

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Geldersestraat 61a en 63 ,Geldermalsen'

Behorend bij het raadsbesluit d.d. 28 november 2023

Zaaknummer: 866431/1137986

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, gemeente West Betuwe

Versie : 2

Datum : 18-09-2023

Documentnummer: 1137986

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3	
2.	Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro	4	
3.	Ontvankelijkheid zienswijzen	5	
4.	Zienswijzen behandeling	6	
5.	Ambtshalve wijzigingen		8

1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Geldersestraat 61a en 63, Geldermalsen".

Met het ontwerpplan wordt de realisatie van een woning mogelijk gemaakt. De voorwaarde is dat de oude vervallen schuur en de gebouwen van de fietsenmaker zullen worden gesloopt.

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

2. Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van West Betuwe. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens te raadplegen op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl, via de volgende planidentificatiecode: NL.IMRO.1960.GDMGeldersestr63-ONT1

Gedurende de termijn van terinzagelegging van 19 april 2023 tot en met 30 mei 2023 kon één ieder schriftelijk of mondeling zienswijze indienen.

Over de terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad en in het Weekblad West Betuwe.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

3. Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 april 2023 tot en met 30 mei 2023 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.

Gedurende de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingekomen. Zienswijze nummer 1 is ingediend door de bewoner van 1 adres. Zienswijze nummer 2 is ook ingediend door een bewoner van 1 adres. De adressen zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. De provincie heeft gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan worden ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

Hieronder een overzicht van de ingediende zienswijzen:

Nr.	Indiener van zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Doc. Nr.
1.				23 mei 2023	982035/981516
2.				24 mei 2023	987520/987921

Vanwege privacywetgeving zijn de zienswijzen in deze nota niet voorzien van NAW-gegevens van de indieners, maar wordt verwezen naar het gemeentelijk registratienummer.

4. Zienswijzen behandeling

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld. Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij de afweging betrokken.

Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

indiener 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 het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Omdat de Nota van zienswijzen zal worden gepubliceerd, zijn in onderstaande tabel de indieners geanonimiseerd.

1. Indiener van zienswijze 1
Documentnummers: 982035/981516
1.1 Samenvatting zienswijze onderdelen
<p>Indiener geeft aan dat een nokhoogte van 8,5 meter afbreuk doet aan de harmonie en esthetiek van de straat. Hiermee kan het historische karakter van de straat verloren gaan. De beoogde nieuwbouw is namelijk hoger dan alle omliggende bebouwing. Het behoud van de historische waarde en het aanzicht van de omgeving is van groot belang voor de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners.</p> <p>Ook zijn er ernstige zorgen over mogelijke schade aan indiener zijn / haar woning. Op dit moment al worden trillingen door zware vrachtwagens in de straat ervaren. Verzocht wordt om een nulmeting uit te voeren om de huidige staat van de eigen woning vast te leggen. Er wordt gevreesd voor werkzaamheden die schade kunnen veroorzaken aan de woning. Verzocht wordt om passende maatregelen te treffen om eventuele schade te voorkomen. Ook wordt verzocht om op de hoogte gehouden te worden van de bouwplannen en de geplande werkzaamheden.</p> <p>Tevens wordt verzocht om ervoor te zorgen tijdens de bouwperiode geen (vracht)auto's aan Indiener zijn / haar zijde van de stoep worden geparkeerd. Gevreesd wordt dat de aanwezigheid van (vracht)auto's tijdens de bouwperiode mogelijk schade zal veroorzaken aan de stoep en riolering van de woning.</p> <p>Tevens wordt gevraagd naar bouwtekeningen van de woning.</p> <p>Tot slot benadrukt indiener dat de zienswijze niet gericht is tegen het bouwen van een nieuw huis op de betreffende locatie. Begrepen wordt dat er behoefte is aan nieuwe ontwikkelingen. De zienswijze van indiener richt zich echter specifiek op de voorgestelde hoogte van het dak en de mogelijke schade aan eigen huis als gevolg van de bouw.</p>
Standpunt gemeenteraad
<p>Het ontwerpbestemmingsplan laat een nok- en goothoogte van 8,5 en 3,5 toe. Naar aanleiding van de zienswijze is opnieuw gekeken naar de relatie tussen de nieuwbouw en de omgeving. Ook is gekeken naar de eerder aangeleverde gegevens. Daar bleek een foutieve meting in te zitten. Om deze reden is besloten om te kijken naar de vergunningstekeningen van woningen in de omgeving. Het geldende bestemmingsplan staat bij recht 10% toe bovenop de bouwhoogte van bestaande woningen.</p>

<p>Op basis hiervan is besloten de bouwhoogte te verlagen van 8,5 meter naar 7,5 meter. Hierdoor sluit de beoogde nieuwbouw beter aan het straatbeeld. Daarnaast wordt hiermee voldoende bouwhoogte geboden om een nieuwe woning te kunnen realiseren die voldoet aan de laatste duurzaamheidseisen en het bouwbesluit.</p> <p>De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er momenteel geen concrete bouwtekeningen beschikbaar zijn van de beoogde woning.</p> <p>De zorgen over de werkzaamheden en schade aan uw woning worden begrepen. Om die reden kan initiatiefnemer een nulmeting uitvoeren voor de gebouwen in de directe omgeving van het plangebied. De initiatiefnemer is hierin aan zet. Verder zijn dit aspecten die niet geregeld worden in een bestemmingsplan, maar eventueel als voorschrift aan een omgevingsvergunning kunnen worden gekoppeld. De initiatiefnemer / ontwikkelende partij zal afspraken maken (met de omgeving) op welke wijze er gebouwd gaat worden en hoe overlast voorkomen kan worden.</p>
<i>Besluit</i>
De maximale bouwhoogte van de nieuwe woning wordt verlaagd van 8,5 meter naar 7,5 meter.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Aanpassing maximale bouwhoogte op de verbeelding van het bestemmingsplan. Ook wordt paragraaf 2.2 naar aanleiding van dit besluit herschreven.
2. Indiener van zienswijze 2
Documentnummers: 987520/987921
2.1 Samenvatting zienswijze onderdelen
<p>Indiener geeft aan dat er een rioolleiding vanaf zijn / haar perceel aan de Lingedijk naar de Geldersestraat loopt. Deze leiding verbindt de woning met het gemeentelijk rioolstelsel. De betreffende leiding loopt tussen twee bestaande gebouwen door op het te ontwikkelen perceel.</p> <p>In de toekomst moet de leiding volgens indiener behouden blijven. Verwezen wordt naar het geldend bestemmingsplan, dat verbiedt dat er zonder omgevingsvergunning, in verband met de bescherming van de waterkering, aan de Lingedijk ondergrondse leidingen worden aangelegd. Dit verbod maakt het verleggen van de leiding naar de Lingedijk onmogelijk. Het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Geldersestraat ligt op de rioolleiding. Hiermee is volgens indiener de kans groot dat de leiding wordt beschadigd of verwijderd met grote gevolgen voor de waterhuishouding op zijn / haar perceel. Als er bebouwing boven de leiding wordt gerealiseerd, is de leiding op die locatie minder goed toegankelijk (bijvoorbeeld voor onderhoud).</p> <p>Indiener vraagt om verplaatsing van het bouwvlak.</p>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
<p>Het klopt dat er een rioolleiding ligt op het perceel van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de gemeente. In deze overeenkomst staat het volgende:</p> <p>7.8 De initiatiefnemer laat zelf een zogenaamde Klic-melding uitvoeren en treedt zelf in contact met eigenaren van de kabels en leidingen over het eventueel verleggen van de in de grond aanwezige kabels en leidingen.</p> <p>7.9 Het verleggen van kabel- en leidingtracés komt voor rekening en risico van initiatiefnemer, indien deze binnen het plangebied liggen of als dit volgens de leidingbeheerders nodig is als gevolg van het project.</p> <p>De initiatiefnemer is dus verplicht de bestaande rioolleiding te verplaatsen.</p>

<i>Besluit</i>
Geen aanleiding voor wijziging van het bestemmingsplan, aangezien het in de anterieure overeenkomst is vastgelegd.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Geen.

5. (Ambtshalve) wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangevuld, aangepast en gewijzigd:

- In paragraaf 5.5.3 op pagina 34 van de toelichting staat dat het maaiveld op 6.5 meter + NAP ligt. Dit moet 3.2 meter zijn. Dit wordt aangepast.
- De verbeelding van het bestemmingsplan komt niet overeen met de inrichtingsschets behorende bij de anterieure overeenkomst. Nu ligt de verkeersbestemming over de voortuin heen. De verbeelding wordt aangepast overeenkomstig de inrichtingsschets.
- Naar aanleiding van een reactie van de provincie Gelderland wordt paragraaf 3.2 van de toelichting aangevuld op de thema's minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied en klimaatadaptatie.
- Artikel 3.5.1 wordt verwijderd aangezien dit artikel dubbel is. Dit artikel kan namelijk worden opgevangen door artikel 9.1.
- Artikel 3.2.3 wordt aangepast onder d, waar een typefout in zit;
- Er wordt een actueel stikstofonderzoek toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.