

**Eindverslag inspraak en vooroverleg
Voorontwerp bestemmingsplan
Kesteren, Pottemsche veld**

Datum: 11 januari 2023

Eindverslag inspraakprocedure en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Kesteren, Pottemsche Veld'.

1. Aanleiding

Voor een gebied in Kesteren, ten westen van Casterhoven fase 7, grenzend aan de N233, De Hoofdstraat, het Pantarijn en het spoor wordt de bouw van ongeveer 225 woningen voorbereid. Met deze ontwikkeling wordt de woningbouwlocatie Casterhoven als wijk afgerond.

2. Procedure

Op 27 oktober 2021 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Kesteren, Pottemsche Veld' gedurende 4 weken ter inzage komt te liggen. De bekendmaking is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws van 27 oktober 2021 en op de gemeentelijke website.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 28 oktober tot en met 24 november 2021 ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis en was raadpleegbaar via de gemeentelijke website en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling en/of schriftelijk een inspraakreactie op het voorontwerp kenbaar te maken. De op 18 november 2021 geplande inloopavond is vanwege de destijds geldende Coronamaatregelen geannuleerd. Op 16 februari 2023 is er alsnog een inloopavond geweest. Een kort verslag is als bijlage bij dit verslag gevoegd.

De inspraak heeft plaats gevonden overeenkomstig de 'Participatie- en inspraakverordening Neder-Betuwe 2015'.

3. Inspraakreacties en ontvankelijkheid

Er is tijdens de inspraakperiode een reactie ontvangen.

Van de inspraakreactie is hierna een samenvatting opgenomen en een reactie daarop van het college van burgemeester en wethouders.

Reactie 1, Thius, postbus 61, 4000AB Tiel

Samenvatting:

1. In de (prestatie-)afspraken, welke gemaakt zijn tussen de gemeente en Thius, is afgesproken dat binnen ieder nieuwbouwplan minimaal **30%** aan sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. In dit geval komt dat neer op (**30%** van **225** woningen) minimaal 68 sociale huurwoningen.
2. De realisatie van sociale woningen moet in de toelichting en regels goed worden geborgd.
3. In artikel 6.2.3.9 wordt gesproken over dat de woningen bestaan uit rijen van maximaal 5 aaneen gebouwde woningen, terwijl de tekeningen ook rijen van 6, 7 of 8 woningen staan ingetekend.
4. Artikel 6.2.3.i verwijst naar 6.2.3.g, maar dit moet 6.2.3.h zijn.

Antwoord college:

Ad 1

Tijdens de eerste gesprekken met de projectontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over het aantal te realiseren sociale huur-/koopwoningen van 20%. Deze afspraken zijn gemaakt voordat de prestatieafspraken voor 2021 zijn gemaakt waarin de 30% sociale huur is opgenomen.

In de gesloten intentieovereenkomst is de volgende passage opgenomen:

"Initiatiefnemer zal de mogelijkheden onderzoeken voor het integreren van 20 procent sociale huur en/of sociale koopwoningen. Hierbij wordt gekeken naar verschillende woontypes die geschikt zijn voor prijsgelimiteerde woningen. Dit kunnen grondgebonden en/of appartementen zijn. Hierbij zal met Thius overlegt worden over de mogelijkheden, de wensen en financiële consequenties. Hiervan brengt de initiatiefnemer verslag uit bij de gemeente om vervolgens in de Exploitatieovereenkomst te komen tot definitieve afspraken. Initiatiefnemer moet een

gedane aanbieding aan Thius (welke redelijke en marktconforme afspraken dient te bevatten) kunnen overleggen.”

Op basis van onder andere deze afspraak is het plan Pottemsche veld verder ontwikkelt. Dit kan gedurende proces van de ontwikkeling niet zomaar worden aangepast omdat er tussentijdse nieuwe prestatieafspraken zijn gemaakt. In het stedenbouwkundig plan zitten volgens opgave van de ontwikkelaar nu 46 sociale/koopwoningen van de 225 woningen. Dit is ruim 20%.

Ad 2

We zullen de afspraak van 20 sociale huur/koop in de toelichting en regels terug laten komen.

Ad 3

De regels, de verbeelding en het stedenbouwkundig plan zullen in overeenstemming met elkaar worden gebracht op het punt van de mogelijke aantallen woningen in rijen.

Ad 3

Artikel 6.2.3 onder i wordt aangepast

4.Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Gelderland, het Waterschap Rivierenland, Tennet en ProRail. Van de vooroverlegreacties is hierna een samenvatting opgenomen.

4.1 Provincie Gelderland

Samenvatting:

Het voorliggende woonplan is gelegen binnen de Romeinse Limes en een intrekgebied water. De provinciale belangen zijn goed meegewogen in het plan en het plan past goed binnen de regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030.

Verder wordt geadviseerd een AERIUS-berekening uit te voeren. De toets of het bestemmingsplan uitvoerbaar is op deze aspecten is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Antwoord college:

Kennis van genomen.

4.2 Waterschap Rivierenland

Samenvatting:

Het huidige voorontwerp biedt voor het waterschap onvoldoende informatie om een advies te verstrekken:

Enkele punten:

Bestemmingsplan

- De geschetste waterstructuur in de toelichting komt niet overeen met de waterstructuur op de verbeelding en sluit niet aan bij plannen zoals ze nu zijn voorgelegd.
- De benodigde tewaterlaatplaats kent op de verbeelding de bestemming wonen, bereikbaarheid vanaf de openbare weg is niet gegarandeerd. Dit geldt ook voor de locatie in het noordwesten.
- De zuidelijke watergang wordt op de verbeelding 2 x gekruist door wegen. Op de verbeelding ontbreekt een deel van de dubbelbestemming Waterstaat-waterlopen. Over deze watergang staat in de bijlage ‘Waterparagraaf Pottemsche Veld’ dat deze twee duikers worden vervangen door één lange duiker. Zowel de oplossing met twee duikers als de oplossing met één lange (sifon)-duiker is niet gewenst. Op deze locatie is een beter functionerend en onderhoudbaar watersysteem nodig.

- Het blijkt dat het zuidelijke deel van het plangebied anders wordt vorm gegeven. Onbekend is welke wijziging wordt voorgesteld, ik kan hiermee geen advies geven over de wijziging, maar dit biedt mogelijk kansen om bovenstaand knelpunt op te lossen.
- De bijlage 'waterparagraaf Pottemsche Veld' heeft nog niet onze instemming. Gezien omvang van de planontwikkeling en wijzigingen in de geohydrologische situatie is een Waterhuishoudkundig plan nodig. Dit vergt verdere uitwerking en aanvulling waarover we met de ontwikkelaar in overleg zijn. Eventuele consequenties voor het bestemmingsplan kunnen pas na overeenstemming over het waterhuishoudingsplan verwerkt worden in verbeelding, regels en toelichting.

Wateropgave Kesteren

Tussen gemeente en waterschap is de afspraak gemaakt dat de wateropgave van Kesteren opgelost gaat worden binnen het plan Casterhoven. Pottemsche Veld is het laatste plan in de totale ontwikkeling Casterhoven, en daarmee de laatste locatie waar de berging kan worden gerealiseerd. Voor zover ik weet is voor Casterhoven nog geen totale balans opgemaakt. Onbekend is of en hoeveel waterberging binnen het plan Pottemsche veld moet worden gerealiseerd om te voldoen aan de wateropgave.

Waterhuishoudingsplan Pottemsche Veld is nog niet voldoende uitgewerkt

We zijn volop in overleg over het waterhuishoudingsplan. Zoals ik al schreef komen daaruit mogelijk wijzigingen naar voren. De huidige notitie 'waterparagraaf Pottemsche Veld' moet worden uitgebreid en aangevuld met de nodige onderzoeken. De notitie kan daarmee omgeschreven worden tot een waterhuishoudingsplan.

Voor het waterhuishoudingsplan is een aantal onderzoeken/studies nodig.

Zoals ik nu kan inschatten gaat het in elk geval om de volgende onderdelen.

- Geohydrologie: opbarsting en kwel.
- Modelstudie
- Onderhoudsplan

Vervolg

Het waterschap stelt voor dat we ons eerst richten op een goed waterhuishoudkundig plan voor Pottemsche Veld. Als we daar overeenstemming over hebben kunnen we met elkaar goed beoordelen of en hoe de waterbelangen te borgen in het bestemmingsplan.

Antwoord college:

In nauw en goed overleg met het waterschap wordt er een waterhuishoudkundig plan en waterparagraaf opgesteld waar wederzijdse overeenstemming over is.

4.3 Tennet

Binnen de grenzen van dit plan heeft Tennet (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer.

Wij hebben dan ook geen opmerkingen op genoemd plan en wensen u veel succes bij de verdere uitwerking hiervan.

Antwoord college:

Kennis van genomen

4.4 ProRail

In het (voor)ontwerpbestemmingsplan is onder paragraaf 4.14 het aspect Trillingen verwoord. In paragraaf 4.14.2 wordt aangegeven dat *"Overschrijding van de streefwaarden kan daarom voor de gewenste bebouwing niet worden uitgesloten. Tijdens het ontwerp dient rekening gehouden te worden met trillingen"*. ProRail adviseert om dit door te laten werken in de planregels Nederland (voorwaardelijke verplichting) en de aanvraag bouwvergunning.

Antwoord college:

De toelichting is op dit aspect aangepast. In paragraaf 4.14 wordt gerefereerd aan het onderzoek dat in het naastgelegen Casterhoven is uitgevoerd. In het onderzoek dat voor Casterhoven fase 7 is uitgevoerd is geconcludeerd dat reizigerstreinen niet zorgen voor belemmeringen en dat een incidentele passage van een goederentrein de streefwaarde A2 overschrijdt, echter dat deze incidentele overschrijding niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tijdens het uitwerken van de bouwplannen voor de woningen dient rekening gehouden te worden met trillingen en een gericht onderzoek dient plaats te vinden wanneer bekend is waar de bebouwing komt. Om te garanderen dat dit onderzoek wordt uitgevoerd is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

5. Conclusie

De ingediende inspraakreacties en vooroverlegreacties hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

6. Ambtelijke opmerkingen

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt op onderdelen ambtelijk aangepast. Door de geluidsproblematiek is het stedenbouwkundig plan aangepast en hiermee ook het bestemmingsplan. Verder is het plan op onderdelen aangevuld en zijn er een aantal omissies en onduidelijkheden aangepast. Daarnaast is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd en verwerkt in het bestemmingsplan.

Op basis van het aangepaste ontwerpbestemmingsplan zal de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.