

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 15 december 2020
Registratienummer	:
Voorstelnummer	: 2020/147
Portefeuillehouder	: Sietske Klein-de Jong
Bijlage(n)	: Ontwerp bestemmingsplan Zienswijze nota
Onderwerp	: bestemmingsplan 'Opijnen – Slotstraat'

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Opijnen – Slotstraat' voor de bouw van vijf levensloopbestendige woningen.

Beslispunten

1. De zienswijzenota vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de in zienswijze nota genoemde (ambtelijke) wijzigingen.

Inleiding

Door de voormalige gemeente Neerijnen is op 12 juni 2018 besloten mee te werken aan een verzoek voor de realisatie van vijf levensloop bestendige woningen aan de Slotstraat in Opijnen. Het betreft senioren woningen die worden gerealiseerd door het CPO De Vijf Hond. Het CPO bestaat uit vijf senioren uit Opijnen die gezamenlijk de woningen wensen te realiseren. Voor het plan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Aandacht punt in het bestemmingsplan is geweest de ligging van het projectgebied ten opzichte van de naastgelegen fruitboomgaard. De spuitzone van deze gaard loopt vijf meter het plangebied in. In overleg met de initiatiefnemers is er voor gekozen om deze zone een groenbestemming te geven. In deze zone mag niet langdurig worden verbleven. Wel is de mogelijkheid opgenomen om in deze zone een bijgebouw te mogen bouwen. Doordat dit een gesloten ruimte is, is het gebouw niet geurgevoelig en kan daar wel dan langdurig in worden verbleven.

Op 2 juni 2020 hebben wij ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Opijnen – Slotstraat'. Het ontwerp van het plan heeft met ingang van 18 juni 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan door het Waterschap Rivierenland. De zienswijze heeft betrekking op het feit dat de watertoets niet is doorlopen. Voorts vindt in het plan onvoldoende watercompensatie plaats.

Inmiddels is in overleg met het waterschap het plan aangepast en kan het waterschap met het nu gewijzigde plan instemmen. Dat komt doordat de watertoets inmiddels goed is doorlopen, er afspraken zijn gemaakt omtrent de benodigde aan te vragen vergunningen bij het waterschap en er

overeenstemming is over een verbreding op kosten van de initiatiefnemer van de naast gelegen watergang van een C watergang naar een B watergang (de watergang wordt tot 5.7 meter verbreed). Deze afspraken zijn inmiddels ook vastgelegd in een anterieure overeenkomst die initiatiefnemer heeft ondertekend.

Er zijn geen andere zienswijzen tegen het plan ingediend zodat de procedure kan worden vervolgd door de raad te vragen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Besluitgeschiedenis

De voormalige gemeente Neerijnen heeft op 12 juni 2018 besloten in te stemmen met een principe verzoek dat voorzag in de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen.

Op 2 juni jl. heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarna een aanvang kan worden genomen met de bouw van 5 levensloopbestendige woningen aan de Slotstraat in Opijnen.

Argumenten

1. *De zienswijze dat de watertoets niet is doorlopen terecht is.*

De zienswijze dient om die reden dan ook gegrond te worden verklaard. In het ontwerp bestemmingsplan stond in de toelichting van het plan dat de toets had plaatsgevonden. Dat bleek later dus niet het geval. Inmiddels hebben initiatiefnemer en het waterschap overeenstemming bereikt over de inhoud van de waterparagraaf. De toelichting is op dit punt aangepast. Voorts heeft er een kleine aanpassing in de regels plaatsgevonden, door in de bestemming Groen tevens op te nemen dat ook waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan.

2.1. *Het plan op verzoek van het Waterschap is gewijzigd.*

Zoals ook onder 1. Is beschreven is het ontwerp bestemmingsplan in de toelichting in de regels aangepast. De raad dient dan ook het plan gewijzigd vast te stellen.

2.2. *Omdat de voorwaardelijke verplichting tot realisatie en instandhouding van de wintergroene haag voor wat betreft de gewenste hoogte tot onduidelijkheid kan leiden.*

In artikel 3.2.1. is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot realisatie van een wintergroene haag. Daarbij wordt specifiek verwezen naar 'figuur 11' in bijlage 2 van de toelichting. Bedoeld is echter 'afbeelding 11'. De afbeelding laat de gewenste locatie zien van de nieuwe haag. De hoogte wordt echter in de paragraaf daaronder genoemd, te weten 1 meter hoger dan het gewas. Om misverstanden te voorkomen wordt voorgesteld om in de planregels op te nemen dat de hoogte 1 meter meer moet bedragen dan het gewas op de naastgelegen boomgaard.

Kanttelingen

Geen

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020,

besluit:

1. de zienswijzenota vast te stellen;
2. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de in zienswijze nota genoemde (ambtelijke) wijzigingen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 december 2020, nummer 2020/147,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop