plangebied. Er is wettelijk geen verplichting om (toekomstige) ontwikkelingen in de directe omgeving mee te nemen in deze onderzoeken. De ontwikkelingen op "De Pas" (Zuid), waarnaar reclamant verwijst, zijn in het kader van een separate bestemmingsplanprocedure in beeld gebracht en beoordeeld. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de verkeers- en geluidseffecten van deze plannen als autonome ontwikkelingen in de onderzoeken zijn meegenomen. Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Deze ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken voor de Pas Noord. Op basis van de huidige situatie zijn de onderzoeken correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.
 - a. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de uitgangspunten van de Aeries-berekeningen in de verschillende fasen op enkele punten aangepast. De aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op het aantal draaiuren voor de werktuigen die naar boven zijn bijgesteld om het worst-case scenario zo goed mogelijk in beeld te brengen. Het aantal zware verkeersbewegingen is niet aangepast. Deze gegevens bieden na beoordeling een goede uitgangssituatie voor de Aeries-berekeningen. De aangepaste uitgangspunten leiden echter niet tot andere conclusies en er zijn als gevolg van het planvoornemen dan ook geen significant negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden te verwachten. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aangepaste Aeries-berekeningen zijn aan het plan toegevoegd.

- b. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de uitgangspunten van de Aerius-berekeningen in de verschillende fasen op enkele punten aangepast. De aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op het aantal draaiuren voor de werktuigen, maar zijn niet wezenlijk veranderd. Het aantal zware verkeersbewegingen is echter niet aangepast. De aangepaste uitgangspunten leiden echter niet tot andere conclusies en er zijn als gevolg van het planvoornemen dan ook geen significant negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden te verwachten. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aangepaste Aerius-berekeningen zijn aan het plan toegevoegd.
 - c. Ten tijde van het uitvoeren van het stikstofonderzoek was nog niet bekend dat vanwege netcongestie vertraging bij het opleveren van de woningen kan ontstaan. Dit neemt echter niet weg dat voorbereidende werkzaamheden en bouwwerkzaamheden gewoon doorgang kunnen vinden. Het is echter realistisch het rekenjaar voor de bouwfase in de stikstofberekeningen te verleggen naar 2025 gezien het feit dat de vaststelling van het bestemmingsplan langer heeft geduurd dan verwacht. Het rekenjaar voor de bouwfase in de Aerius-berekeningen is derhalve aangepast naar 2025. De berekeningen zijn uitgevoerd met de laatste versie van de Aerius-calculator. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - d. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zien alleen toe op de ontwikkelingen binnen het aangegeven plangebied. Er is wettelijk geen verplichting om (toekomstige) ontwikkelingen in de directe omgeving mee te nemen in deze onderzoeken. De ontwikkelingen op "De Pas" (Zuid), waarnaar reclamant verwijst, zijn in het kader van een separate bestemmingsplanprocedure in beeld gebracht en beoordeeld. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de verkeers- en geluidseffecten van deze plannen als autonome ontwikkelingen in de onderzoeken zijn meegenomen. Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Deze ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken voor de Pas Noord. Op basis van de huidige situatie zijn de onderzoeken correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. In de Wet geluidhinder is geen verplichting opgenomen tot het onderzoeken van de geluidseffecten tijdens de bouwfase/realisatiefase van een project. Enkel de geluidseffecten in de 'gebruiksfase' moeten worden onderzocht. Tijdens de realisatiefase is het belangrijk dat geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving optreden. Hierbij dient de aannemer zich te houden aan normen en regels. Enige geluidsoverlast (binnen de normen en regels) tijdens de bouwfase zal dit echter onvermijdelijk zijn. Mocht reclamant tijdens de bouwfase overlast ervaren dan kunnen klachten worden gemeld bij de gemeente. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 4. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Taminiausingel. In het geval van calamiteiten is er een tweede (calamiteiten)ontsluiting via de Groenestraat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontsluiting van de toekomstige woonwijk de Pas Noord via de Taminiausingel mogelijk is. De Taminiausingel heeft voldoende capaciteit om de verwachte toename van het verkeer vanuit de Pas Noord te verwerken. De intensiteiten blijven namelijk ruim onder de landelijke richtlijn van 5000 motorvoertuigen per etmaal voor dit type wegen. Het planvoornemen heeft wel een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor direct omwonenden merkbaar zijn. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de huidige inrichting van de Taminiausingel en de aanwezige kruispunten leidt tot

problemen met verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming. We zien uw zorgen met name als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met u en andere omwonenden over in gesprek om te verkennen of er kleine maatregelen genomen kunnen worden om de verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. In de quickscan flora en fauna en het daarop gebaseerde soortgerichte vervolgonderzoek zijn de gevolgen van het planvoornemen op vleermuizen, kleine marterachtigen en steenmarters onderzocht. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat enkel ten aanzien van behoud van de steenmarter negatieve effecten kunnen optreden. In december 2023 is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Gelderland en is nu in behandeling. In deze ontheffing worden in overleg met de provincie Gelderland mitigerende maatregelen genomen om de negatieve effecten op het leefgebied van de steenmarter te voorkomen. Omdat in en rondom het plangebied diverse mitigerende maatregelen kunnen worden genomen is een ontheffing voorstelbaar. Ook de effecten op zwaluwen zijn meegenomen in de quickscan flora en fauna. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.1 Samenvatting zienswijze 2

1. De ontsluiting van het plangebied via de Taminiausingel gaat ten koste van de veiligheid van bewoners en andere verkeersgebruikers in de wijk Brienenshof. Mocht de ontsluiting toch via de Taminiausingel gaan plaatsvinden dan moeten maatregelen worden genomen door de weg te versmallen, drempels aan te brengen en voorzieningen te treffen om fietsers en voetgangers veilig te kunnen laten oversteken op de Taminiausingel.
2. Door een toename van verkeer op de Rijksweg Zuid zal sluipverkeer via de Marga Klompélaan toenemen. Om dit te voorkomen zou een ontsluiting van het plangebied naar de Stationsstraat/Korte Bemmelseweg een goede oplossing zijn.
3. Reclamanten doen een voorstel voor een nieuwe en veilige fietsverbinding naar de supermarkten en bibliotheek aan het Europaplein.
4. In het ontwerp bestemmingsplan wordt gesproken over het behoud van zoveel mogelijk, een groot deel en grotendeels bomen en groen handhaven. Deze termen zijn vaag en bieden onvoldoende duidelijkheid over hoeveel groen daadwerkelijk behouden blijft. Een duidelijkere omschrijving van 'zoveel mogelijk, een groot deel en grotendeels' is daarom noodzakelijk.
5. De nieuwe ontsluiting via de verlengde Taminiausingel moet zo ver mogelijk zuidelijk worden gelegd om hinder van verkeer en straatverlichting voor reclamanten te voorkomen. Daarnaast wordt verzocht een flinke groenstrook achter de tuin van reclamanten aan te planten om de mogelijkheid te geven veilig de achterzijde van hun tuin te onderhouden.
6. Reclamanten geven aan dat het plan leidt tot waardevermindering van hun woning.

2.2.2 Reactie

1. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Taminiausingel. In het geval van calamiteiten is er een tweede (calamiteiten)ontsluiting via de Groenestraat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontsluiting van de toekomstige woonwijk de Pas Noord via de Taminiausingel mogelijk is. De Taminiausingel heeft voldoende capaciteit om de verwachte toename van het verkeer vanuit de Pas Noord te verwerken. De intensiteiten blijven namelijk ruim onder de landelijke richtlijn van 5000 motorvoertuigen per etmaal voor dit type wegen. Het planvoornemen heeft wel een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor direct omwonenden merkbaar zijn. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat

de huidige inrichting van de Taminiausingel en de aanwezige kruispunten leidt tot problemen met verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming. We zien uw zorgen met name als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met u en andere omwonenden over in gesprek om te verkennen of er kleine maatregelen genomen kunnen worden om de verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden. Daar waar de nieuwe gebiedsontsluiting aansluit op de kruising Taminiausingel / Caro van Eijcklaan / Marga Klompélaan zal zorgvuldig gekeken worden naar het ontwerp van het nieuwe wegprofiel en de kruising waar deze aansluit op het bestaande wegennet.

Die uitwerking moet nog plaatsvinden en zal worden opgepakt aan de hand van de voorgeschreven regels van de gemeente (de documenten 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe d.d. 13-11-2020' en 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe d.d. 21-03-2023'). Ook zal deze uitwerking altijd voldoen aan de hiervoor geldende wet- en regelgeving. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Gezien de ligging van De Pas Noord ten opzichte van het onderliggend wegennet, is sluijverkeer niet voor de hand liggend. De snelste route naar het station of de snelweg is via de hoofdinfrastructuur. Via de Rijksweg Zuid kan men snel op de gewenste locaties komen. Rijksweg Zuid heeft een ontsluitende functie (gebiedsontsluitingsweg) met een snelheidsregime van 50km/uur. De route via de Marga Klompélaan, Stationsstraat zijn ingericht als erftoegangswegen met bijpassend snelheidsregime van 30km/uur. Bovendien is de Oude Aamsestraat ten noorden van de Taminiausingel afgesloten voor doorgaand verkeer waardoor de noordzijde van de Marga Klompélaan onaantrekkelijk is om als sluijroute te gebruiken voor verkeer vanuit de Pas Noord. Een ontsluiting van de Pas Noord op de Korte Bemmelseweg is niet wenselijk omdat je dan niet snel op de Rijksweg Zuid uitkomt maar via de Stationsstraat op de Eshofsestraat gaat. Hoewel sluijverkeer niet geheel kan worden voorkomen is het dus niet aannemelijk dat verkeer andere ontsluitingsroutes dan Taminiausingel – Rijksweg Zuid zal gaan gebruiken. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. De gemeente heeft inderdaad het voornemen om een nieuwe hoogwaardige fietsverbinding tussen Arnhem-Elst en Nijmegen te realiseren. Een schakel in deze verbinding is de route tussen het station en sportpark De Pas. De fietsroute naar het centrum van Elst (o.a. supermarkten, bibliotheek) is ook een belangrijke fietsroute en zal bij de verdere uitwerking van het fietsnetwerk nader worden beschouwd. De fietsroute valt echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Op dit moment is nog niet duidelijk welke bomen gekapt moeten worden. In een later stadium wordt, aan de hand van het definitieve ontwerp bepaald of en hoeveel bomen verwijderd worden. Op basis van het LIOR van gemeente Overbetuwe is de ontwikkelaar verplicht om voor elke woning groen te realiseren binnen het plangebied. In de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar is opgenomen dat het inrichtingsplan voor de openbare ruimte moet voldoen aan het LIOR.

Het is echter ook wenselijk om deze afspraken publiekrechtelijk te borgen. Daarom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en in stand houding van het groen. Met deze voorwaardelijke verplichting is niet alleen realisatie van voldoende groen binnen het plangebied geborgd, maar ook de instandhouding ervan. Waar dit groen exact wordt aangeplant en welk groen dit zal zijn wordt in de nadere uitwerking opgepakt en is mede afhankelijk van het definitieve wegontwerp en inrichting van de openbare ruimte. Door deze voorwaardelijke verplichting is de realisatie van groen binnen het plangebied voldoende geborgd. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Daar waar de nieuwe gebiedsontsluiting aansluit op de kruising Taminiausingel / Caro van Eijcklaan / Marga Klompélaan zal zorgvuldig gekeken moeten worden naar het ontwerp van het nieuwe wegprofiel en de kruising waar deze aansluit op het bestaande wegennet. Die uitwerking moet nog plaatsvinden en zal worden opgepakt aan de hand van de voorgeschreven regels van de gemeente (de documenten 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe d.d. 13-11-2020' en 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe d.d. 21-03-2023'). Ook zal deze uitwerking altijd voldoen aan de hiervoor geldende wet- en regelgeving. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Voor reclamant bestaat de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen als hij van mening is dat het voorgenomen plan waardevermindering van zijn woning tot gevolg hebben. Hiertoe kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek worden ingediend bij de gemeente.

2.3.1 Samenvatting zienswijze 3

1. Reclamant maakt zich zorgen over de grote verkeersdruk die ze verwacht op de Marga Klompélaan en de Stationsstraat. Daarnaast mist in het verkeersonderzoek een vooruitziende blik naar de toekomstige ontwikkeling van 't Kruis. De verkeersdruk zal door de ontwikkeling van 't Kruis op de Marga Klompélaan en de Rijksweg Zuid alleen maar toenemen.
2. Het is reclamant niet duidelijk hoe de groenstrook aan de noordkant wordt ingericht en welke bomen verwijderd worden.
 - a. Hoeveel bomen worden er gekapt voor de ontsluiting?;
 - b. Reclamant wenst voor elke gekapte boom dat een nieuwe boom wordt terug geplant;
 - c. Reclamant wenst aan beide zijden van de nieuwe ontsluitingsweg nieuwe bomen;
 - d. Reclamant wenst dat het bestaande grasveld rond de weg in de toekomst groen blijft en niet bestraat wordt;
 - e. Reclamant wenst vanuit haar woning zo weinig mogelijk zicht op het bijzondere woongebouw van maximaal 14 meter hoog. Dit kan door hoge bomen aan de noordkant van het gebouw te laten staan of te herplanten.
3. Reclamant is bezorgd over een toename van het sluipverkeer op de Marga Klompélaan en is het niet eens met de conclusies van het verkeerskundig onderzoek en stelt de volgende vragen:
 - a. Zijn er verkeerstellingen gedaan op de Marga Klompélaan en Stationsstraat?;
 - b. Hoe wordt sluipverkeer vanuit de wijken Brienenshof en De Pas Noord beperkt?;
 - c. Hoe wordt de toekomstige woonwijk 't Kruis ontsloten en welke gevolgen heeft dit voor wegen in de omgeving?
 - d. Waarom wordt in het verkeersonderzoek en het bestemmingsplan niet al vooruit gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van 't Kruis?
4. Reclamant wil weten wat de geluidsbelasting van de nieuwe ontsluitingsweg op haar woning is.
 - a. Reclamant vraagt zich af of maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting aan de noordkant van het plangebied zoveel mogelijk te beperken;
 - b. Reclamant wil weten of de precieze ligging van de ontsluitingsweg en de bocht al vast staat;
 - c. Reclamant wil weten op hoeveel meter afstand de weg van de achterkant van haar perceel komt te liggen;
5. Reclamant wil weten hoe de ontsluiting voor het bouwverkeer er uit ziet;
6. Reclamant wil dat in de omgevingsvergunning een verplichting voor het boren en niet het heien van de fundering wordt opgenomen;

7. Reclamant wil weten welke verlichting langs de ontsluitingsweg komt te staan;

2.3.2 Reactie

1. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Taminiausingel. In het geval van calamiteiten is er een tweede (calamiteiten)ontsluiting via de Groenestraat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontsluiting van de toekomstige woonwijk de Pas Noord via de Taminiausingel mogelijk is. De Taminiausingel heeft voldoende capaciteit om de verwachte toename van het verkeer vanuit de Pas Noord te verwerken. De intensiteiten blijven namelijk ruim onder de landelijke richtlijn van 5000 motorvoertuigen per etmaal voor dit type wegen. Het planvoornemen heeft wel een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor direct omwonenden merkbaar zijn. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de huidige inrichting van de Taminiausingel en de aanwezige kruispunten leidt tot problemen met verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming. We zien uw zorgen met name als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met reclamant en andere omwonenden in gesprek om te verkennen of er kleine maatregelen genomen kunnen worden om de verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden.

De verkeerssituatie van De Pas (Zuid) is als autonome ontwikkeling opgenomen in het verkeersmodel dat ten grondslag ligt aan het verkeerskundig onderzoek, net als alle andere bestaande verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen van De Pas (Zuid) zijn dus meegewogen in het onderzoek. Voor dit plan is er immers sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat de gemeente hieraan in de toekomst medewerking verleent. Pas na het moment dat de gemeente besluit dat 't Kruis een ontwikkellocatie is voor woningbouw zal worden beoordeeld op welke wijze dit gebied ontsloten zal worden. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken en/of de afwegingen die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan. De onderzoeken zijn correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Slechts een klein deel van de bestaande groenstrook waarnaar reclamant verwijst is onderdeel van het bestemmingsplan "Elst, De Pas Noord". De overige bestaande groenstroken buiten het plangebied veranderen niet als gevolg van het planvoornemen. Het deel van de bestaande groenstrook die wel binnen het plangebied ligt, wordt gebruikt om de (auto)ontsluiting te realiseren.

In deze fase is er echter nog geen definitief ontwerp beschikbaar. Hetzelfde geldt voor het groen en verlichting rondom de nieuwe ontsluiting. Deze worden in een latere fase definitief vormgegeven conform het 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe d.d. 13-11-2020' en de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe d.d. 21-03-2023'. Dit betekent dat er nog geen duidelijkheid is over de exacte invulling en vormgeving van de groenstrook aan de noordkant van het plangebied.

Op basis van het LIOR van gemeente Overbetuwe is de ontwikkelaar verplicht om voor elke woning groen te realiseren binnen het plangebied. In de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar is het onder andere de LIOR opgenomen.

Het is echter ook wenselijk om deze afspraken publiekrechtelijk te borgen. Daarom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de ontwikkelaar verplicht om een door de gemeente definitief ontwerp van de openbare ruimte aan te leveren vooraf aan het verlenen van een omgevingsvergunning. In dit definitieve ontwerp wordt ook de inrichting van de openbare ruimte en de aanplant van groen opgenomen. Met deze voorwaardelijke verplichting is niet alleen realisatie van voldoende groen binnen het plangebied geborgd, maar ook de instandhouding ervan. Waar dit groen exact wordt aangeplant en welk groen dit zal zijn wordt in de nadere uitwerking opgepakt en is mede afhankelijk van het definitieve wegontwerp en inrichting van de openbare ruimte. Door deze voorwaardelijke verplichting is de realisatie van groen binnen het plangebied voldoende geborgd. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- a. In een later stadium wordt, aan de hand van het definitieve ontwerp van de nieuwe ontsluitingsstructuur, bepaald of en hoeveel bomen verwijderd worden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;
- b. Er worden geen toezeggingen gedaan over de mate waarin te kappen bomen worden gecompenseerd. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van groen is het groene karakter en inrichting van het openbaar gebied voldoende geborgd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. Er kunnen op dit moment geen toezeggingen gedaan worden over het aanplanten van bomen langs de ontsluitingsweg. Ook als gemeente onderschrijven we het belang van een gedegen en goede (groene) inrichting van woonwijken en openbaar gebied. De definitieve weginrichting en de rondom deze ontsluitingsstructuur gelegen gronden vindt echter pas in een later stadium plaats. Weginrichting en de inrichting van het openbaar gebied vinden plaats conform dit bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe d.d. 13-11-2020', de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe d.d. 21-03-2023' en de hiertoe relevante wet- en regelgeving. Dit is ook in de exploitatieovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente vastgelegd. Het is echter ook wenselijk om deze afspraken publiekrechtelijk te borgen. Daarom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de ontwikkelaar verplicht om een door de gemeente definitief ontwerp van de openbare ruimte aan te leveren vooraf aan het verlenen van een omgevingsvergunning. In dit definitieve ontwerp wordt ook de inrichting van de openbare ruimte en de aanplant van groen opgenomen. Daar waar mogelijk worden belanghebbenden in het ontwerpproces betrokken bij het ontwerp van de ontsluiting. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door de toevoeging van de voorwaardelijke verplichting.
- d. De groenstrook en het grasveld zijn slechts gedeeltelijk onderdeel van het plangebied. Het deel dat onderdeel is van het plangebied wordt gebruikt voor realisatie van de ontsluitingsweg, inclusief daarbij behorend groen en verlichting. Het definitieve ontwerp van de ontsluitingsweg en het openbaar gebied ligt nog niet vast. De delen van de groenstrook en het grasveld die geen onderdeel zijn van het plangebied blijven in het kader van dit bestemmingsplan ongewijzigd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- e. Het definitieve ontwerp van het openbaar gebied, waaronder de ontsluitingsweg en het groen, ligt nog niet vast. Ook ten aanzien van de aanplant van groen tussen de woning van reclamant en het beoogde woongebouw is er nog geen definitief ontwerp. De wensen van reclamant worden meegenomen in de vormgeving van de openbare ruimte en de definitieve ontwerpen. Op dit moment kunnen echter nog geen toezeggingen

- worden gedaan over het plaatsen van hoog opgaand groen tussen de woning van reclamant en het beoogde woongebouw. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Het verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd aan de hand van daarvoor beschikbare gegevens en rekenmodellen en getoetst.
- In het kader van dit bestemmingsplan zijn geen verkeerstellingen uitgevoerd. De verkeerskundige analyse en de uitkomsten van het verkeerskundig onderzoek zijn gebaseerd op algemeen aanvaarde en geaccepteerde verkeerskundige modellen waarin ook actuele verkeerstellingen en de toekomstige groei van het verkeer zijn verwerkt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - Gezien de ligging van De Pas Noord ten opzichte van het onderliggend wegennet, is sluipverkeer niet voor de hand liggend. De snelste route naar het station of de snelweg is via de hoofdinfrastructuur. Via de Rijksweg Zuid kan men snel op de gewenste locaties komen. Rijksweg Zuid heeft een ontsluitende functie (gebiedsontsluitingsweg) met een snelheidsregime van 50km/uur. De route via de Marga Klompélaan, Stationsstraat zijn ingericht als erftoegangswegen met bijpassend snelheidsregime van 30km/uur. Bovendien is de Oude Aamsestraat ten noorden van de Taminiausingel afgesloten voor doorgaand verkeer waardoor de noordzijde van de Marga Klompélaan onaantrekkelijk is om als sluiproute te gebruiken voor verkeer vanuit de Pas Noord. Een ontsluiting van de Pas Noord op de Korte Bemmelseweg is niet wenselijk omdat je dan niet snel op de Rijksweg Zuid uitkomt maar via de Stationsstraat op de Eshofsestraat gaat. Hoewel sluipverkeer niet geheel kan worden voorkomen is het dus niet aannemelijk dat verkeer andere ontsluitingsroutes dan Taminiausingel – Rijksweg Zuid zal gaan gebruiken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat de gemeente hieraan in de toekomst medewerking verleent. Pas na het moment dat de gemeente besluit dat 't Kruis een ontwikkellocatie is voor woningbouw zal worden beoordeeld op welke wijze dit gebied ontsloten zal worden en welke gevolgen dit heeft voor het omliggende wegennet. Deze zienswijze heeft geen betrekking op dit bestemmingsplan en behoeft geen nadere toelichting. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Er zijn dan ook nog geen kaders aan voorwaarden waaraan dergelijke plannen kunnen worden getoetst. Daarnaast is er wettelijk geen verplichting om toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving zonder juridische status mee te nemen in deze onderzoeken. Deze zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Er heeft geen beoordeling van de geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen plaatsgevonden in het ontwerp bestemmingsplan. Ondanks dat nog niet geheel duidelijk is wat het exacte ontwerp en de ligging van de nieuwe ontsluitingsweg wordt kan wel een worst-case berekening van de geluidsbelasting worden gemaakt. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit ook gedaan. Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen wat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg wordt. In het bestemmingsplan is namelijk wel de enkelbestemming "Verkeer" opgenomen waarbinnen de ontsluitingsweg komt te liggen. Door in het akoestisch onderzoek de buitenzijde van de nieuwe ontsluitingsweg op de rand van de enkelbestemming "Verkeer" te projecteren is uitgegaan van een worst-case benadering van het aspect

'geluid'. In een worst-case situatie is er geen sprake van overschrijding van de maximale geluidsnormen op de omliggende woningen, waaronder de woning van reclamant. Het planvoornemen uit voorliggen bestemmingsplan heeft dus geen onevenredig effect op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen op het aspect 'geluid'. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- a. De geluidsbelasting op de woning van reclamant dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Tevens dient er sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daar is op het aspect 'geluid' sprake van als er geen overschrijding van de geluidsnormen optreedt. Op basis van het aanvullende uitgevoerde akoestische onderzoek worden er geen geluidsnormen overschreden ter plaatse van de woning van reclamant. Het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting te beperken is dan ook niet noodzakelijk. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - b. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de ontsluitingsweg kan komen te liggen. Het exacte profiel en de ligging worden in een later stadium bepaald en uitgewerkt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - c. De kortste afstand tussen het perceel van reclamant en het bestemmingsplan "Verkeer – Verblijf", waarbinnen de rijbaan en voet- en fietspaden gerealiseerd dient te worden is circa 5,5 meter. Het exacte profiel en de ligging van de weg worden nog uitgewerkt.
5. De primaire ontsluiting vindt plaats via de Taminiausingel. Vanuit de Taminiausingel zal een nieuwe bouwweg worden aangelegd. Een mogelijke secundaire ontsluiting kan tijdelijk via de Groenestraat worden gesitueerd. Dit is afhankelijk van de situering. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 6. Over de bouwwijze en wijze van funderen van de verschillende gebouwen worden in het bestemmingsplan geen regels opgenomen en/of vastgelegd. In de bouwfase zullen, indien noodzakelijk, de nodig maatregelen moeten worden genomen om mogelijke gevolgen voor de omgeving te voorkomen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 7. De wijze waarop de ontsluitingsweg verlicht wordt is nog niet bekend. In een later stadium wordt bepaald hoe de verlichting er uit komt te zien. De weg en verlichting zal ontworpen worden conform de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan en de documenten 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe d.d. 13-11-2020' en 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe d.d. 21-03-2023'. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4.1 Samenvatting zienswijze 4

1. In het verkeerskundig onderzoek is in hoofdstuk 5.3 beschreven dat de verkeersgeneratie mogelijk 1688 motorvoertuigen per werkdag etmaal en 163 bewegingen in de avondspits betreft. Hierbij wordt de kanttekening gemaakt dat deze getallen lager zullen uitvallen als met rekening houdt met het daadwerkelijke autobezit. Reclamant geeft aan dat niemand weet wat het daadwerkelijke autobezit wordt. Het is zuiver om gebruik te blijven maken van de CROW-gegevens in tegenstelling tot aannames.
2. Reclamant geeft aan dat in het verkeerskundig onderzoek ook de toekomstige ontwikkeling van 't Kruis moet worden meegenomen omdat de primaire ontsluiting hiervan ook over de Taminiausingel loopt. Er zou sprake zijn van een aanzienlijke hogere belasting van de omliggende wegenstructuur als ook met dit plan rekening wordt gehouden.
3. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkelingen op De Pas Noord en 't Kruis zorgt voor onveilige situaties op de Taminiausingel en leidt tot knelpunten bij de aansluitingen op de hoofdwegen. De kruispunten

Taminiausingel/Caro van Eijcklaan – Marga Klompélaan en Taminiausingel/Brienenshofsingel zijn in de huidige vorm niet geschikt om de verkeersbewegingen op een veilige wijze te verwerken.

4. De huidige inrichting van de Taminiausingel, die zich leent voor hard rijden maakt de situatie door een stijgend aantal verkeersbewegingen onveiliger. Met name ter plaatse van de genoemde kruispunten.
5. Reclamant geeft aan dat de ontwikkeling gaat leiden tot enorme aantallen sluipverkeer door de wijk Brienenshof over de Marga Klompélaan. Dit is voor reclamant onwenselijk.

2.4.2 Reactie

1. Het verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de CROW-normen en daarmee gebaseerd op transparante en algemeen geaccepteerde kencijfers. Geconcludeerd is dat deze aantallen verkeersbewegingen geen gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming ter plekke. De kanttekening is enkel geplaatst om aan te geven dat de in het verkeerskundig onderzoek berekende verkeersgeneratie mogelijk een overschatting betreft en dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie dus lager kan uitvallen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan ziet enkel toe op ontwikkelingen binnen het plangebied van Pas Noord. Andere ontwikkelingen kunnen pas worden meegenomen als hieraan ook definitief medewerking is verleend. De verkeerssituatie van De Pas (ten zuiden van het plangebied) is opgenomen in het verkeersmodel dat ten grondslag ligt aan het verkeerskundig onderzoek en zijn als zodanig meegewogen in het onderzoek. Voor dit plan is er immers sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Pas na het moment dat een besluit wordt genomen of het kruis een ontwikkellocatie is voor woningbouw zal worden beoordeeld op welke wijze dergelijke gebieden ontsloten worden. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken en/of de afwegingen die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan. De onderzoeken zijn correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het planvoornemen.
3. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Taminiausingel. In het geval van calamiteiten is er een tweede (calamiteiten)ontsluiting via de Groenestraat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontsluiting van de toekomstige woonwijk de Pas Noord via de Taminiausingel mogelijk is. De Taminiausingel heeft voldoende capaciteit om de verwachte toename van het verkeer vanuit de Pas Noord te verwerken. De intensiteiten blijven namelijk ruim onder de landelijke richtlijn van 5000 motorvoertuigen per etmaal voor dit type wegen. Het planvoornemen heeft wel een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor direct omwonenden merkbaar zijn. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de huidige inrichting van de Taminiausingel en de aanwezige kruispunten leidt tot problemen met verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming. We zien uw zorgen met name als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met u en andere omwonenden over in gesprek om te verkennen of er kleine maatregelen genomen kunnen worden om de verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Taminiausingel. In het geval van calamiteiten is er een tweede (calamiteiten)ontsluiting via de Groenestraat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek

uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontsluiting van de toekomstige woonwijk de Pas Noord via de Taminiausingel mogelijk is. De Taminiausingel heeft voldoende capaciteit om de verwachte toename van het verkeer vanuit de Pas Noord te verwerken. De intensiteiten blijven namelijk ruim onder de landelijke richtlijn van 5000 motorvoertuigen per etmaal voor dit type wegen. Het planvoornemen heeft wel een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor direct omwonenden merkbaar zijn. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de huidige inrichting van de Taminiausingel en de aanwezige kruispunten leidt tot problemen met verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming. We zien uw zorgen met name als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met u en andere omwonenden over in gesprek om te verkennen of er kleine maatregelen genomen kunnen worden om de verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Gezien de ligging van De Pas Noord ten opzichte van het onderliggend wegennet, is sluipverkeer niet voor de hand liggend. De snelste route naar het station of de snelweg is via de hoofdinfrastructuur. Via de Rijksweg Zuid kan men snel op de gewenste locaties komen. Rijksweg Zuid heeft een ontsluitende functie (gebiedsontsluitingsweg) met een snelheidsregime van 50km/uur. De route via de Marga Klompélaan, Stationsstraat zijn ingericht als erftoegangswegen met bijpassend snelheidsregime van 30km/uur. Bovendien is de Oude Aamsestraat ten noorden van de Taminiausingel afgesloten voor doorgaand verkeer waardoor de noordzijde van de Marga Klompélaan onaantrekkelijk is om als sluiproute te gebruiken voor verkeer vanuit de Pas Noord. Een ontsluiting van de Pas Noord op de Korte Bemmelseweg is niet wenselijk omdat je dan niet snel op de Rijksweg Zuid uitkomt maar via de Stationsstraat op de Eshofsestraat gaat. Hoewel sluipverkeer niet geheel kan worden voorkomen is het dus niet aannemelijk dat verkeer andere ontsluitingsroutes dan Taminiausingel – Rijksweg Zuid zal gaan gebruiken. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5.1 Samenvatting zienswijze 5

1. Reclamant is van mening dat de ontwikkeling geen op zichzelf staande ontwikkeling betreft en dat de (milieu)effecten van De Pas, 't Kruis en De Pas Noord integraal inzichtelijk moeten worden gemaakt en worden beoordeeld.
2. Een integrale beoordeling van de hoeveelheid verkeer van de ontwikkelingen van De Pas, 't Kruis en De Pas Noord ontbreekt. De drukte die ontstaat als gevolg van deze drie ontwikkelingen kan leiden tot gevaarlijke situaties.
3. In een integrale verkeersbeoordeling, waarin de verschillende ontwikkelingen van de Pas, 't Kruis en De Pas Noord integraal zijn beoordeeld, ontbreekt een onderzoek naar alternatieve mogelijkheden voor een ontsluiting van de plangebieden.
4. De effecten op luchtkwaliteit, stikstofdepositie en geluidhinder van de 3 plangebieden in de gebruiksfase hadden ook gezamenlijk moeten worden beoordeeld. Mede omdat de verschillende fasen van de 3 plangebieden elkaar deels overlappen;
5. Het is reclamant niet duidelijk waarom in het ontwerp bestemmingsplan een bouwhoogte van 12 meter is opgenomen. Deze bouwhoogte is hoger dan de huidige bebouwing in het bestemmingsplan. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte aan te passen aan de maximale bouwhoogte van de huidige bebouwing in het plangebied.
6. De bedrijfsactiviteiten van de Craft-Heinz fabriek hebben volgens reclamant mogelijk een onacceptabel geur- en geluidhinder voor de nieuwe bewoners van het plangebied tot gevolg.
7. Het participatieproces vanuit de ontwikkelaar is onzorgvuldig geweest. Omwonenden van het noordelijk deel van het plangebied waren niet op de hoogte van de eerste bijeenkomst waarin onomkeerbare keuzes zijn gemaakt die nadelige gevolgen hebben voor deze omwonenden.

8. Het akoestisch onderzoek is niet volledig omdat niet inzichtelijk wordt gemaakt wat het effect is van de transportbewegingen van bouwverkeer en het gebruik van zwaar materieel tijdens de bouwfase op de woningen aan de Taminiausingel en de Caro van Eijcklaan.
9. Het stikstofonderzoek is niet volledig.
 - a. Het aantal draaiuren is te optimistisch ingeschat;
 - b. Voor de berekeningen van de bouwfase is uitgegaan van rekenjaar 2024. Dit is volgens reclamant niet correct nu door netcongestie nog geen uitbreiding kan plaatsvinden;
 - c. In de berekeningen zijn enkel de ontwikkelingen van de Pas Noord berekend. De ontwikkelingen op De Pas en 't Kruis zijn niet in de berekeningen meegenomen;
10. Het geluidsonderzoek is onvolledig nu de geluidseffecten in de bouwfase niet berekend zijn.
11. Doordat het plangebied slechts één ontsluitingsweg heeft ontstaat er veel overlast voor huizen en woningbezitters aan de Taminiausingel.
12. De quickscan flora en fauna is niet volledig. Er is geen onderzoek gedaan naar vleermuizen, zwaluwen en een aanvullend onderzoek naar de steenmarter ontbreekt.

2.5.2 Reactie

1. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zien alleen toe op de ontwikkelingen binnen het aangegeven plangebied. Er is wettelijk geen verplichting om (toekomstige) ontwikkelingen in de directe omgeving mee te nemen in deze onderzoeken en opnieuw te toetsen. De (milieu)effecten van de ontwikkelingen op "De Pas", waarnaar reclamant verwijst, zijn in het kader van een separate bestemmingsplanprocedure in beeld gebracht en beoordeeld. De verkeerssituatie van De Pas (ten zuiden van het plangebied) is opgenomen in het verkeersmodel dat ten grondslag ligt aan het verkeerskundig onderzoek en zijn als zodanig meegewogen in het onderzoek. Voor dit plan is er immers sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Deze ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken voor de Pas Noord. Op basis van de huidige situatie zijn de onderzoeken en de beoordeling van de diverse (milieu)effecten van het bestemmingsplan correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Het planvoornemen ziet enkel toe op ontwikkelingen binnen het plangebied van Pas Noord. Andere ontwikkelingen kunnen pas worden meegenomen als hieraan ook definitief medewerking is verleend. De verkeerssituatie van De Pas (ten zuiden van het plangebied) is opgenomen in het verkeersmodel dat ten grondslag ligt aan het verkeerskundig onderzoek en zijn als zodanig meegewogen in het onderzoek. Voor dit plan is er immers sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Pas na het moment dat een besluit wordt genomen of het kruis een ontwikkellocatie is voor woningbouw zal worden beoordeeld op welke wijze dergelijke gebieden ontsloten worden. Mogelijke toekomstige ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken en/of de afwegingen die ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan. De onderzoeken zijn correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. In het verkeerskundig onderzoek en de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom de ontsluiting via de Taminiausingel plaatsvindt. Een van de

redenen is de lage verkeersintensiteit en de directe aansluiting op Rijksweg Zuid. Ontsluiting in zuidelijke richting (Groenestraat, Olympiasingel) is vanwege de weginrichting en de loskoppeling van de Korte Bemmelseweg en Olympiasingel niet wenselijk. Deze ontsluiting heeft door de loskoppeling haar doorgaand karakter verloren. Vanuit de Groenestraat wordt om deze reden enkel een calamiteitenontsluiting voor de hulpdiensten gerealiseerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zien alleen toe op de ontwikkelingen binnen het aangegeven plangebied. Er is wettelijk geen verplichting om (toekomstige) ontwikkelingen in de directe omgeving mee te nemen in deze onderzoeken. De ontwikkelingen op "De Pas", waarnaar reclamant verwijst, zijn in het kader van een separate bestemmingsplanprocedure in beeld gebracht en beoordeeld. Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Deze ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken voor de Pas Noord. Op basis van de huidige situatie zijn de onderzoeken en de beoordeling van de diverse (milieu)effecten van het bestemmingsplan correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit oude bedrijfsbebouwing binnen de enkelbestemming "Bedrijf". Deze bebouwing is qua vormgeving en opzet niet te vergelijken met moderne woningen. De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit woningen met twee bouwlagen en een kap. Hierbij is een goot- en bouwhoogte van 6 en 12 meter passend. Dit wil overigens niet zeggen dat overal binnen het plangebied dergelijke woningen worden gebouwd omdat er in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarbij sluiten de goot- en bouwhoogtes aan bij die van het bestemmingsplan "Elst, De Pas". Aan het bestemmingsplan ligt een uitgebreide stedenbouwkundige en ruimtelijke toetsing ten grondslag. Een goot- en bouwhoogte van 6 en respectievelijk 12 meter is hierbij aanvaardbaar geacht. De goot- en bouwhoogtes blijven gehandhaafd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Aan het bestemmingsplan ligt een uitgebreide milieukundige toetsing ten grondslag. Daar waar van toepassing is ook de huidige ruimtelijke en milieukundige situatie van het Heinz-complex en de maximale planologische ontwikkelingsmogelijkheden betrokken. Uit deze toetsing blijkt dat de bedrijfsactiviteiten op het Heinz-complex geen onevenredig negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat binnen het plangebied en op de toekomstige bewoners. Voor de uitgebreide toetsing wordt verwezen naar de toelichting en de daarbij behorende onderzoeken in de bijlagen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Voor de eerste informatiebijeenkomst zijn een groot aantal omwonenden uitgenodigd, waaronder ook de reclamanten. Tijdens de eerste informatiebijeenkomst was het proces van uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan nog niet opgestart. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn geen onomkeerbare keuzes gemaakt met betrekking tot de inrichting en ontsluiting van het plangebied. Keuzes voor de inrichting en ontsluiting van het plangebied zijn gebaseerd op een integrale belangenafweging waarbij ook het participatieproces met omwonenden een belangrijke rol speelt. In de wet is niet vastgelegd hoe het participatieproces gevoerd moet worden. Vooraf is daarom door de ontwikkelaar een participatieplan opgesteld dat door de gemeente is goedgekeurd. Van het participatieproces is een uitvoerig verslag opgesteld dat als bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Uit deze uitgebreide verslaglegging en terugkoppeling die op het participatieproces heeft plaatsgevonden is gebleken dat het participatieproces zorgvuldig is gevoerd. Na een zorgvuldige belangenafweging is er echter voor gekozen dat de noordelijke

ontsluiting van het plangebied het meest wenselijk is. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. In het kader van de Wet geluidhinder dienen de effecten van het planvoornemen op de directe omgeving onderzocht te worden. In het kader van de Wet geluidhinder dienen echter de effecten van het planvoornemen na volledige realisatie onderzocht te worden. De mogelijke effecten van de bouwactiviteiten en/of de transportbewegingen tijdens de bouwfase, behoren niet tot de onderzoeksverplichting van het bestemmingsplan.

Bij normale maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de realisatie van nieuwe woningen en woonwijken, is het onvermijdelijk dat tijdelijk enige (geluid)hinder plaatsvindt. Daarbij dient echter wel voldaan te worden aan milieu wet- en regelgeving. Zo mogen werkzaamheden plaatsvinden gedurende de dagperiode tussen 07.00 – 19.00 uur. De effecten van de bouwfase hoeven in het bestemmingsplan niet te worden getoetst. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 9.
- a. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de uitgangspunten van de Aerius-berekeningen in de verschillende fasen op enkele punten aangepast. De aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op het aantal draaiuren voor de werktuigen die naar boven zijn bijgesteld om het worst-case scenario zo goed mogelijk in beeld te brengen. Het aantal zware verkeersbewegingen is niet aangepast. Deze gegevens bieden na beoordeling een goede uitgangssituatie voor de Aerius-berekeningen. De aangepaste uitgangspunten leiden echter niet tot andere conclusies en er zijn als gevolg van het planvoornemen dan ook geen significant negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden te verwachten. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aangepaste Aerius-berekeningen zijn aan het plan toegevoegd.
 - b. Naar aanleiding van de zienswijze zijn de uitgangspunten van de Aerius-berekeningen in de verschillende fasen op enkele punten aangepast. De aanpassingen hebben voornamelijk betrekking op het aantal draaiuren voor de werktuigen, maar zijn niet wezenlijk veranderd. Het aantal zware verkeersbewegingen is echter niet aangepast. De aangepaste uitgangspunten leiden echter niet tot andere conclusies en er zijn als gevolg van het planvoornemen dan ook geen significant negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden te verwachten. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aangepaste Aerius-berekeningen zijn aan het plan toegevoegd.
 - c. Ten tijde van het uitvoeren van het stikstofonderzoek was nog niet bekend dat vanwege netcongestie vertraging bij het opleveren van de woningen kan ontstaan. Dit neemt echter niet weg dat voorbereidende werkzaamheden en bouwwerkzaamheden gewoon doorgang kunnen vinden. Desalniettemin is de start van voorbereidende werkzaamheden in 2024 nog steeds realistisch en is dit jaar als uitgangspunt voor bouwwerkzaamheden genomen in de stikstofberekeningen. Het is echter realistisch het rekenjaar voor de bouwfase in de stikstofberekeningen te verleggen naar 2025 gezien het feit dat de vaststelling van het bestemmingsplan langer heeft geduurd dan verwacht. Het rekenjaar voor de bouwfase in de Aerius-berekeningen is derhalve aangepast naar 2025. De berekeningen zijn uitgevoerd met de laatste versie van de Aerius-calculator. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - d. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zien alleen toe op de ontwikkelingen binnen het aangegeven plangebied. Er is wettelijk geen verplichting om (toekomstige) ontwikkelingen in de directe omgeving mee te nemen in deze onderzoeken. De ontwikkelingen op “De

Pas" (Zuid), waarnaar reclamant verwijst, zijn in het kader van een separate bestemmingsplanprocedure in beeld gebracht en beoordeeld. Voor deze ontwikkelingen geldt dat de verkeers- en geluidseffecten van deze plannen als autonome ontwikkelingen in de onderzoeken zijn meegenomen. Voor 't Kruis zijn nog geen concrete ontwikkelingen of plannen beoordeeld door de gemeente. Ook is er in dit plangebied geen sprake van een concreet initiatief waarvan is besloten dat hieraan in de toekomst door de gemeente medewerking wordt verleend. Deze ontwikkelingen hoeven niet te worden meegenomen in de onderzoeken voor de Pas Noord. Op basis van de huidige situatie zijn de onderzoeken correct uitgevoerd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. In de Wet geluidhinder is geen verplichting opgenomen tot het onderzoeken van de geluidseffecten tijdens de bouwfase/realisatiefase van een project. Enkel de geluidseffecten in de 'gebruiksfase' moeten worden onderzocht. Tijdens de realisatiefase is het belangrijk dat geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving optreden. Hierbij dient de aannemer zich te houden aan normen en regels. Enige geluidsoverlast (binnen de normen en regels) tijdens de bouwfase zal echter onvermijdelijk zijn. Mocht reclamant tijdens de bouwfase overlast ervaren dan kunnen klachten worden gemeld bij de gemeente. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11. Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Taminiausingel. In het geval van calamiteiten is er een tweede (calamiteiten)ontsluiting via de Groenestraat. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de ontsluiting van de toekomstige woonwijk de Pas Noord via de Taminiausingel mogelijk is. De Taminiausingel heeft voldoende capaciteit om de verwachte toename van het verkeer vanuit de Pas Noord te verwerken. De intensiteiten blijven namelijk ruim onder de landelijke richtlijn van 5000 motorvoertuigen per etmaal voor dit type wegen. Het planvoornemen heeft wel een stijging van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Dit zal voor direct omwonenden merkbaar zijn. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de huidige inrichting van de Taminiausingel en de aanwezige knelpunten leidt tot problemen met verkeersveiligheid en/of verkeersdoorstroming. We zien uw zorgen met name als zorgen over de bestaande situatie. Daarover gaat de gemeente graag met u en andere omwonenden over in gesprek om te verkennen of er kleine maatregelen genomen kunnen worden om de verkeerssituatie ter plaatse te verbeteren. Omdat deze zorgen betrekking hebben op de bestaande situatie zullen gesprekken hierover buiten de procedure van dit bestemmingsplan om plaatsvinden. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12. In de quickscan flora en fauna en het daarop gebaseerde soortgerichte vervolgonderzoek zijn de gevolgen van het planvoornemen op vleermuizen, kleine marterachtigen en steenmarters onderzocht. Uit dit vervolgonderzoek blijkt dat enkel ten aanzien van behoud van de steenmarter negatieve effecten kunnen optreden. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is dan ook noodzakelijk en er zullen in overleg met de provincie Gelderland mitigerende maatregelen moeten worden genomen om de negatieve effecten op het leefgebied van de steenmarter te voorkomen. Omdat in en rondom het plangebied diverse mitigerende maatregelen kunnen worden genomen is een ontheffing voorstelbaar. Ook de effecten op zwaluwen zijn meegenomen in de quickscan flora en fauna. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.6.1 Samenvatting zienswijze 6

1. Reclamant stelt een brede groenstrook aan de oost- en westzijde van het plangebied voor om de natuurlijke habitat van de steenmarter zo min mogelijk te verstoren.

- a. Reclamant stelt dat er voorbij gegaan wordt aan de Wet natuurbescherming en dat wordt voorgesorteerd op het verkrijgen van een ontheffing voor de steenmarter.
2. Het is voor reclamant onduidelijk welke maatregelen worden genomen om wateroverlast op het perceel van reclamant te voorkomen. De te nemen maatregelen moeten vooraf duidelijk zijn.
 - a. Het water kan vanwege de kleihoudende ondergrond moeilijk infiltreren in de wadi's;
 - b. De voorgestelde grondwal ter voorkoming van afstromend hemelwater op het perceel van reclamanten is zeer onwenselijk. De wal heeft geen effect op de wateroverlast en beperkt het zicht vanaf de Groenstraat en het perceel van reclamanten.
 - c. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met hoogteverschillen, verstening en de waterafvoerende functie.
3. Het beeldkwaliteitsplan is onduidelijk vanwege het ontbreken van een legenda.
4. De parkeerplaatsen die op de tekening van het beeldkwaliteitsplan zijn voorzien geven geluid, licht, geur en luchtverlast. Reclamanten maken zich zorgen om het woon- en leefklimaat.
5. Hoe is de ingetekende haag geborgd en uit welke soorten bestaat de haag?
6. De voorgenomen plannen hebben effecten op de zonnepanelen van reclamant. Het plan neemt zonlicht weg waardoor de productie van zonne-energie afneemt.
7. Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe de overgang van het plangebied naar het perceel van reclamant wordt vormgegeven. In het kader van rechtszekerheid is dit onwenselijk. In algemene zin geeft het ontwerp bestemmingsplan geen blijk van een borging van de belangen van reclamant omdat het plan inbreuk doet op en effect heeft op het woon- en leefklimaat van reclamant.

2.6.2 Reactie

1. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt niet voorbij gegaan aan de Wet natuurbescherming. Een beoordeling aan de Wnb is een integraal onderdeel van het bestemmingsplan. In de quickscan en het vervolgonderzoek is inderdaad vastgesteld dat binnen het plangebied een steenmarter aanwezig is. Voor de steenmarter is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Mitigerende maatregelen zijn onderdeel van deze vergunningaanvraag. Met deze maatregelen worden de negatieve effecten van een ontwikkeling op de steenmarter voorkomen of verminderd. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt mogelijk onduidelijk geweest. Sloop en sanering van de bebouwing (en vervolgens ook realisatie van het bouwplan) is enkel mogelijk indien een Wnb-vergunning wordt verleend en mitigerende maatregelen zijn goedgekeurd door de provincie (het bevoegd gezag in het kader van de Wnb). Door uitvoering van de mitigerende maatregelen wordt schade aan het leefgebied van de steenmarter zoveel als mogelijk is voorkomen. Op dit moment is niet duidelijk of een groenstrook hieraan bijdraagt. Om zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over de status van de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is de toelichting op dit punt aangescherpt. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Ten behoeve van de ontwikkelingen is een waterplan opgesteld door Sweco. In dit waterplan zijn uitgangspunten voor de opvang en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied opgenomen en is rekening gehouden met de mogelijke effecten op omliggende percelen. Een van de belangrijkste ontwerp uitgangspunten is namelijk dat ontwikkelingen niet leiden tot wateroverlast voor omliggende percelen. Om wateroverlast te voorkomen wordt water van toekomstige verharding middels goten, leidingen, straatkolken en andere voorzieningen naar de wadi's in het noorden en zuiden van het plangebied gevoerd. Daarnaast dienen maatregelen te worden genomen om mogelijke wateroverlast voor percelen ten zuiden van het plangebied te voorkomen. Zowel het Waterschap als

gemeente Overbetuwe stellen eisen aan de wijze waarop waterberging gerealiseerd wordt. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in het beleid van het Waterschap Rivierenland en het WRP. Om deze voorwaarden ook in planologisch-juridische zin te borgen in het bestemmingsplan is het bestemmingsplan alsnog een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan een in de verbeelding opgenomen aanduiding. De exacte invulling van de maatregelen wordt op een later moment bepaald. Op deze wijze is de waterberging voldoende geborgd en wordt wateroverlast voor omliggende percelen voorkomen. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- a. In het proces van het definitieve ontwerp van de waterhuishoudkundige voorzieningen wordt ook rekening gehouden met lokale kenmerken zoals de opbouw van de bodem. Aan de hand van deze lokale kenmerken en eigenschappen van bodem worden voorzieningen gerealiseerd waarbij wateroverlast voor omliggende percelen voorkomen wordt.
 - b. De toepassing van een grondwal wordt voorgesteld als een mogelijke optie. Daarbij is het niet aannemelijk dat een grondwal zo hoog moet worden aangelegd dat het zicht wordt belemmerd. Of er een grondwal gaat komen en of deze wordt aangelegd in combinatie met extra voorzieningen is nog niet duidelijk. Dit is afhankelijk van het in uitvoering zijnde onderzoek en monitoring van de grondwaterstanden en zal op basis daarvan nog worden bepaald. In de integrale ontwerp-opgave worden ook de waterhuishoudkundige voorzieningen en een mogelijke grondwal meegenomen. Hierin worden ook mogelijke gevolgen voor omwonenden meegenomen. Omdat over de exacte invulling van de waterberging en compenserende maatregelen nog geen definitief besluit is genomen is het te voorbarig om in te gaan op de mogelijke gevolgen van de realisatie van een grondwal. In het definitieve ontwerpproces worden de door reclamant aangegeven zorgen meegenomen. Deze zienswijze leidt echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 - c. In het vast te stellen bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de waterberging en –compensatie. Een van de uitgangspunten is dat wateroverlast voor omliggende percelen voorkomen dient te worden. Ook ten aanzien van dit punt geldt dat in de definitieve bepaling van de waterberging rekening wordt gehouden met de huidige waterhuishoudkundige situatie, hoogteverschillen en grondlagen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. In het beeldkwaliteitsplan zijn enkele kaartjes opgenomen, waarbij bij een aantal kaartjes legenda's ontbreken. Uit de teksten behorende bij deze kaartjes is echter duidelijke te herleiden waarop deze kaartjes betrekking hebben. Ter verduidelijking zijn aan de kaartjes op pagina 7 van het beeldkwaliteitsplan legenda's toegevoegd. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 4. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Dat is met onderhavig bestemmingsplan aan de orde. De realisatie van een nieuw woongebied zal effecten hebben op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Van belang is echter dat er geen onevenredig negatieve effecten optreden. Initiatiefnemer heeft in een eerder stadium, mede naar aanleiding van wensen van reclamant, het stedenbouwkundig plan aangepast. Hierdoor zijn er geen woningen naast het perceel van reclamant voorzien. De parkeerplaatsen zijn onderdeel van het plan en meegenomen in de onderzoeken en beoordeling van de diverse milieuaspecten. Uit de beoordeling blijkt dat het plan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
 5. In het beeldkwaliteitsplan is een ontwerp op hoofdlijnen opgenomen en in de toelichting op het bestemmingsplan staat ook een ontwerp op hoofdlijnen. Een

definitief ontwerp met daarin alle details zoals materialisatie, maten en groeninrichting moet nog worden uitgewerkt. Ook de typologie van de grondgebonden woningen kan in het definitieve ontwerp verschillen van de getoonde ontwerpen op hoofdlijnen in het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op dit bestemmingsplan. Het definitieve ontwerp dient wel altijd in geheel te voldoen en te passen binnen voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat er nog geen invulling is van het soort erfafscheiding, hoogte, soort en verschijningsvorm. De daadwerkelijke definitieve invulling van het openbaar gebied, waaronder het groen, vindt in een later stadium plaats. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Er worden geen woningen of andere gebouwen mogelijk gemaakt direct aangrenzend aan het perceel van reclamant. Hiertoe is door reclamant verzocht in het uitgevoerde participatieproces. Aan de zijde van de perceelsgrens van reclamant worden parkeerplaatsen gesitueerd. De bebouwing komt daarmee relatief ver van de zonnepanelen van reclamant te staan. Het is dan ook niet aannemelijk dat als gevolg van het planvoornemen een groot verlies aan zon op de zonnepanelen zal optreden. Aan de andere kant is een verlies aan zon op de zonnepanelen niet uit te sluiten. In dit geval is door het college echter een afweging gemaakt dat het individuele economische belang van reclamant minder zwaar weegt dan het belang van realisatie van voldoende woningen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. Er is nog geen definitief ontwerp van de openbare ruimte beschikbaar waarin de overgang tussen het plangebied en het perceel van de initiatiefnemer is uitgewerkt. Dit wordt in een latere fase definitief vormgegeven conform het 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe 13-11-2020' en de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe d.d. 21-03-2023'. Het is echter ook wenselijk om deze afspraken publiekrechtelijk te borgen. Daarom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de ontwikkelaar verplicht om een door de gemeente definitief ontwerp van de openbare ruimte aan te leveren vooraf aan het verlenen van een omgevingsvergunning. In dit definitieve ontwerp wordt ook de overgang naar het perceel van reclamant opgenomen. Dit definitieve ontwerp wordt zoveel mogelijk in overleg met omwonenden, waaronder reclamant, besproken. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft een uitgebreide beoordeling van het woon- en leefklimaat van omwonenden plaatsgevonden. Uit deze beoordeling blijkt dat geen onevenredig negatieve effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving te verwachten zijn. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

3.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

Lijst van wijzigingen

Waar:	Wat:
Bijlagen, Toelichting	Bijlage: Aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het aanvullend akoestisch onderzoek is uitgevoerd om mogelijke effecten van de nieuwe ontsluitingsweg op omliggende woningen inzichtelijk te maken. Toelichting: Paragraaf 5.2 Geluid (Wet geluidhinder) is aangevuld met de (de conclusies) uit het uitgevoerde aanvullend akoestisch onderzoek. Doel: Op deze wijze is inzichtelijk gemaakt wat de geluidsbelasting van de nieuwe ontsluitingsstructuur is op de omliggende bestaande woningen.
Verbeelding, Regels, Toelichting	Verbeelding: Aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – groen' opgenomen over de gehele enkelbestemming "Woongebied" ter borging van de aanplant en in stand houding van groen. Regels: voorwaardelijke verplichting opgenomen in de algemene aanduidingsregels in artikel 11.3: <i>"Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting groen' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien het gebruik en de inrichting van de gronden, uiterlijk binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het plan, in overeenstemming is met een vooraf door de gemeente goedgekeurd definitief inrichtingsplan, dat voldoet aan de eisen uit het Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe, het beeldkwaliteitsplan De Pas Noord - Elst en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe."</i> Toelichting: Toelichting aangevuld met passage over voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van groen. Doel: Planologisch-juridisch borgen van aanplant en in stand houden van voldoende groen binnen het plangebied.
Toelichting	Toelichting:

	Paragraaf 'soortenbescherming' aangepast met betrekking tot de aangevraagde ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming. In de conclusie is de ontheffing voor de Wezel vervangen voor de ontheffing voor de Steenmarter. Doel: Onduidelijkheden over status ontheffing soortenbescherming wegnemen.
Toelichting	<i>Toelichting:</i> Afbeelding 2.1 vervangen door een nieuwe afbeelding. Doel: De afbeelding in het ontwerp bestemmingsplan leidde tot onduidelijkheid over de exacte plangrenzen. Door de nieuwe afbeelding worden deze onduidelijkheden weggenomen.
Bijlagen	<i>Aerius-rapportage</i> Uitgangspunten Aerius-berekeningen aangepast en berekening opnieuw uitgevoerd. Aangepaste berekening en rapportage toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan. Doel: In de uitgevoerde Aerius-berekeningen zijn de uitgangspunten van het aantal draaiuren te laag ingeschat. In de nieuwe Aerius-berekeningen is het aantal draaiuren van diverse machines naar boven bijgesteld om de gevolgen van het planvoornemen voor omliggende Natura2000-gebieden zo volledig mogelijk in beeld te brengen.
Bijlagen	<i>Beeldkwaliteitsplan:</i> Legenda's toegevoegd aan afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan. Het aangepast beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Doel: De in het ontwerp beeldkwaliteitsplan opgenomen afbeeldingen hebben geleid tot onduidelijkheden over de wijze waarop de afbeeldingen begrepen moeten worden. Deze onduidelijkheden worden door het toevoegen van een legenda weggenomen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding, Toelichting	<i>Verbeelding:</i> Aanduiding 'milieuzone – bodem' aangepast en over het gehele plangebied gelegd. <i>Toelichting:</i> Paragraaf 'bodem' aangepast aan aanpassing aanduiding 'milieuzone – bodem'. Doel:
--------------------------	---

	Door het vergroten van de aanduiding 'milieuzone – bodem' wordt gegarandeerd dat de mogelijke verontreinigingen binnen het plangebied die de maximale toegestane waarden overschrijden worden gesaneerd.
Toelichting	<i>Paragraaf 4.1 NOVI</i> Eerste paragraaf aangepast en de inmiddels in werking getreden Omgevingswet. De oude paragraaf sprak nog over de Omgevingswet die vanaf 1 januari 2024 in werking treedt. Doel: Beleidsparagraaf aanpassen aan de actuele situatie.
Toelichting	<i>Externe veiligheid</i> <i>Toelichting</i> Paragraaf 5.7 Externe veiligheid is aangepast aan het advies van de VGGM. Daarnaast heeft naar aanleiding van een controle van de ODRA en de intern deskundige een aanpassing van de kwantitatieve risicoanalyse (bijlage 9) en de externe veiligheidsparagraaf plaatsgevonden. <i>Toelichting</i> Paragraaf 5.7 Externe veiligheid is aangepast aan het advies van de VGGM, de aangepaste kwantitatieve risicoanalyse (bijlage 9) en de aangeleverde paragraaf voor externe veiligheid. De conclusie ten aanzien van het aspect externe veiligheid blijft overigens hetzelfde. Doel: Volledig advies met betrekking tot externe veiligheid opnemen in het bestemmingsplan.
Toelichting, Regels, Verbeelding	<i>Water</i> <i>Toelichting</i> In de toelichting is paragraaf 5.10 aangevuld met de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van voldoende waterberging conform de uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland en het WRP van de gemeente. <i>Regels</i> <i>In de regels is in artikel 11.4 de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:</i> <i>De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting waterberging'</i> <i>mogen louter worden bebouwd en/of gebruikt conform de ter plaatse geldende bestemming(en) onder</i> <i>de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m³ waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het</i> <i>waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m³ per hectare verharding, voor zover het</i>

	<i>watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten én tevens voldaan wordt aan de voorwaarden en uitgangspunten uit het gemeentelijk WRP.</i> <i>Verbeelding</i> Over het gehele plangebied is de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting – waterberging' opgenomen.
Regels	<i>Parkeernormen</i> Aan artikel 5.4.1 zijn in lid 1 t/m 4 de bezoekersparkeerplaatsen toegevoegd. Lid 5, waarin de bezoekersparkeerplaatsen eerder waren opgenomen is verwijderd. Doel: Artikel in overeenstemming brengen met de parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Conclusies

Er zijn zes schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

De ingediende zienswijzen leiden wel tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 3.1).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 3.2).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 december 2024.

De raad voornoemd, de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos