

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'KERKSTRAAT 25-27 GELDERMALSEN'**

Colofon

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en
Wonen, gemeente West Betuwe

Versie : **1**

Datum : 18-08-2022

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	2
HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	3
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	4
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	4
HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	7

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Het planvoornemen is om op het braakliggende stuk grond tussen Kerkstraat 23 en Kerkstraat 29 te Geldermalsen een vrijstaande woning te realiseren met op de begane grond een commerciële functie en op de verdieping(en) in totaal 1 woning. Met het voorgenomen plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit doordat de toekomstige woning ervoor zal zorgen dat het braakliggende terrein wordt bebouwd en er een hoogwaardig bebouwingsbeeld zal ontstaan. Parkeren zal plaatsvinden binnen het plangebied.

Omdat dit niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Centrum 2013', is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de planologische basis te leggen om een vrijstaande woning te realiseren met op de begane grond een commerciële functie en op de verdieping(en) in totaal 1 woning.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en de zienswijzen die hierop zijn ingekomen.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf woensdag 01 december 2021 tot en met dinsdag 11 januari 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkstraat 25-27 Geldermalsen' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad West Betuwe en de Staatscourant op dinsdag 30 november 2021. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en 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 een belanghebbende gebruik van gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt. In de tabel worden de zienswijzen geanonimiseerd.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van woensdag 01 december 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Hieronder vindt u een overzicht van alle personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat huisnummer en	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1.	Waterschap Rivierenland			06 januari 2022	375549

De zienswijze is ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn van 11 januari 2022. De zienswijze (vragen) is ontvangen op d.d 06 januari 2022. Deze zienswijze is derhalve goed ontvangen en zal in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze behandeld.

Ondanks dat de zienswijze is samengevat, is de volledige zienswijze bij onze afweging betrokken. Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1. Waterschap Rivierenland
<i>Samenvatting zienswijze</i>
De zienswijze heeft betrekking op het bouwen in het waterstaatsnetwerk, de waterparagraaf, compensatie en klimaataspecten Regels en verbeelding; 1. Indiener geeft aan dat zij geen nieuwe bebouwing in het waterstaatsnetwerk van de waterkering toe staat. Het verzoek is dan ook om het bouwvlak buiten het waterstaatswerk te positioneren. Indien dit niet past binnen de cultuurhistorische waarden, wordt er voorgesteld om in overleg te treden over de mogelijkheden. 2. Het bestemmingsplan ligt in de zone van de waterkering. Er wordt verzocht het waterstaatswerk te bestemmen als “waterstaat – waterkering” en de beschermingszone aan te duiden als “vrijwaringszone – dijk – 1”. Tevens is een modelregel toegevoegd. 3. De modelregel voor “waterstaat – waterstaatkundige functie” maakt het mogelijk met een aanduiding “behoud, beheer en herstel van cultuurhistorische waarden” op te nemen. Toelichting 4. In de toelichting wordt verzocht de waterparagraaf verder uit te werken. De relevante wateraspecten voor bouwen nabij de waterkering en omgang met waterberging uit te werken. Er is een uitgangspuntennotitie met handvatten toegevoegd. 5. In het plangebied neemt de verharding toe. Indiener ziet graag of en waar compenserende waterberging wordt aangelegd. 6. Indiener ziet graag de klimaataspecten voor het aspect water uitgewerkt, zoals bijvoorbeeld het effect van droogte en de overstromingskans. Ten slotte 7. Ten slotte verzoekt indiener om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in lijn met de opmerkingen van indiener.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Tot circa 2010 heeft op deze locatie een woning gestaan. Woningen zijn alleen toegestaan als deze op het moment van de terinzagelegging van het geldende bestemmingsplan “Centrum 2013” aanwezig waren. Dit is voor onderhavig plangebied niet het geval. Ad. 1. In overeenstemming met het Waterschap zal het gebouw in het bestaande lint van gebouwen gerealiseerd worden, vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk de woning verder naar achter te projecteren op de kavel. Het gehele gebouw zal in de zonering van de waterkering geplaatst worden. Er wordt echter buiten het leggerprofiel (met uitzondering van de paalfundering) gebleven. Er is hierdoor wel een watervergunning nodig voor de werkzaamheden. Ad. 2. Deze zienswijze zal verwerkt worden in de verbeelding en heeft geen consequenties voor het toekomstige bouwplan.

Ad. 3. Deze modelregel zal worden verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

Ad. 4. De waterparagraaf zal naar aanleiding van het waterschap verder uitgewerkt worden in de toelichting, regels en verbeelding. Deze aanpassing is ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met de doorgevoerde wijzigingen.

Ad. 5. Er is een aanvullende memo opgesteld door firma ADCIM (zij zijn gespecialiseerd op het gebied van waterberging, riolering, de waterkwaliteit en het beheer van oppervlaktewater). Zij heeft gekeken of de ontwikkeling waterneutraal is en wat de knelpunten zijn met betrekking tot bouwen in een kern-/ beschermingszone van een regionale waterkering.
De toename aan verharding zal onder de 500 m2 grens van de compensatieplicht van Waterschap Rivierenland blijven. De memo geeft tevens aanbevelingen voor het bouwplan.
Initiatiefnemer dient volgens gemeentelijk beleid (Verordening "Afvoer hemel- en grondwater") sowieso regenwater op te vangen op eigen terrein en verharding te compenseren. Dit hoeft niet ingewikkeld te zijn. (voorbeeld verlaging in de tuin, een "grindkoffer" in de voortuin, een regenton of groen dak). De grootte van de waterberging is afhankelijk van de totale bebouwing en wordt berekend bij de definitieve omgevingsvergunning.

Ad. 6. Met de verdere uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met het aspect water. Zie beantwoording punt 5.

Ad. 7. Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat de gevraagde aanpassingen goed zijn verwerkt (verbeelding, toevoeging regel, memo watercompensatie, toelichting).

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om, de waterparagraaf in de toelichting en de verbeelding gedeeltelijk aan te passen en een regel toe te voegen. Het bestemmingsplan zal dan ook gedeeltelijk gewijzigd worden vastgesteld.

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat naar aanleiding van de zienswijze enkele wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan