

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'GELDERSESTRAAT 75 GELDERMALSEN'

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 31 mei 2022

Colofon

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen,
gemeente West Betuwe

Versie : 1

Datum : 23 maart 2022

1. INLEIDING

Op het perceel aan de Geldersestraat 75 in Geldermalsen staat een oude loods en bedrijfswoning. Het perceel werd voorheen gebruikt door een voormalige oud ijzerhandel. Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen t.b.v. de realisatie van 4 woningen (2 keer twee-onder-één-kap). Op 18 november 2020 heeft het college van West Betuwe aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan. Door het college is een bestemmingsplanprocedure opgestart.

2. TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf woensdag 1 december 2021 tot en met dinsdag 11 januari 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Geldersestraat 75 Geldermalsen' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfasen ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad West Betuwe en de Staatscourant op woensdag 30 november 2022. Het ontwerp plan was digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.westbetuwe.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan heeft één belanghebbende gebruik gemaakt. De betreffende zienswijze is ingediend door Waterschap Rivierenland op 3 december 2021. De zienswijze is ontvankelijk.

3. ZIENSWIJZEBEHANDELING

Indiener zienswijze
Waterschap Rivierenland, Postbus 55, 4000 AN Tiel, documentnummer 54614
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Het proces van de verplichte watertoets is niet goed doorlopen. 1. Het plan is onvoldoende uitgewerkt om te kunnen beoordelen of voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen. Het Waterschap vraagt het college om het waterspect verder uit te werken d.m.v. de digitale watertoets. 2. Gevraagd wordt om de verhardingsbalans inzichtelijk te maken. Aangezien de ontwikkeling in het winterbed van de Linge plaatsvindt, dient 476m³ per hectare verhard oppervlak te worden gecompenseerd. 3. Daarnaast geldt in het winterbed van de Linge een compensatieplicht voor iedere vorm van ruimtebeslag beneden NAP +3.00 meter. Het Waterschap adviseert na te gaan of volumecompensatie nodig is en de conclusie te verwoorden in de waterparagraaf. Als volumecompensatie nodig is, dient in de verbeelding en de regels aangegeven te worden hoe de benodigde compensatie wordt gerealiseerd. 4. Het Waterschap adviseert om de risico's van klimaatverandering op de ontwikkeling in beeld te brengen voor wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte. 5. Het Waterschap vraagt om "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" op te nemen onder artikel 4.1.1 (Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1).

6. Het Waterschap vraagt om in de toelichting aan het beleid van het waterschap toe te voegen dat voor toename van verhard oppervlak watercompensatie benodigd is. De compensatieverplichting van het waterschap en de hemelwaterverordening van de gemeente bestaan naast elkaar. Het waterschap wil voorkomen dat het beeld ontstaat dat wanneer een initiatiefnemer voldoet aan de hemelwaterverordening van de gemeente, er geen compensatie meer vanuit het waterschap vereist is.
<i>Standpunt gemeenteraad en wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Aan de opmerkingen van het Waterschap wordt tegemoet gekomen en de waterbelangen worden beter weergegeven en opgenomen in de regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan. 1. Naar aanleiding van de zienswijze is de digitale watertoets doorlopen. De uitkomst hiervan is opgenomen in artikel 4.3.3 van de toelichting en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. 2. De toename aan verharding bedraagt minder dan 500 m². Hierdoor het plan vrijgesteld is van een compensatieplicht ten behoeve van de toename aan verharding. 3. Het plangebied is hoger gesitueerd dan de gestelde 3,00 m + NAP, waardoor volumecompensatie van het afnemen van het winterbed van de Linge niet gecompenseerd hoeft te worden. 4. Bij de realisatie van de 4 woningen zullen de hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woningen en ook de hemelwaterafvoeren van de multifunctioneel bijgebouwen niet aangesloten worden op de riolering, maar middels te nemen voorzieningen zoals bijvoorbeeld grindkoffers het hemelwater gaan infiltreren. 5. Toegevoegd zoals gevraagd door het waterschap. 6. Toegevoegd zoals gevraagd door het waterschap.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
In artikel 4.1.1 van de planregels wordt "water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegevoegd". De waterparagraaf (artikel 4.3.3 van de toelichting) is aangevuld met de uitkomst van de digitale watertoets. De watertoets zelf is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

HOOFDSTUK 4 (AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Het gaat hierbij niet om significante veranderingen, maar enkel om een aantal verduidelijkingen. Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

Regels:

- Bij artikel 4.1.2 onder c is toegevoegd dat de multifunctionele bijgebouwen alleen gebruikt mogen worden door de eigen bewoners.
- Bij artikel 4.2.2 onder c is toegevoegd dat het aantal woningen niet meer dan vier mag bedragen. Dit stond in het ontwerpbestemmingsplan nog niet duidelijk aangegeven.
- Bij artikel 4.2.3 onder d is toegevoegd dat de dakhelling van de bijgebouwen 0 of 45/45 of 30/60 graden moet bedragen. Dit is afgesproken in overleg met de omwonenden.

Toelichting

- Pagina 12 en 33: De situatietekening is aangepast. In de voorgaande situatietekening was het niet duidelijk zichtbaar dat de multifunctionele bijgebouwen ten minste één meter afstand houden tot de percelen aan de zuidkant van het plangebied. Dat is nu hersteld.
- Pagina 17: Op verzoek van de Provincie Gelderland is artikel 3.2.2 "Omgevingsverordening Gelderland" toegevoegd.

Verbeelding

- Ter verduidelijking zijn aan de plankaart de aanduiding 'twee-aaneen' en de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden' toegevoegd.
- Er is een kleine correctie doorgevoerd bij de grens tussen de bestemming 'Wonen – Dorpsbebouwing beeldbepalend 1' en de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De correctie is minimaal. Dit zorgt ervoor dat het voetpad langs de Geldersestraat in een vloeiende lijn kan worden doorgetrokken.