

NOTA VAN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN 'HEUVELSTRAAT 3, 7 EN 26'

7 oktober 2025

Behorende bij het raadsbesluit d.d. 25 november 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Tervisielegging.....	4
3. Ambtshalve aanpassingen.....	5

Zaaknummer: 586673

1.Inleiding

Op 6 april 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herbestemmen van de percelen aan de Heuvelstraat 7 en 26 in Waardenburg ten behoeve van de realisatie van een elektrotechnisch bedrijf, een bijbehorende bedrijfswoning en een te herbouwen bedrijfswoning. Dit mede ter vervanging van agrarische bedrijfsbebouwing. Het doel van deze ontwikkeling is het tegengaan van ontsierende leegstand in het buitengebied. Tegelijkertijd wordt de herbouw en verplaatsing van een schuur aan de Heuvelstraat 3 in Waardenburg mogelijk gemaakt, conform het principebesluit van het college van 16 november 2021.

De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'. De gewenste invulling van de percelen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om deze is het voeren van een bestemmingplanprocedure noodzakelijk.

In dit document wordt ingegaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de aanpassingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van die hierop zijn ingekomen.

2. Tervisielegging

Vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 heeft het ontwerp-bestemmingsplan 'Heuvelstraat 3, 7 en 26' ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in Het Kontakt, editie West Betuwe en het elektronisch Gemeentebblad op maandag 19 december 2023. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan aan het college kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ontvangen en er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze in te vullen. Wel ziet de gemeente aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op bepaalde onderwerpen aan te passen.

3. Ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

Toelichting

- Paragraaf 1.1 Aanleiding: in de eerste alinea is de laatste zin aangevuld.
- Paragraaf 1.1 Aanleiding: in de derde alinea is de laatste stand van zaken met betrekking tot de vergunning weggehaald; de vergunning is verleend.
- Paragraaf 1.2 Ligging plangebied: de perceelnummers zijn aangepast aan de juiste situatie.
- Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie: de toekomstige situatie ten aanzien van Heuvelstraat 26 is verduidelijkt met betrekking tot de te slopen m² aan bebouwing.
- Paragraaf 2.2 Toekomstige situatie: er is een situatietekening voor de percelen Heuvelstraat 7 en 26 toegevoegd.
- Paragraaf 3.4.1 Omgevingsvisie West Betuwe: in de eerste alinea is de zin over de inwerkingtreding van de Omgevingswet verwijderd.
- Paragraaf 4.2 Milieuzonering: deze paragraaf is op enkele aspecten aangepast, omdat de categorieën en afstanden niet correct waren weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er aanvullend onderzoek gedaan naar industrielawaai, waar in de toelichting naar verwezen wordt.
- Paragraaf 4.5 Bodem: deze paragraaf wordt aangepast naar aanleiding van benodigd aanvullend onderzoek.
- Paragraaf 4.7 Ecologie: naar aanleiding van aanvullend onderzoek is toegevoegd dat de aanwezigheid van de steenmarter op de locatie is uitgesloten.
- Paragraaf 4.8 Archeologie: naar aanleiding van aanvullend onderzoek is deze paragraaf op verschillende aspecten aangepast en aangevuld. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was daarnaast gebaseerd op de verouderde archeologische beleidskaart, maar is in lijn gebracht met het 'Veegplan Archeologie West Betuwe'.
- Paragraaf 4.10 Waterhuishouding: de verhardingsbalans is aangepast op een nieuwe inrichtingsschets en de wijziging van het maximum aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing. Dit heeft niet geleid tot andere conclusies. Bij de vergunningaanvraag wordt specifiek aangegeven wat de gevolgen van de precieze inrichting zijn voor de waterhuishouding.
- Paragraaf 5.3.2 Bestemmingsregels: deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van de wijzigingen die hebben plaatsgevonden ten aanzien van archeologie.
- Paragraaf 6.2.3 Vooroverleg: deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van een reactie in het kader van wettelijk vooroverleg (geen zienswijze) van het Waterschap Rivierenland.
- Paragraaf 6.2.4 Zienswijzen: deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- Bijlage 2 – Quickscan Wnb Heuvelstraat 3, 7, 24 en 26 te Waardenburg: dit onderzoek is aangevuld met een passage over de steenmarter en bunzing (onder paragraaf 3.1 van het onderzoek).

- Bijlage 3 – Stikstofonderzoek Heuvelstraat 3, 7 en 24-26 te Waardenburg: de berekening is aangepast door rekening te houden met een worst-case scenario waarin alle werkzaamheden in één jaar worden uitgevoerd en aangepast naar aanleiding van de nieuwste versie van de calculator. Dit heeft niet tot andere conclusies geleid. Daarnaast is een aanvullend stikstofonderzoek toegevoegd met daarin de specifieke projectberekening ter ondersteuning van de conclusies.
- Bijlage 4 – Archeologisch bureau- en veldonderzoek (21-12-2023) en Bijlage 5 – Archeologisch vervolgonderzoek (06-09-2024) zijn toegevoegd ter vervanging van het bestaande archeologische onderzoek (4 april 2022). De toegevoegde onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van eerdere resultaten en geven een completer beeld van de situatie.
- Bijlage 6 – Akoestisch onderzoek industrielawaai: in het kader van milieuzonering is er een onderzoek gedaan naar het industrielawaai (21 mei 2024). Dit is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Regels

- Artikel 3.2.4, onder c, is aangevuld met een maximale bouwhoogte van 6 meter.
- Artikel 3.2.6 is aangepast in verband met aanvullende eisen voor het benodigde bodemonderzoek.
- Artikel 3.5.3 is toegevoegd om de uitvoering van de landschappelijke inpassing publiekrechtelijk te borgen.
- 'Artikel 7 Waarde – Archeologie 2' en 'Artikel 8 Waarde – Archeologie 3' uit het ontwerpbestemmingsplan zijn naar aanleiding van aanvullend archeologisch onderzoek vervangen door 'Artikel 7 Waarde – Archeologie 1' en 'Artikel 8 – Archeologie 7'. De tekst van dit artikel komt overeen met het 'Veegplan Archeologie West Betuwe'.
- 'Artikel 14 Algemene wijzigingsregels' uit het ontwerpbestemmingsplan is komen te vervallen naar aanleiding van het in lijn brengen van dit bestemmingsplan met het 'Veegplan Archeologie West Betuwe'.
- 'Bijlage 2 – erfbeplantingsplan' is toegevoegd als bijlage bij de regels om de uitvoering van de landschappelijke inpassing publiekrechtelijk te borgen.

Verbeelding

- Naar aanleiding van aanvullend archeologisch onderzoek en het in lijn brengen van dit bestemmingsplan met het 'Veegplan Archeologie West Betuwe' is de dubbelbestemming voor archeologie deels komen te vervallen en deels gewijzigd naar 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 7'. Op de plekken waar deze dubbelbestemming geldt, zal nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden als bodemingrepen qua diepte en oppervlak boven de ondergrens uitkomen.
- De functieaanduiding 'bedrijfswoning' in het westelijke deel van het plangebied (behorend bij Heuvelstraat 7) is zodanig verlegd, dat deze buiten de spuitzonering van naastgelegen boomgaard is gelegen.
- Binnen de woonbestemming is een aanduiding toegevoegd ten behoeve van de maatvoering van bijgebouwen bij de woning. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter.