

Nota van zienswijzen bij bestemmingsplan “Oudenhof 1, Geldermalsen”.

Behorend bij het raadsbesluit d.d. 24 september 2024, zaaknummer 899430

Colofon

Auteur: Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen,
gemeente West Betuwe

Versie: 2

Datum: 16 Juli 2024

Inhoud:

Hoofdstuk 1:	Inleiding
Hoofdstuk 2:	Ter visielegging ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Hoofdstuk 3:	Ontvankelijkheidsbeoordeling zienswijze
Hoofdstuk 4:	Zienswijzebehandeling
Hoofdstuk 5:	Ambtshalve wijzigingen

Hoofdstuk 1 **Inleiding**

De initiatiefnemer heeft op 27 augustus 2021 een principeverzoek ingediend voor het perceel aan de Oudenhof 1 in Geldermalsen. Initiatiefnemer is voornemens om vijf levensloopbestendige appartementen te realiseren in het kantoorpand gelegen aan de Oudenhof 1 te Geldermalsen.

Op 28 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het planvoornemen.

Het voornemen is om ter plaatse levensloopbestendige appartementen te realiseren en de locatie in gebruik te nemen voor woondoeleinden. Dit is niet rechtstreeks toegestaan conform het huidige geldende planologisch-juridische kader. Derhalve wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen en wordt de kantoorbestemming omgezet naar een woonbestemming.

Hoofdstuk 2 **Ter inzagelegging ex artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

Vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Oudenhof 1, Geldermalsen", openbaar ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Tijdens de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het bestemmingsplan schriftelijk of mondeling aan het college kenbaar te maken. Van de mogelijkheid om een schriftelijke zienswijze in te dienen, heeft één belanghebbenden gebruik gemaakt.

Deze zienswijze en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 3 **Ontvankelijkheidsbeoordeling zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 openbaar ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een zienswijze tijdig ingediend als deze tijdens de zienswijzetermijn en vóór het einde van deze termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze vóór het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van termijn is ontvangen.

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

Nr	Indiener van de zienswijze	Straat	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1	Gasunie Transport Services B.V.			29 januari 2024	1319717

De zienswijze is ingediend door Gasunie Transport Services B.V. De zienswijze is ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzetermijn. Daarom wordt de zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt inhoudelijk in het navolgende hoofdstuk behandeld.

Hoofdstuk 4 **Zienswijzenbehandeling**

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijze behandeld. Ondanks dat de zienswijze is samengevat, is de volledige zienswijzen bij de afweging betrokken.

Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze: Indiener(s) van de zienswijze, 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 de omgevingsvergunning worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

1. Indiener van zienswijze 1
Documentnummers:
1. Samenvatting zienswijze: Aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' toevoegen
1.1 Gasunie heeft erop geattendeerd dat in het plangebied een aardgastransportleiding, W-527-02 zich bevindt. Daarnaast ligt net buiten het plangebied een Gasontvangstation (GOS, W-163). Voor het aanwezige Gasontvangstation gelden andere regels ten aanzien van de realisatie van beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten. Gelet hierop verzoekt Gasunie om rondom het GOS een aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' van 15 meter te projecteren.
Standpunt gemeenteraad
1.1 Ondanks dat de regel 'geen kwetsbare objecten te mogen bouwen binnen de afstand van 15 meter' in het voormalige Activiteitenbesluit is opgenomen, gaat de gemeente mee met dit onderdeel van de zienswijze. De aanduiding veiligheidszone – bedrijven' wordt toegevoegd. NB: Het zal voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormen, gezien de wooneenheden op grotere afstand dan 15 meter van het gastontvangstation liggen.
Besluit
Dit onderdeel van de zienswijze wordt gegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
De aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' wordt opgenomen op de verbeelding
2. Samenvatting zienswijze: Onderdeel planregels aanvullen
2.1 in het besluit externe veiligheid is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leidingen en de daarbij behorende belemmeringstrook weergeeft. Artikel 'Leiding-Gas' maakt hier onderdeel van uit. Gasunie verzocht de gemeente om het artikel 'Leiding – Gas' op de volgende punten aan te passen: - Aanvulling/aanpassing bepalingen bouwregels en afwijken van bouwregels; - Toevoegen van het onderdeel Specifieke gebruiksregels;
Standpunt gemeenteraad
Het voorstel van Gasunie op de twee hierboven genoemde punten wordt aangenomen. De bepalingen bouwregels en afwijken bouwregels worden aangevuld op voorstel van Gasunie.
Besluit
Dit onderdeel van de zienswijze wordt gegrond verklaard.
Wijzigingen in het bestemmingsplan
In de regels van het bestemmingsplan, artikel 5 'Leiding – Gas', worden de bouwregels, afwijking bouwregels en de specifieke gebruiksregels toegevoegd/aangevuld.
3. Samenvatting zienswijzen, akoestisch onderzoek verrichten

3.1 Gasunie attendeert erop dat is gebleken dat er geen akoestisch onderzoek is verricht op in de buurt gelegen Gasontvangstation en dat de ontwikkeling hierdoor tot een beperking in de bedrijfsvoering van dit station kan leiden. Hiervoor verzoekt Gasunie om een akoestisch onderzoek te verrichten.

Standpunt gemeenteraad

3.1 De eis van Gasunie om een akoestisch onderzoek uit te voeren met betrekking tot het Gasontvangstation is terecht. De initiatiefnemer heeft een onderzoek op basis van de maximale planologische mogelijkheden uit laten voeren. Het onderzoek heeft geleid tot het uitvoeren van maatregelen. Het gaat om een scherm van 5,5 meter. Dit valt op circa dezelfde hoogte als het bijgebouw en zal bestaan uit kokosschermen. Een dergelijk geluidsscherm is een begroeibaar geluidsscherm waarbij de buitenzijde afgewerkt is met duurzame kokosvezels. Middels de maatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de appartementen. De ontwikkeling beperkt het gasontvangstation NIET in de mogelijkheden. Behalve een aanzienlijke geluidsisolatie en -absorptie biedt de geluidswerende schutting de ideale aanhechting voor diverse soorten klimplanten. Binnen enkele jaren is het geluidsscherm volledig begroeid en zal door zijn groene uitstraling de leefomgeving niet aantasten.

Besluit

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek zal onderdeel uitmaken van de stukken van het bestemmingsplan en wordt mee gepubliceerd.

Hoofdstuk 5

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gewijzigd op de volgende punten:

Artikel 5 'Gas Leidingen' wordt aangevuld met de volgende regels

- **5.2 Bouwregels**

5.2.1 Algemeen

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 5.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

- **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) mits:

- de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant;
- er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

- **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

De aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' wordt opgenomen in het bestemmingsplan

Op de verbeelding wordt de aanduiding toegevoegd. De bouwregels en de specifieke gebruiksregels worden in de regels opgenomen.

Het nieuwe uitgevoerde akoestisch onderzoek ten behoeve van het Gasontvangstation wordt aan de bijlagen toegevoegd. Daarnaast wordt de toelichting daaraan aangepast.

Het provinciaal beleid, omschreven in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt geactualiseerd aan de hand van de laatste provinciale verordening (in werking sinds 1 januari 2024).