

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
'Havendijk 27 Beesd**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 26 januari 2021

Colofon

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen,
gemeente West Betuwe

Versie : 1

Datum : 30 november 2020

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	4
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	5
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	6
HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN	8

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Op de locatie Havendijk 27 in Beesd is het hoveniersbedrijf Kroeze gevestigd. Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan de bedrijfsverplaatsing worden gerealiseerd en een kwaliteitsslag op deze locatie worden gemaakt. De bedrijfspercelen zullen worden gesloopt waarbij de bedrijfswoning, een gemeentelijk monument behouden blijft. Het voornemen past binnen het beleidskader voor nieuwe woningbouw en is sinds 2018 opgenomen in het woningbouwprogramma van de voormalige gemeente Geldermalsen en overgenomen in West Betuwe.

De eigenaar heeft een principeverzoek ingediend voor sloop van de bedrijfsgebouwen en het oprichten van drie vrijstaande woningen. In haar vergadering van 13 maart 2018 heeft het college van de voormalige gemeente Geldermalsen ingestemd met het principeverzoek. Door het college is een bestemmingsplanprocedure opgestart.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf donderdag 1 oktober 2020 tot en met woensdag 11 november 2020 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Havendijk 27 Beesd' 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 woensdag 30 september 2020. Het ontwerp plan was digitaal 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 hebben twee belanghebbende gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 1 oktober 2020 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 instanties / personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1.	Anoniem			12 oktober 2020	88582
2.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN	11 november 2020	96213

Aan de zienswijzen is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

De zienswijzen zijn ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 11 november 2020.

Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen 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. documentnummer 88582
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Het perceel van appelland grenst aan de achterzijde aan het plangebied aan de bestemming 'groen' van de woningbouwlocatie. Appelland kan zich vinden in de kwaliteitsslag die wordt behaald door het verplaatsen van het hoveniersbedrijf. De zorg zit in een tweetal punten: <ol style="list-style-type: none">1. Het openbaar toegankelijk zijn van de groenzones en het kasteelterrein door aanleg van paden en bruggen. Hierdoor komt de achtertuin niet meer vrij te liggen maar zou omgeven worden door openbaar gebied. Dit wordt als onwenselijk beschouwd.2. De noordelijke kavel heeft een even groot bestemmingsvlak 'wonen' als de andere twee woonkavels. Dit kan resulteren in een vergunning plichtig of vergunning vrij bijgebouw vol in de zichtrelatie. Verzoek is of dit kan worden aangepast.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<ol style="list-style-type: none">1. In het ontwerpbestemmingsplan is afbeelding 3 opgenomen uit de stedenbouwkundige visie van 2018. In de stedenbouwkundige visie was het kasteelterrein bij de planvorming betrokken en maakte deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan. Het kasteelterrein zou toegankelijk worden gemaakt met verbindingen vanaf de Slotstraat en de Havendijk. Dit is echter niet verder uitgewerkt en het plangebied van het bestemmingsplan is ingeperkt tot de woningbouwlocatie. Wel is overeenstemming bereikt over de aankoop van een perceel grond van initiatiefnemer voor de noodzakelijke waterberging in de kern Beesd. Dit wordt een stukje afgegraven maar krijgt hierdoor geen openbaar karakter. De afbeelding was opgenomen om het belang te benadrukken over de landschappelijke zichtrelatie tussen de Linge en het kasteelterrein behouden blijft. Om de onduidelijkheid over de status van het gebied weg te nemen wordt afbeelding 3 in de toelichting vervangen door een afbeelding uit het aangepaste beeldkwaliteitsplan, die ook dit belang duidelijk maakt.2. Doordat voldoende afstand is gecreëerd tussen de nieuwe woningen en de omgeving ten noorden van deze woningen, blijft de zichtrelatie tussen het kasteelterrein en de Linge naar onze mening te allen tijde behouden en is deze voldoende geborgd. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan. Hierin zijn een aantal ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd welke zijn uitgewerkt in richtlijnen en spelregels voor de stedenbouwkundige uitwerking, de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. Hierin is ook een bebouwingsvrije zone opgenomen aan de achterzijde van de

woonkavels. Daarnaast zijn in de bestemming 'Groen' geen bijbouwen ten behoeve van de bestemming 'Wonen' mogelijk.
Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Besluit

De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In de toelichting op pagina 8 afbeelding 3 te vervangen door een afbeelding uit het Beeldkwaliteitsplan.

Indiener zienswijze

2.Waterschap Rivierenland, Postbus 55, 4000 AN Tiel, documentnummer 54614

Samenvatting zienswijze

Het proces van de verplichte watertoets is niet goed doorlopen.

1. Bouwen nabij de waterkering
In de legger, zoals die geldt sinds oktober 2019, is het waterstaatswerk (de vroegere kernzone) zo'n 5 meter breder dan in de (inmiddels vervallen) legger die begin 2019 het toetsingskader was bij het opstellen van het bestemmingsplan en het vooroverleg.
2. Lingelandjes'
In het vooroverleg is met Waterschap Rivierland uitgebreid gesproken over de mogelijkheden en onmogelijkheden van het realiseren van de zogenaamde 'Lingelandjes'. In het bestemmingsplan is onduidelijk of impliciet vanuit wordt gegaan dat in de toekomst elk kavel zijn eigen rechten krijgt voor bijvoorbeeld het innemen van een ligplaats en/ of ontsluiting vanaf de dijk. Op dit moment is er sprake van één enkel kavel. Een splitsing van het kavel maakt niet dat er automatisch meer rechten zijn. Vanuit het waterschap belang en ter voorkoming van verwachtingen ziet het waterschap in de waterparagraaf graag een weergave van het gevoerde overleg hierover.
3. Uitgangspuntennotitie en waterparagraaf
Er is een onjuiste bijlage als watertoets opgenomen. De watertoetsprocedure had moeten worden gevolgd en overleg met het waterschap nodig was. De gevolgen van de ontwikkeling zijn hierdoor onvoldoende in beeld gebracht.

Standpunt gemeenteraad

Aan de opmerkingen van het Waterschap wordt tegemoet gekomen en de waterbelangen worden beter weergegeven en opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

1. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is aangepast aan de actuele zone van het waterstaatswerk. De bouwvlakken zijn verplaatst tot buiten de waterkering en in de toelichting wordt een tekening opgenomen met de contouren van het waterstaatswerk in relatie tot de bouwvlakken.
2. In de waterparagraaf wordt een weergave van het gevoerde overleg over de 'Lingelandje' opgenomen.
3. De toelichting zal worden aangevuld dat het dijklichaam onder de woningen doorloopt en ondergrondse bouwwerken beperkt mogelijk zijn en voorgelegd moeten worden aan het waterschap. Evenals het dempen als het graven van water heeft mogelijke invloed op de stabiliteit van het de waterkering en moet voor deze werkzaamheden een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd.

<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
De waterparagraaf in de toelichting wordt aangevuld met een uitgebreide weergave van de waterbelangen en het gevoerde overleg over de 'Lingelandjes'.
De verbeelding van het bestemmingsplan, namelijk de 'Waterstaat-Waterkering' wordt gewijzigd op basis van de meest recente legger van het Waterschap.

HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd:

- **Toelichting**

Pagina 8: Afbeelding 3 wordt vervangen door een afbeelding uit het aangepaste Beeldkwaliteitsplan (BKP).

Pagina 10: afbeeldingen 4 en 5 worden vervangen door een afbeelding uit het aangepaste BKP

Pagina 18 e.v. paragraaf 4.4 Water:

Op pagina 19 wordt de volgende tekst en tekening "contouren waterstaatwerk en beschermingszone i.r.t. tot de aanpaste bouwvlakken' ingevoegd:

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets. Hierbij is aangegeven dat de normale procedure van toepassing is. Begin 2019 heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap over de ligging van het plangebied nabij de waterkering en het realiseren van zogenaamde Lingelandjes. De resultaten van dit overleg zijn abusievelijk niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is op 17 september 2019 de legger Waterkeringen 2019 gewijzigd waarin het waterstaatswerk breder is geworden. Deze waterparagraaf is geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

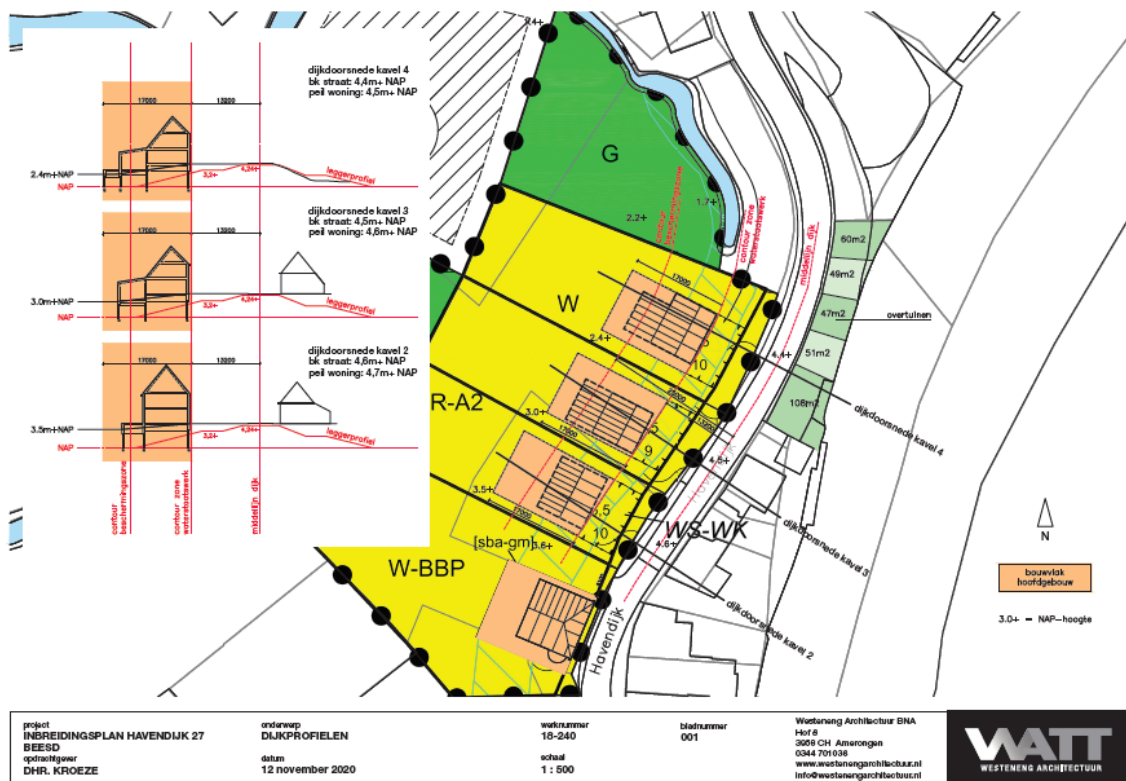
Waterkering

Het waterstaatswerk (de voormalige kernzone) is op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. De woningen worden buiten het waterstaatswerk, op enige afstand van de dijk gerealiseerd. Het dijklichaam wordt niet verstoord. Het dijklichaam loopt door onder de woningen. De realisatie van ondergrondse bouwwerken is daarom beperkt mogelijk. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken is een omgevingsvergunning nodig waarbij advies moet worden ingewonnen bij het waterschap. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.

De beschermingszone van de waterkering is opgenomen met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1'. Deze gebiedsaanduiding beschermt de waterkering door de bouwmogelijkheden van de onderliggende bestemming(en) te beperken. De regeling strekt ertoe dat bouwen voor de onderliggende enkelbestemming(en) vooraf wordt getoetst, doordat een bouwverbod onderdeel is van de regels. Bebouwing is uitsluitend toelaatbaar als hiervoor een omgevingsvergunning wordt

afgegeven door het college. Het college vraagt bij het toepassen van deze bevoegdheid advies aan het waterschap.

Zowel het dempen als het graven van water heeft mogelijk invloed op de stabiliteit van de kering en leidt mogelijk tot een toe- of afname van kwel. Deze mogelijke gevolgen zijn naar verwachting te ondervangen met maatregelen en staan daarmee niet in de weg aan de uitvoering van het plan. Voor deze werkzaamheden zal een watervergunning bij het waterschap moeten worden aangevraagd.



Waterkwantiteit

Het terrein is in de huidige situatie voor in totaal circa 3.600 m² verhard. De te realiseren woningbouwkavels zijn in totaal circa 2.800 m² groot. Zelfs als de kavels volledig verhard zouden worden, dan is sprake van een afname in verhard oppervlak in vergelijking tot de huidige situatie. Er wordt uitsluitend water gedempt ter plaatse van de smalle waterloop/greppel langs het terrein van het hoveniersbedrijf. Op de Legger van het waterschap heeft deze waterloop geen status. Watercompensatie als gevolg van demping is daarom niet noodzakelijk.

Los van deze ontwikkeling is het voornemen om een tijdelijke waterberging te realiseren ter plaatse van een voormalig wiel nabij de Slotstraat. In natte perioden kan deze waterberging bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast in de omgeving aan de westzijde van het plangebied.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt het vuilwater aangesloten op de aanwezige riolering. Het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en aangesloten op open water of zal infiltreren in de bodem. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het waterschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.

Lingelandjes

Langs de Linge ligt ook grondeigendom van de initiatiefnemer, naast het grondeigendom van het Waterschap Rivierenland. Het voornemen is om voor de 3 woningen de aanleg van steigers en een toegangspad te realiseren. Deze ontwikkeling past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Voor de realisatie moet echter ook worden voldaan aan het gemeentelijk beleid en de beleidsregels uit de Keur van het waterschap. In het project 'Steiger aan de Linge' is vanuit de gemeente West Betuwe, (Recreatie en Toerisme) aangegeven dat een openbare steiger c.q. platform hier gewenst is voor passanten, kanoërs etc. Voor wat betreft het ligplaatsenbeleid mag het aantal permanente ligplaatsen niet toenemen. Dit wordt getoetst aan de beleidsregels uit de Keur van het Waterschap en het verkeersbesluit Ligplaatsen Linge 2011.

Het betreft nu één kadastraal perceel waar een ligplaats mag worden ingenomen met handmatig voortbewogen vaartuigen. Indien het perceel wordt opgeknipt blijft de ligplaats geldig op één perceel. Er zal rekening moeten worden gehouden met het kadastraal eigendom van het waterschap. Een passantensteiger leidt niet tot een toename van het aantal permanente ligplaatsen. Voor een passantensteiger is het mogelijk om ontheffing van het verkeersbesluit te verlenen. Op dit moment zijn er geen constructies aanwezig, het betreft een groene oever. Er mag geen achteruitgang optreden van de bestaande ecologische toestand.

- **Verbeelding**

De bouwvlakken worden circa 5 meter in westelijke richting opgeschoven.