

Rapport ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
"Andelst, Wageningsestraat 24a"

Vastgesteld door de raad op 7 juli 2020
Registratienummer: 20INT01806

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
3.1 Ambtelijke aanpassingen
4. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan "Andelst, Wageningsestraat 24a". Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie vrijstaande woningen aan de Wageningsestraat 24a in Andelst juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeentenieuws' en Staatscourant op woensdag. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 19 december 2019 tot en met woensdag 29 januari 2020 een zienswijze in te dienen.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is na overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de indiener later ingetrokken.

3. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

3.1 Ambtelijke aanpassingen

De ambtshalve wijzigingen leiden tot aanpassingen in de bestemmingsplanverbeelding, bestemmingsplanregels, bestemmingsplantoelichting en het inrichtingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplanverbeelding

In goed overleg tussen de indiener van de zienswijze, initiatiefnemer en de gemeente is ervoor gekozen om de wegontsluiting te verplaatsen in de oostelijke richting en te bestemmen als 'Verkeer – Verblijf'. Tevens is ervoor gekozen om het speelterrein aan de Verlengde Emmastraat in Andelst te verplaatsen in de westelijke richting.

Verder zijn in overleg met de initiatiefnemer de volgende wijzigingen doorgevoerd op de bestemmingsplanverbeelding:

- Het bouwvlak van de woning (Wageningsestraat 24D in Andelst) is gewijzigd van 600m³ naar 800m³ en met één meter verschoven in de westelijke richting;
- De agrarische grond grenzend aan het perceel Wageningsestraat 22 in Andelst wordt met 5 meter gewijzigd in een woonbestemming.

Aanpassingen bestemmingsplanregels

- Artikel 10.4 van de regels van het bestemmingsplan is geschrapt. Dit artikel luidde als volgt:

"10.4 Inhoud woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van woningen, waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen".

Aanpassingen bestemmingsplantoelichting

-Hoofdstuk 3 van de bestemmingsplantoelichting is gewijzigd en luidt als volgt:

"De initiatiefnemer wil de kwekerijfunctie in het plangebied beëindigen en alle bedrijfsbebouwing slopen, met uitzondering van een monumentale schuur bij de woning Wageningsestraat 22. In ruil daarvoor worden drie woningen opgericht. De woonpercelen komen in de vorm van een woonerf achter de percelen Wageningsestraat 22 en 24 te liggen. De woningen worden door middel van een nieuwe ontsluiting via de noordkant op de Verlengde Emmastraat ontsloten, ter plaatse van de bestaande speeltuin. De huidige

ontsluiting van de kwekerij op de Wageningsestraat wordt gedeeltelijk afgesloten en zal uitsluitend door de bestaande woningen Wageningsestraat 22 en 24 als ontsluiting worden gebruikt. De speeltuin aan de Verlengde Emmastraat zal worden verplaatst en komt zuidelijk van de nieuwe ontsluitingsweg te liggen.

De drie woonpercelen krijgen een gezamenlijk centraal woonerf met enkele parkeerplaatsen. De voorgevels van de woningen zijn op dit erf georiënteerd. De omliggende gronden worden hoofdzakelijk ingericht als weide, wat aansluit op het gebruik van de percelen zuidelijk van het plangebied. Hierdoor ontstaat een grotere open ruimte met kleinschalige weides. De woonpercelen worden landschappelijk ingepast door middel van onder meer hagen, kleinschalige hoogstamfruitboomgaarden en enkele soitaire bomen. Aan de noordkant wordt een robuust bosje aangeplant om een zachte overgang tussen het bedrijventerrein en de woonpercelen en weides te creëren. Dit ontnemt bovendien grotendeels het zicht op het bedrijventerrein. Ten zuiden van de nieuwe ontsluiting van de woningen worden een bomenrij geplant. De bestaande watergangen blijven behouden. De woningen krijgen een goothoogte van maximaal 3 meter en zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. De oostelijke woning wordt uitgevoerd in de vorm van een 'schuurwoning' en krijgt een geïntegreerd bijgebouw. Hier mag geen bijgebouw op het erf worden opgericht. De overige twee woningen krijgen een vrijstaand bijgebouw. De maximale inhoud van de woningen varieert tussen 600 en 1.000 m³;

-Paragraaf 8.4 van hoofdstuk 8 de bestemmingsplantoelichting is gewijzigd en luidt als volgt: "De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen & ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Andelst, Wageningsestraat 24A'. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot enkele wijzigingen in het inrichtingsplan, zoals een andere ligging van de ontsluitingsweg van de woonpercelen. Deze wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding van het plan. Het inrichtingsplan in de bijlagen bij de planregels is vervangen. Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Overbetuwe".

Aanpassing inrichtingsplan

-Zoals eerder aangegeven is de wegontsluiting verplaatst in de oostelijke richting en het speelterrein aan de Verlengde Emmastraat in Andelst verplaatst in de westelijke richting.

4. Conclusie

Er is een schriftelijke zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. De ingediende zienswijze is na overleg tussen de gemeente, initiatiefnemer en de indiener later ingetrokken.

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 3). De reden van de intrekking van de zienswijze is het doorvoeren van de genoemde ambtshalve wijzigingen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 juli 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp

R.P. Hoytink-Roubos