

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN  
'ACHTERSTRAAT ACHTER 18-22 BEESD'**

**BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 17 DECEMBER 2019**

**Colofon**

*Auteur* : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en  
Wonen, gemeente West Betuwe

*Versie* : **2**

*Datum* : 24-10-2019



## INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2 TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	6
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	7
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	8
HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	12



## **HOOFDSTUK 1**

### **INLEIDING**

Het planvoornemen is de bedrijfshal achter de Achterstraat 18-22 te Beesd en aan de Huis te Beestlaan te slopen en ter plaatse woningen te realiseren. Deze woningen bestaan uit een gebouw met twee seniorenappartementen en twee startersappartementen. Met het voorgenomen plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van verouderde bedrijfshal en het plaatsmaken van de huidige achterkantsituatie voor een hoogwaardig bebouwingsbeeld.

Omdat dit niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Beesd 2018', is het voeren van een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om de planologische basis te leggen voor de vervangende nieuwbouw.

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 donderdag 1 augustus 2019 tot en met woensdag 11 september 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Achterstraat 18-22 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 31 juli 2019. Het ontwerp plan was digitaal te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.westbetuwe.nl](http://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 belanghebbenden gebruik 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 11 september 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:

<b>Nr.</b>	<b>Indiener van een Zienswijze</b>	<b>Straat en huisnummer</b>	<b>Postcode en Woonplaats</b>	<b>Datum ontvangst</b>	<b>Docnr.</b>
1.	De heer en mevrouw	Achterstraat 22	4153 AR Beesd	12 september 2019	
	De heer en mevrouw	Achterstraat 20	Beesd		
	De heer / mevrouw	Achterstraat 24	Beesd		
	De heer en mevrouw	Huis te Beestlaan 28	Beesd		

De zienswijzen zijn ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d 11 september 2019 . De zienswijzen (vragen) zijn ontvangen op d.d 12 september 2019 en op d.d 14 oktober 2019 is een aanvulling op de zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn derhalve goed ontvangen en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.





## HOOFDSTUK 4

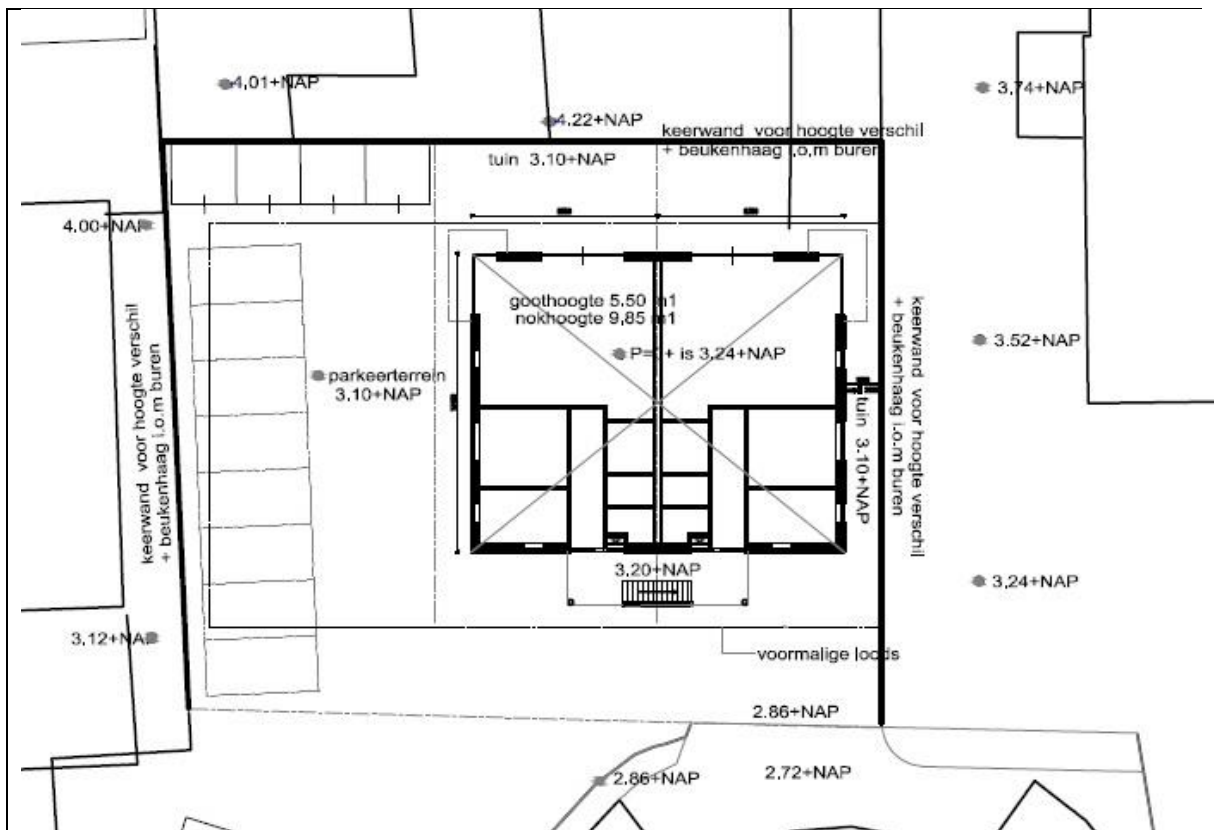
## ZIENSWIJZENBEHANDELING

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.

<b>Indiener zienswijze</b>
<b>1. J. den Hartog en T.H.M. van Mook, Achterstraat 22 in Beesd mede namens 2 andere bewoners aan de Achterstraat en namens 1 andere bewoner aan de Huis te Beestlaan</b>
<i>Samenvatting zienswijze namens 4 bewoners</i>
De zienswijze bestaat in deze uit een opsomming van een tweetal vragen waarvan een onderbouwing verder ontbreekt: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wat is de maatvoering van het bouwblok en hoofdbebouwing mede ten opzichte van de perceelsgrenzen?</li><li>2. Hoe denkt men e.e.a. aan te gaan leggen gezien het hoogteverschil tussen de Achterstraat en Huis te Beestlaan?</li></ol>
<i>Samenvatting aanvulling zienswijze namens 4 bewoners</i>
De aanvulling op de reeds ingediende zienswijze bestaat uit een zestal vragen en opmerkingen. <ol style="list-style-type: none"><li>3. Indiener wenst één maatvoering voor het bouwvlak van de bijgebouwen.</li><li>4. De bouw- en goothoogte van de bijgebouwen in de regels komt niet overeen met de maatvoering in de verbeelding. In het bouwvlak zonder hoofdgebouw dient de goot- en bouwhoogte aangepast te worden conform de regels van het bestemmingsplan.</li><li>5. Waarom wordt het bouwvlak niet verder naar de Huis te Beestlaan gesitueerd? Het verzoek is om het bouwvlak van het hoofdgebouw conform de richtlijn van 10 meter (i.p.v. 3 m) van de bedrijven vandaan te verleggen.</li><li>6. Waarom wordt de huiskamer van de appartementen niet gesitueerd aan de kant van de Huis te Beestlaan? De huidige situatie is voor de privacy van alle betrokkenen niet gewenst.</li><li>7. Wordt het peil van de Huis te Beestlaan of de Achterstraat gehanteerd voor de bouwhoogte van 10 meter? Er is onduidelijkheid over de te hanteren peilhoogte voor het bouwplan.</li></ol>
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Ad. 1. Het hoofdgebouw heeft een oppervlakte van ca. 60 m <sup>2</sup> met een maximale goothoogte van 7 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelings perceelgrens van het perceel horende bij de Achterstraat 24 bedraagt 2 m. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelings perceelgrens van de percelen horende bij de Achterstraat 16 t/m 22 bedraagt circa 3,7 m. Dit punt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
Ad. 2. Met het hoogteverschil tussen de Achterstraat en de Huis te Beestlaan is rekening gehouden. De percelen horende bij de Achterstraat zijn op ca. 4,0+NAP gelegen. De percelen horende bij de Huis te Beestlaan zijn op ca. 2,9+NAP gelegen. Met dit hoogteverschil is rekening gehouden door het plaatsen van een keerwand, die wordt afwerkt met een beukenhaag. Onderstaande afbeelding toont de ligging van de keerwand.



Ad. 3.

In het bestemmingsplan is de gemeentelijke standaard voor de planregels overgenomen. Deze regels voorzien in een staffel. Omwille van uniformiteit wordt deze regeling in stand gelaten. Daarnaast sluit het plan niet uit dat het hoofdgebouw uiteindelijk kleiner wordt gerealiseerd. Daarmee kan het zijn dat op een andere staffel uitgekomen wordt. Het beperken tot één maatvoering is daarmee niet praktisch.

Ad. 4.

De bouw- en goothoogte van 10 en 7 meter aangegeven in de verbeelding geldt alleen voor het hoofdgebouw, zijnde het appartementengebouw. De bouw- en goothoogte voor bijbehorende bouwwerken worden niet op de verbeelding aangegeven. Deze zijn in de regels van het bestemmingsplan begrensd.

Ad. 5.

Het opschuiven van het hoofdgebouw in noordelijke richting is fysiek niet mogelijk. Voorlangs het gebouw is de ontsluiting beoogd van het autoverkeer. Deze ontsluiting moet op eigen terrein worden aangelegd. Daarnaast heeft het de voorkeur deze ook te voorzien van een groene haag. Met in acht name van een minimale rijstrook kan het pand niet verder naar noordelijke richting. Opschuiven t.b.v. de achterliggende bedrijvigheid wordt gezien de bestemming van deze bedrijven en de aard en omvang van de bedrijvigheid niet noodzakelijk geacht. De plantoelichting voorziet hier in een deugdelijke motivering.

Ad. 6.

De huiskamer van de appartementen zijn aan de zuidkant van het gebouw gesitueerd om de huiskamers van voldoende licht te voorzien. Het situeren van de huiskamer aan de noordkant van het gebouw is voor de toekomstige bewoners niet wenselijk. Daarnaast voorziet boek 5 van het burgerlijk wetboek erin dat binnen twee meter van de erfgrans vensters of balkons niet toegestaan zijn.

Ad. 7.

Voor gebouwen in niet geaccidenteerd terrein geldt dat het peil 20 cm boven de kruin van de weg waarlangs het gebouw ontsloten wordt gehanteerd wordt. Het gebouw wordt ontsloten aan de Huis te Beestlaan, waardoor het peil van deze weg gehanteerd wordt.

*Wijzigingen in het bestemmingsplan*

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan

## **HOOFDSTUK 5      AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

In het vorige hoofdstuk is beschreven dat naar aanleiding van de zienswijzen geen wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.