

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk'

Ons kenmerk: 2024-025083

Nr. 19

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 30 april 2024;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 20 augustus 2024;

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

Overwegende:

- Dat het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Slijk-Ewijk" vanaf 27 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- Dat op het ontwerpbestemmingsplan "Herziening Slijk-Ewijk" gedurende de zienswijzetermijn drie zienswijzen zijn ingediend;
- Er wel aanleiding is voor het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan.

b e s l u i t :

1. Het rapport Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk', waarin een nieuw planologisch-juridisch kader is opgenomen voor het dorp Slijk-Ewijk, analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 september 2024.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,



drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,



R.P. Hoytink-Roubos

***Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan***

Herziening Slijk-Ewijk

Vastgesteld door de raad op 27 juni 2024
Registratienummer: 2024-025083

Inhoud

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

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Herziening Slijk-Ewijk. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de bestaande toegestane planologische situatie in de kern van Slijk-Ewijk.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

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 website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in het 'GemeenteNieuws' en een publicatie in het Gemeenteblad op woensdag 26 juli 2023. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 27 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 een zienswijze in te dienen.

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

De 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.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Zienswijze 1 (2023-051255)

Samenvatting

1.1 Indiener merkt op dat ten onrechte de enkelbestemming 'Water' is opgenomen op het perceel Dorpsstraat 42, Slijk-Ewijk. De c-watgang ter plaatse zou sinds enkele jaren uit de legger van het Waterschap Rivierenland verwijderd zijn. Indiener verzoekt het bestemmingsplan aan te passen op het beleidsdocument van het waterschap en de ter plaatse geldende bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' met waarden door te trekken waar eerder (in het bestemmingsplan 'Slijk-Ewijk', vastgesteld op 28 oktober 2008) de enkelbestemming Water bestemming lag.

1.2 Indiener geeft aan dat bij perceel Valburg sectie K 641 de woonbestemming tot aan de kadastrale grens is doorgetrokken. Dit is overgenomen uit het uit 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpsstraat 40, Slijk-Ewijk'. Echter, hierdoor ontstaat ook weer een strijdigheid met beleidsstukken van Waterschap Rivierenland stelt indiener. Indiener verzoekt het volgende: Als het wederom opnemen van de B-watgang voor perceel Valburg K 641 niet mogelijk is vanwege het reeds onherroepelijk bestemmingsplan 'Dorpsstraat 40, Slijk-Ewijk' ziet men graag dat de woonbestemming op perceel (Valburg K 103) eveneens wordt doorgetrokken tot aan de westelijke kadastrale grens van het perceel, gelijk met de situatie op het aangrenzende perceel Valburg K 641.

1.3 Indiener geeft aan in oktober 2019 een vooroverleg te hebben gehad met de gemeente. Daarin is gemeld dat er mogelijk niet meer met bouwvlakken gewerkt zou gaan worden. Indiener constateert nu dat deze wijziging, zonder verdere toelichting, niet is doorgevoerd. Indiener is benieuwd naar de verandering van visie op dit onderwerp en wil graag onderbouwing op dit besluit. Het verwijderen van het bouwvlak zou het voor de locatie van de indiener mogelijk maken om een toekomstige woning beter aan te sluiten bij het karakter van het dorp zonder onderhevig te zijn aan een bestemmingsplanprocedure.

1.4 Indiener merkt op dat plannen voor een nieuwe woning op perceel Valburg K 103 (Dorpsstraat 42) beperkt worden door de herziening van dit bestemmingsplan. Voorheen werd de woning op het perceel in het bestemmingsplan aangemerkt als 'VD1' woning, waar een maximale goothoogte van 4 meter en maximale nokhoogte van 8 meter was toegestaan. In het nu voorliggende bestemmingsplan is in de regels vastgelegd dat uitsluitend de bestaande goot en nokhoogte is toegestaan. De bestaande woning kent een goothoogte van circa 2,5 meter goothoogte en een nokhoogte van circa 3,5 meter nokhoogte, stelt indiener. Indiener stelt dat dit betekent dat wanneer hij deze de woning wil vervangen voor een nieuwe hogere woning dit alleen te realiseren is via een separate procedure.

1.5 De indiener vraagt zich af waarom in de herziening delen van het vigerende plan niet zijn meegenomen. Opvallend is het ontbreken van percelen rondom Dorpsstraat 57 waar woningbouw wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar.

Reactie

1.1 De indiener heeft correct opgemerkt dat de watergang is verwijderd uit de legger van het waterschap Rivierenland. Dit wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2 De watergang is ter plaatse van de percelen Valburg K 641 en Valburg K 103 per abuis niet juist opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. We brengen de bestemmingen aan de Dorpsstraat op een consistente wijze in overeenstemming met de legger van het waterschap Rivierenland waarin de watergangen zijn opgenomen.

1.3 De indiener heeft juist geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan bouwvlakken zijn opgenomen ter plaatse van de bestaande woningen. Hier is op basis van voortschrijdend inzicht voor gekozen omdat dit het dichtste blijft bij de huidige en vergunde situatie. Vanuit ruimtelijke kwaliteit en milieu- en omgevingsaspecten is het niet mogelijk en wenselijk de bouwlocatie van een woning op een perceel volledig vrij te geven. Bovendien zijn alleen bestaande woningen toegestaan. Naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk' niet verder aangepast.

1.4 Het staat de gemeente vrij om regelingen aan te passen als voortschrijdend inzicht daartoe leidt. Daarbij wordt wel bekeken of derden daarbij onevenredig worden geschaad. In voorliggend bestemmingsplan is ervoor gekozen om voor de gehele kern de bestaande woningen toe te staan met de huidige goot- en bouwhoogtes. In het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Zetten – Hemmen' is dezelfde systematiek opgenomen en deze lijn wordt in voorliggend bestemmingsplan gevolgd. In dat bestemmingsplan is echter met een afwijking ter beoordeling van bevoegd gezag een hogere goot- en bouwhoogte mogelijk: zowel de goot- als de bouwhoogte mogen met maximaal 3 meter worden verhoogd, mits de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast. Deze regeling is overgenomen in de 'Herziening Slijk-Ewijk' en gaat gelden voor alle woningen binnen de kern. Dit, om ervoor te zorgen dat voor alle woningen dezelfde mogelijkheden gelden. De woning op het betreffende perceel aan de Dorpsstraat 42 kan hierdoor (middels een vergunning) worden verhoogd tot een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 en 6,5 meter. Met de aanpassing van de regeling is het voor de indiener mogelijk een grotere woning te realiseren op het perceel, passend bij de systematiek van de gemeente. Naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk' aangepast.

1.5 Het perceel Dorpsstraat 57 maakt inderdaad geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk'. Hiervoor is gekozen omdat op dat perceel woningbouwontwikkeling is voorzien waarvoor een separate planologische procedure wordt doorlopen. Dit, gezien voorliggend plan in principe niet ontwikkelingsgericht is. Zolang er in het kader van de projectontwikkeling aan de Dorpsstraat 57 geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, blijft de beheersverordening hier gewoon van kracht. Daardoor is het dus niet zo

dat er gewijzigde rechten ontstaan ter plaatse. Naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk' niet aangepast.

Zienswijze 2 (2023-051475)

Samenvatting

2.1 Indiener geeft het volgende aan in de zienswijze: "graag bouw blok op perceel kadaster Valburg 218 akkerstraat voor als het dorp uit moet daar de opleggers in een loods kan plaatsen". Indiener heeft een foto toegevoegd van een oplegger met hooibalen.

Reactie

2.1 De ingediende zienswijze wordt geïnterpreteerd als een vraag om het toevoegen van een bouwblok op een perceel aan de Akkerstraat. Waarschijnlijk wordt perceel 218 sectie K gemeente Valburg bedoeld. Deze locatie ligt ruim buiten het plangebied van dit voorliggende plan. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk' niet aangepast.

Zienswijze 3 (D2023-09-002171)

Samenvatting

3.1 Indiener geeft aan dat er verloedering optreedt in Slijk-Ewijk en er geen sprake meer is van parel van de Betuwe. Daarnaast wordt gesteld dat het conservatieve beleid ten aanzien van nieuwbouwwoningen in het dorp Slijk-Ewijk desastreuze gevolgen heeft voor het dorp. Indiener geeft aan graag zes sociale huurwoningen te bouwen op het terrein bij de Dorpsstraat 68, inclusief een onorthodox warmtepompsysteem. Indiener geeft aan dat, behalve de woningen aan de overkant, aan alle bezwaren tegemoet gekomen wordt. Ook heeft indiener een koopcontract voor aangrenzende bouwgrond in verband met de spuitcirkel. Indiener geeft aan bereid te zijn plan toe te lichten.

Reactie

3.1 Het initiatief voor het bouwen van meerdere woningen (variërend van 6 tot 13) op de beoogde locatie is reeds meerdere keren aan de gemeente voorgelegd. Het advies voor het ingediende initiatief, zoals opgenomen in het de adviesbrief van 6 oktober 2020, is ongewijzigd van toepassing. In dat advies wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van (6 tot 13) woningen ter plaatse van het betreffende perceel de kernwaarden van deze locatie te veel aantast. Een belangrijk argument hierbij is dat het bouwen van woningen op de beoogde locatie niet bij de landschappelijke en ruimtelijke structuur van Slijk-Ewijk past. De huidige boomgaard met het groene kenmerkende karakter (waaronder laanbeplanting, weides en boomgaarden) vormt een van de kernwaarden van de kern Slijk-Ewijk en draagt daarmee bij aan de aantrekkelijkheid van onze leefomgeving. Deze kernwaarden (opgenomen in de Omgevingsvisie van de gemeente Overbetuwe) wil de gemeente behouden voor toekomstige generaties en wordt niet ter discussie gesteld. De ingediende voorstellen voor ontwikkeling van woningen aldaar sluiten tevens vanuit stedenbouwkundig perspectief niet aan bij de historische opbouw van de kern en tasten de structuur van de Dorpsstraat aan. Daarnaast is er vanuit woonbeleid geen noodzaak om juist op deze plek extra woningen toe te voegen gezien er aan de nabijgelegen Verlengde Dijkstraat, aansluitend op de bestaande dorpsstructuur, reeds woningbouw is gepland. De ontwikkeling van nieuwbouw op die locatie voorziet in de geprognoseerde woonbehoefte voor de kern Slijk-Ewijk. Tenslotte staat eveneens de haalbaarheid van het initiatief aan de Dorpsstraat 68 ter discussie gezien de voorziene woningen zich bevinden binnen de spuitzonering (50 m i.v.m. bestrijdingsmiddelen gewassen) van naastgelegen perceel. Daarnaast zijn er mogelijk nog meer belemmeringen voor het initiatief (milieuaspecten). Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Herziening Slijk-Ewijk' niet aangepast.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- De bestemmingen aan de Dorpsstraat worden op een consistente wijze in overeenstemming gebracht met de legger van het waterschap Rivierenland waarin de watergangen zijn opgenomen.
- In de bestemming 'Wonen' wordt ten aanzien van de toegelaten goot- en bouwhoogte een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter beoordeling van bevoegd gezag. Deze regeling kent zijn oorsprong in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Zetten-Hemmen' en wordt tevens toegepast in de 'Herziening Slijk-Ewijk'. Deze afwijkingsmogelijkheid houdt het volgende in: voor woningen binnen de kern Slijk-Ewijk mag (ter beoordeling van bevoegd gezag) zowel de goot- als de bouwhoogte met maximaal 3 meter worden verhoogd, mits de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

In de regels:

- Het begrip 'Erker' in de regels wordt aangepast ter verduidelijking van de toegestane positie (uitsluitend aan de voor- en zijgevel) van erkers ten opzichte van het hoofdgebouw.
- Het begrip 'Zorgvoorzieningen met verblijf' wordt opgenomen in de regels (waarbinnen onder andere een kinderopvang is toegestaan), ter verduidelijking van de toegestane en niet toegestane functies en gebruik binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Maatschappelijk'.
- In de bestemming 'Buitenruimte' wordt de opsomming onder 5.3 Verboden gebruik aangepast naar a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag. Het gebruik 'Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor lawaaisporten' wordt verplaatst naar de algemene regels in hoofdstuk 3.
- In de bestemming 'Gemengd' wordt onder 6.1 Toegestane functie en gebruik 'Buitenopslag' geschrapt als toegestane functie en gebruik. Buitenopslag is in 6.3 opgenomen als verboden gebruik.
- In de bestemming 'Maatschappelijk' wordt onder 7.3 Verboden gebruik de functie 'Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting' geschrapt (dit zit al in de algemene regels in hoofdstuk 3) en de functie 'Het gebruiken van gronden voor buitenopslag' toegevoegd.
- In de bestemming 'Water' wordt onder 8.3 Verboden gebruik de opsomming aangepast naar 'Het gebruiken van gronden voor buitenopslag'.
- In de bestemming 'Wonen' wordt de opsomming onder 9.3 Verboden gebruik aangevuld met c. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag en d. Standplaats voor onderkomens (Tenzij maximaal één caravan of kampeerauto en/of tent gelijktijdig wordt geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning).
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt hernoemd naar 'Waarde – Archeologie', in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid. Inhoudelijk blijven de regels gelijk, uitgezonderd van de volgende aanvulling:
 - o Onder 11.2 wordt de voorwaarde 'het bouwwerkzaamheden betreft met een diepte van minder dan 30 cm onder het bestaande maaiveld; of' opgenomen;
 - o Onder 11.4 wordt de voorwaarde 'Geen vergunning is nodig voor:' de voorwaarde 'als het werkzaamheden betreft met een diepte van minder dan 30 cm onder het bestaande maaiveld; of' opgenomen. De naamgeving van de bestemming wordt ook op de verbeelding en in de toelichting aangepast.

- In de Algemene regels wordt onder 18.1 Verboden functies en gebruik de volgende functie toegevoegd: e. Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor lawaaisporten.

Op de verbeelding:

- Het perceel aan de Dorstraat 61 kent in het geldende bestemmingsplan (beheersverordening) de bestemming 'Dienstverlening', waar bij recht een bedrijfswoning is toegestaan binnen het bouwvlak. Deze bedrijfswoning blijft in de 'Herziening Slijk-Ewijk' eveneens toegestaan op dit perceel door ter plaatse de aanduiding 'bedrijfswoning' op te nemen op de verbeelding.

5. Conclusies

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

Eén ingediende zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

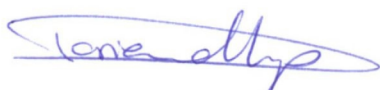
Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 3 sept. 2024

De raad voornoemd,

~~de griffier~~, de voorzitter,



drs. D.E. van der Kamp

de griffier



R.P. Hoytink-Roubos