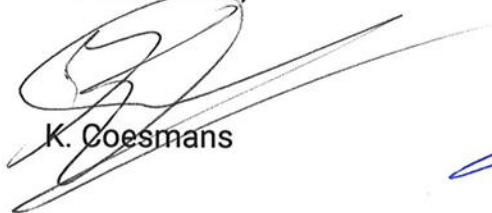


Nota van zienswijzen bij wijzigingsplan "Geresraat 11 - 13, Heesselt".

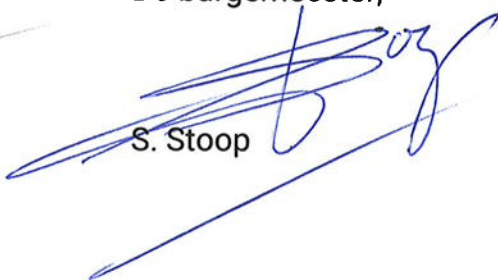
Behorende bij het besluit het college van burgemeester en wethouders van 17 augustus 2021, zaaknummer 64959.

De secretaris,



K. Coesmans

De burgemeester,



S. Stoop

Inhoud:

Hoofdstuk 1:	Inleiding
Hoofdstuk 2:	Ter visielegging ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Hoofdstuk 3:	Ontvankelijkheidsbeoordeling zienswijze
Hoofdstuk 4:	Zienswijzebehandeling
Hoofdstuk 5:	Conclusie

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het wijzigingsplan heeft tot doel de huidige agrarische bestemming van de projectlocatie met bedrijfswoning op het adres Gerestraat 11 - 13 te Heesselt, te wijzigen in een woonbestemming. De plattelandswoning op het adres Gerestraat 11 te Heesselt, wordt volgens het voornemen gesloopt en elders op deze locatie herbouwd binnen het bestaande bouwblok. Daarnaast is het de bedoeling alle agrarische opstallen te slopen. Ter compensatie hiervan is er ter plaatse nog een extra woning gepland. De aanleiding hiervan is de aankoop van deze voormalige agrarische bedrijfsvestiging met de bedoeling deze te veranderen in een woonbestemming met toepassing van het gemeentelijk beleid vrijgekomen agrarische bedrijven (VAB).

Het wijzigingsplan bevat het juridisch planologische kader dat de wijziging van de betrokken grond met de bestemming "agrarisch" naar "wonen" mogelijk maakt.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan en de zienswijze die naar aanleiding hiervan, is ontvangen.

Hoofdstuk 2 Ter inzagelegging ex artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Vanaf donderdag 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 heeft het ontwerpwijzigingsplan "Gerestraat 11 - 13, Heesselt", openbaar ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase als bedoeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De ter inzage legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad van West Betuwe en in de Staatscourant op woensdag 31 maart 2021. Het ontwerpplan was digitaal te raadplegen via de sites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.westbetuwe.nl. Daarnaast was het ontwerpwijzigingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijke klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerpwijzigingsplan aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Hiervan heeft één persoon (hierna vermeld als: appellant) door middel van een schriftelijke zienswijze gebruik gemaakt. Deze zienswijze en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen, is geen gebruik gemaakt. In deze nota zijn de zienswijzen geanonimiseerd.

Hoofdstuk 3 Ontvankelijkheidsbeoordeling zienswijze.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 1 april 2021 tot en met 12 mei 2021 openbaar ter inzage gelegen. Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is een zienswijze tijdig ingediend als deze tijdens de zienswijzetermijn en vóór het einde van deze termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze vóór het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendentheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van termijn is ontvangen.

Er zijn twee appellanten die gezamenlijk een schriftelijke zienswijze hebben ingediend bij de Omgevings Dienst Rivierland (ODR), J.S. de Jongplein 2 te Tiel. Aangezien de ODR een dienstverlenende overheidsinstantie is, gelieerd aan de gemeente West Betuwe, is volgens de wettelijke doorzendplicht, deze zienswijze doorgezonden naar de gemeente West Betuwe. Vervolgens is deze zienswijze op 10 mei 2021 door onze gemeente ontvangen.

De zienswijze is ontvangen op of voorafgaand aan de sluiting van de zienswijzetermijn d.d. 12 mei 2021.

Doordat de ingediende zienswijze binnen de gesteld termijn van zes weken is ontvangen, kunnen de appellanten juridisch gezien in hun zienswijze (bezwaar) worden ontvangen.

Gelezen het vorenstaande wordt de voormelde zienswijze in het navolgende hoofdstuk 4 inhoudelijk behandeld.

Hoofdstuk 4 Zienswijzenbehandeling.

In dit hoofdstuk wordt de 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:

1. naam en adresgegevens van de indieners van de zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd);
2. een samenvatting van de betreffende zienswijze;
3. een standpuntbepaling door het college van burgemeester en wethouders en voor zover van toepassing, de aanpassingen die in het bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indieners zienswijze (hierna vermeld als appellanten).
Samenvatting zienswijze:
<p>1. Appellanten stellen dat de nieuw te bouwen woningen zijn gepland langs de Gemeneweg. Ze vinden dat een onlogische keuze. De reden hiervan is dat langs deze Gemeneweg nagenoeg geen huizen staan. Voor wat betreft het deel van de Gemeneweg tussen de Gerestraat en de Donkerstraat, staan helemaal geen huizen. Verder vinden appellanten dat de positionering van de twee nieuw te bouwen woningen ver naar achter op het huidige agrarische perceel, richting de Donkerstraat. Ze vinden dat hierdoor het uitsluitend landelijke karakter van de Gemeneweg geheel verdwijnt.</p> <p>Standpunt college van burgemeester en wethouders. De geplande nieuwe woningen langs de Gemeneweg zijn ter plaatse geprojecteerd in plaats van en nabij de te slopen agrarische bebouwing. Weliswaar zijn dit geen woningen, maar er is wel sprake van bebouwing. Ons inziens wordt door dit woningbouwinitiatief met de voorgestelde beperkte omvang, het landelijke karakter van de Gemeneweg niet aangetast. Bovendien wordt ter zake het gemeentelijk Ruimte voor ruimtebeleid toegepast, zoals vastgelegd in artikel 3.7.9 van het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017". Hierdoor wordt in de nieuwe situatie de bebouwde oppervlakte van de bebouwing aanzienlijk verkleind ten opzichte van de bestaande situatie. Dit bevordert de openheid in het landschap ter plaatse in het belang van het landelijk karakter ervan.</p> <p>De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerp wijzigingsplan.</p>
<p>2. Kijkend naar de bebouwing van Heesselt, heeft het te wijzigen perceel volgens appellanten thans een visuele aansluiting op de Gerestraat. Als zodanig heeft deze straat in het buitengebied volgens appellanten op het onderhavige gedeelte de uitstraling van lintbebouwing. Vanwege deze situatie achten appellanten het beter passen dat de twee nieuwe woningen in deze lintbebouwing van de Gerestraat worden gepositioneerd in plaats van langs de Gemeneweg.</p> <p>Standpunt college van burgemeester en wethouders. Door de in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan opgenomen nieuwe situatie waarbij er in totaal drie woningen zijn/worden gevestigd op de projectlocatie (de bestaande boerderij aan de Gerestraat 13 en de twee nieuwe woningen aan de Gemeneweg), wordt de openheid van het landschap ter plaatse behouden c.q. versterkt. Omdat de twee nieuwe woningen aan de Gemeneweg als één</p>

compact ensemble met één entree/inrit zijn aangegeven, wordt de impact van de koppeling aan deze weg zo minimaal mogelijk. Het verdichten van de lintbebouwing aan de Gerestraat zoals appellanten voorstellen, achten wij in vergelijking hiermee, minder goed passend bij de omgeving. Met name aangezien de bestaande lintbebouwing aan de Gerestraat tussen de woningen, hierdoor in stand blijft.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpwijzigingsplan.

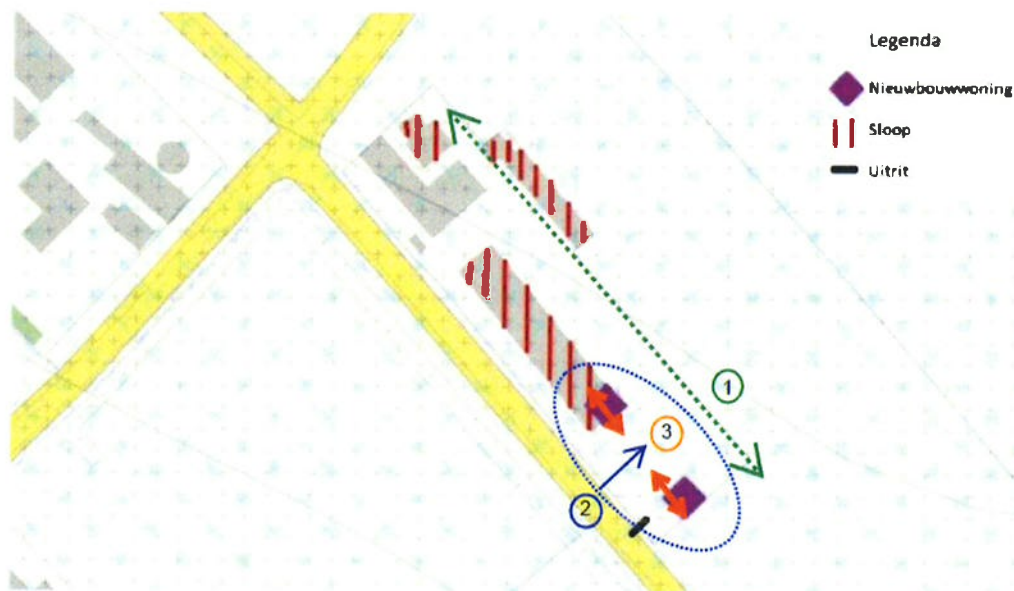
3. Appellanten dragen als alternatief aan dat de beide nieuwe woningen worden gebouwd op de locatie waar thans de af te breken agrarische schuur staat langs de Gemeneweg. Hierdoor breken volgens appellanten beide woningen op dezelfde manier in op het landelijk karakter van de Gemeneweg als de af te breken agrarische schuur.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Door het positioneren van de beide nieuwe woningen op de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde situatie, wordt de openheid van het landschap ter plaatse beter behouden / bevorderd dan in de situatie, die wordt voorgesteld door appellanten waarbij de beide woningen dicht bij de Gerestraat worden gerealiseerd. Juist deze openheid is kenmerkend voor dit gebied en dient te worden beschermd. De impact van de te slopen agrarische opstallen levert overigens een grotere bijdrage aan het bevorderen van de openheid in het landschap in vergelijking met de bescheiden impact van het toevoegen van 2 woningen aan de Gemeneweg.

De ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt ongegrond verklaard en geeft geen aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpwijzigingsplan.

4. Appellanten vragen op welke manier de in de toelichting verwoorde transparante bomenrij (knotwilgen), zoals onderstaand afgebeeld, wordt uitgevoerd, vastgelegd en gecontroleerd. Volgens appellanten kan dit worden vastgelegd in een koopacte.



Standpunt college van burgemeester en wethouders.

De in de toelichting verwoorde landschappelijke inpassing van de projectlocatie (waaronder de transparante bomenrij (knotwilgen), met een groene pijl aangegeven op bovenstaande plattegrond-tekening) wordt verplicht gesteld door middel van een voorwaardelijke verplichting, vastgelegd in artikel 4.3.3 van de bij het bestemmingsplan behorende bestemmingsregels, luidende als volgt:

Artikel 4.3.3: De in de toelichting onder paragraaf 2.2 verwoorde landschappelijke inpassing, dient binnen maximaal twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Aan de ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt voldaan / gegrond verklaard in die zin dat het voorliggende ontwerpwijzigingsplan in de regels wordt gewijzigd zoals voormeld.

5. Appellanten vinden dat het aanbevolen combineren van de bijgebouwen van de twee nieuwe woningen, als een verplichting moet worden opgenomen in vastgelegd moet worden in een koopacte.

Standpunt college van burgemeester en wethouders.

Zie beantwoording zienswijze 4.

Aan de ingediende zienswijze wordt op basis van dit punt voldaan / gegrond verklaard en geeft aanleiding tot wijziging van het voorliggende ontwerpwijzigingsplan zoals voormeld.

Eindconclusie:

Met uitzondering van de voormelde ambtelijke aanpassing met betrekking tot het opnemen van artikel 3.4.4. van de regels, behorend bij voorliggend wijzigingsplan, (mede) als reactie op de betrokken ingediende zienswijze, worden de (overige) ingediende zienswijzen ongegrond verklaard.