

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Centrum Haaften'

Behorend bij het raadsbesluit d.d. 24 september 2024
Zaaknummer: 65794

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, gemeente West Betuwe
Versie : 4
Datum : 05-08-2024
Documentnummer: 1597650

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro	4
3.	Ontvankelijkheid zienswijzen	5
4.	Zienswijzen behandeling	6
5.	Ambtshalve wijzigingen	10

1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Centrum Haaften".

Op de locatie Dorpshuisstraat-Honekeskamp-Nelekeskamp maakt het bestemmingsplan rijwoningen en tweekappers mogelijk. Ook zal de bestaande parkeerplaats naast de supermarkt worden uitgebreid. Op de locatie aan de Schoolstraat biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om een appartementencomplex te realiseren. Op beide locaties zullen wadi's in het groen worden aangelegd om het regenwater op te kunnen vangen. Het plan maakt na ambtshalve wijziging 42 in plaats van 43 woningen mogelijk.

In dit document wordt ingegaan op de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen die hierop zijn ingekomen.

2. Tervisielegging ex artikel 3.8 Wro.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met de daarbij behorende stukken ter inzage gelegen op het gemeentehuis van West Betuwe. Het ontwerpbestemmingsplan was tevens te raadplegen op de landelijke voorziening: www.ruimtelijkeplannen.nl, via de volgende planidentificatiecode: NL.IMRO.1960.HAAcentrum-ON01

Gedurende de termijn van terinzagelegging van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 kon één ieder schriftelijk of mondeling zienswijze indienen.

Over de terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad (voorheen Staatscourant) en in het Weekblad West Betuwe (krant).

Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één van het Waterschap Rivierenland. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

3. Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 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.

Gedurende de terinzagelegging zijn drie zienswijzen binnengekomen.

Deze zienswijzen zijn ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

Hieronder een overzicht van de ingediende zienswijzen:

Nr.	Indiener van zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst
1.	Waterschap Rivierenland	De Blomboogerd 1	4003 BX Tiel	29 januari 2024
2.				15 januari 2024
3.				29 januari 2024

Vanwege privacywetgeving zijn de zienswijzen in deze nota niet voorzien van NAW-gegevens van de indieners, maar wordt verwezen naar het gemeentelijk registratienummer indien het particulieren betreft.

4. Zienswijzen behandeling

In dit hoofdstuk worden de ingediende zienswijzen behandeld. Ondanks dat de zienswijzen zijn samengevat, zijn de volledige zienswijzen bij de afweging betrokken.

Gekozen is voor een schematische weergave, waarin het hiernavolgende wordt vermeld per zienswijze:

indien er van de zienswijze, 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.

Omdat de Nota van zienswijzen zal worden gepubliceerd, zijn in onderstaande tabel de indieners geanonimiseerd.

1. Indiener van zienswijze 1 - Waterschap Rivierenland
1.1 Samenvatting zienswijze onderdelen
Riolering en afvalwater De beschreven uitgangspunten zijn voldoende voor het waterhuishoudkundig plan. Voor de ontwikkeling moet in een latere fase nog een rioleringsplan worden opgesteld. Wellicht is het nodig dat daarin de uitgangspunten worden aangescherpt.
Ontwerp en afwatering van de wadi's - Graag ziet het waterschap een toevoeging aan de toelichting/waterhuishoudkundig plan dat de watercompensatie vanuit de Keur op openbaar terrein wordt gerealiseerd. - Gevraagd wordt een nadere beschrijving van de werking van het systeem toe te voegen aan de tekst. Zo is het bijvoorbeeld onduidelijk of de dakoppervlakken op de wadi's of direct op het HWA worden aangesloten. - Er ontbreekt momenteel een berekening hoe de nieuwe HWA-uitlaat gaat functioneren, zodat het waterschap kan toetsen op grond van de afkoppelregels (beslisboom afkoppelen) of hydrologisch gecompenseerd moet worden.
Rioolwatertransportleiding Verzocht wordt de rioolwatertransportleiding benoemen in het waterhuishoudkundig plan en de meegestuurde tekening. Met de bouw van de woningen zal hier voldoende afstand tussen moeten zitten, maar ook met de toepassing van wadi's. Wij zijn ook benieuwd naar de inrichting van de buitenruimte rondom de rioolwatertransportleiding.
Kwelberekening - Voor de kwelberekening moet de huidige en toekomstige situatie in beeld gebracht worden. Het waterschap is benieuwd of de ontwikkeling leidt tot een toename van kwel ten opzichte van de huidige situatie. De rapportage brengt nu alleen de nieuwe situatie in beeld. - Voor de nieuwe situatie moeten ook de wadi's meegerekend worden (nu zijn alleen de riolsleuven in beeld gebracht).
Klimaatadaptatie Wat wordt de drooglegging van de woningen? Wordt het terrein opgehoogd? Een ophoging van het terrein heeft namelijk effect op de omgeving in het kader van afwatering en kweldruk.

- Hoe wordt afstroming uit het plangebied naar de Brouwerskamp voorkomen? Deze straat ligt lager dan het plangebied (om te voldoen aan uitgangspunt: geen afwenteling). - Hoe wordt klimaatadaptatie meegenomen in de ontwikkeling? Zoals de thema's overstroming/wateroverlast/droogte? Het waterschap verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de bovenstaande opmerkingen.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
De zienswijze wordt overgenomen. Op de locatie Nelekeskamp wordt het water vanuit de Keur opgevangen op openbaar terrein. Op de locatie Schoolstraat wordt watercompensatie gerealiseerd met recht van opstal waarbij de gemeente verantwoordelijk blijft voor alle technische aspecten om het functioneren van het systeem in de toekomst te waarborgen.
<i>Besluit</i>
De zienswijze is gegrond.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Naar aanleiding van zienswijze zijn er meerdere gesprekken gevoerd met het waterschap. Het waterhuishoudkundig plan is op meerdere punten gewijzigd. Ook de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Verder wordt het bouwvlak van de rijwoningen op de hoek Nelekeskamp / Brouwerskamp verder van de leiding geschoven, zie ambtshalve wijzigingen.
2. Indiener van zienswijze 2
<i>2.1 Samenvatting zienswijze onderdelen</i>
<i>(zienswijze is gericht op de locatie Dorpshuisstraat, Honekeskamp, Nelekeskamp)</i> Appellant geeft aan dat de woningen aan de Nelekeskamp op minder dan 5 meter van de erfgrens komen te liggen. De afstand dient teruggebracht te worden op 10 meter, conform een eerder stedenbouwkundig plan. Door de korte afstand komt privacy in het geding, ondanks de woningen slechts in één laag en een kap worden uitgevoerd. De woning van appellant staat in het laagste punt van de omgeving en daarom maakt appellant zich zorgen. Het waterhuishoudkundig plan houdt onvoldoende rekening met de belangen van appellant: - Er wordt een aanname gedaan dat er een 30cm stijging is boven zomerpeil of boezempeil (Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden en Uitgangspunten). Dit lijkt appellant te weinig gelet op de toename van regenwater gecombineerd met de frequent hoge waterstanden in de Waal. In het voorjaar van 2023 was een enkele (langdurige en zware) regenbui voldoende om het water van de A-sloot voor de woning van appellant met ruim een meter te laten stijgen waardoor het water aan de rand van het eigen perceel en daarbij nog maar kort verwijderd van de voordeur van onze woning verwijderd was. Ook de Emmastraat stond blank. Oorzaak: er was onvoldoende capaciteit om water snel genoeg af te kunnen voeren. - In het waterhuishoudkundig plan is niet goed zichtbaar wat de loop van de afvoer van het hemelwaterafvoer is, met name waar het de bebouwing en bestrating betreft. Het risico bestaat dat daar rechtstreeks afgewaterd wordt op de tuin van appellant.

• Zodra de wadi vol is, wordt het overtollige water afgevoerd naar de omgeving. Er zijn geen zichtbare voorzieningen getroffen om de afvoer via de Bernardstraat naar het Noorden significant te verbeteren. Gezien de al bestaande afwateringsproblemen in de Bernhardstraat ter hoogte van de Wittenberg en bij de Dutry van Haeffienstraat (welke ook afwatert via de Bernardstraat) ligt hier wel een heel groot zorgpunt voor appellant. • Los van capaciteitsverlies van de wadi door bladeren en erosie is er in de berekeningen niet zichtbaar rekening gehouden dat er veel omliggende percelen zijn waar men van oudsher werkt met een waterpuls voor beregening in de zomer. Bij de toenemende hoge waterstanden beginnen deze waterpulsen spontaan water te geven (door de hoge druk vanaf de rivier). Dit water wordt nu voor een groot deel via de HWA putten afgevoerd en hebben dus effect op de totaal benodigde afvoercapaciteit.
<i>Standpunt gemeenteraad</i> Met het ontwerp van het ter inzage gelegde plan is rekening gehouden met de privacy van omwonenden. Zo worden de woningen gelegen vlakbij de perceelsgrenzen van appellant en burens uitgevoerd in één laag met een kap. Het toekomstig bouwblok komt op een ruime afstand te liggen van meer dan 30 meter van de woning van appellant. Overigens zullen deze woningen niet pal tegenover de perceelsgrens van appellant worden geprojecteerd. Slechts de helft van één hoekwoning komt recht tegenover het perceel van appellant te liggen. Dit tezamen maakt dat privacy niet op een onevenredige wijze wordt geschaad. Wadi's worden conform beleid beheerd waardoor capaciteitsverlies niet noemenswaardig zal zijn. In de omgeving van appellant is alleen gemengde riolering aanwezig, waardoor afvoer van hemelwatersysteem van nieuwbouw geen invloed zal hebben op het functioneren van gemengde riolering waarop kolken/putten. Doordat het hemelwater van het bestemmingsplan eerst wordt geborgen voordat het vertraagd wordt afgevoerd richting oppervlaktewater, zal dit niet verslechteren. Het waterschap heeft randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd in de Keur. Dit zijn algemene richtlijnen waaraan voldaan moet worden. In het plan wordt hieraan voldaan met waterberging in de vorm van wadi's. Het watersysteem ter hoogte van de woning van appellant wordt met 50 m2 vergroot om toename bij noodoverstort te compenseren, daarnaast zijn de wadi's binnen het plangebied voldoende gedimensioneerd om negatieve gevolgen van de ontwikkeling teniet te doen. Het water in het plangebied wordt afgevoerd richting de wadi's of omliggende openbare ruimte. Dit betekent dus dat er geen water wordt afgevoerd naar particuliere percelen. Het spontaan water lekken van waterpulsen heeft te maken met kwelvorming door hoog water in de rivier. De komst van woningbouw in het gebied zal hier geen onevenredige invloed op hebben. Dit probleem vindt plaats op particulier terrein. Particulieren (eigenaren) dienen zorg te dragen voor goed onderhoud van deze pulsen en afsluitingen te plaatsen op de pulsen.
<i>Besluit</i> De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i> Geen.
3. Indiener van zienswijze 3

2.1 Samenvatting zienswijze onderdelen

(zienswijze is gericht op de locatie Dorpshuisstraat, Honekeskamp, Nelekeskamp)

Appellant geeft aan dat de bekendmaking op 20 december 2023 ervoor gezorgd heeft dat in de week na bekendmaking, de diverse betrokken ambtenaren om begrijpelijke redenen niet beschikbaar waren voor het verstrekken van de benodigde informatie. Aan diverse keren navragen is geen enkel gehoor gegeven. Hierdoor is het beeld van appellant incompleet en berust de zienswijze, buiten de gedeelde toelichting op ruimtelijkplannen.nl, gedeeltelijk op aannames. De proactieve wijze om via email contact op te nemen met de direct belangstellenden op 9 januari 2024 is wel erg op prijs gesteld.

Appellant maakt zich zorgen over het vergrote risico van grondwateroverlast als gevolg van de voorgestelde wijzigingen. Bij langdurige regen en hoog water lopen de kruipruimten onder water. Verdere bebouwing van het groen zal naar verwachting leiden tot een verdere verslechtering van de situatie. De afvoercapaciteit van de A watergang aan de Bernhardstraat is al beperkt.

Appellant is tevens bezorgd over het voornemen om een deel van de groenstrook om te zetten in parkeerplaatsen. Het opofferen van groen voor parkeerplaatsen en berging kan negatieve gevolgen hebben voor de biodiversiteit en het algemene welzijn van de buurt. Voorgesteld wordt om de huidige groenzone als bestemmingsplan te handhaven en samen te werken aan een goede oplossing voor waterbeheer, behoud van wooncomfort en een leefbare omgeving voor mens en dier.

Ook worden er zorgen geuit over de voorgestelde bouw van berging tegen de erfgrans van de aansluitende percelen. Dit kan leiden tot aantasting van het wooncomfort van de directe omwonenden. Het is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden. Daarnaast lijkt er in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met de positie van de eerder genoemde oude eikenboom. Een deel van de berging is ingetekend op de plek van deze boom.

Volgens appellant is de hoogte van de voorstelde bebouwing niet passend binnen de huidige bebouwing. De nieuwe maximale voorgestelde bouwhoogte van 11 meter, met een goothoogte van 7 meter, vormen een te grote verandering ten opzichte van de eerdere maximale bouwhoogte van 7 meter.

Standpunt gemeenteraad

Gezien de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 is er veel inspanning verricht om een bestemmingsplan vóór deze datum ter inzage te leggen. Hierdoor is de ter inzagelegging gedeeltelijk in de kerstvakantie gevallen. De vragen van appellant zijn niet bekend. Excuses wordt aangeboden voor dit ongemak.

Particulieren zijn zelf verantwoordelijk voor het grondwater op eigen terrein. Fluctuerende grondwaterstanden door hevige neerslag en/of hoge waterstanden in de omliggende watergangen/rivieren kunnen voor tijdelijke problemen in de tuin of de woning zorgen. In de tuin kunnen plassen blijven staan, in de woning kan overlast worden ondervonden van vochtige kelders of kruipruimtes. Op eigen terrein is een particulier zelf verantwoordelijk voor het voorkomen en oplossen van grondwateroverlast. De vloer van de begane grond en een kelder hoort waterdicht te zijn. Soms is dit niet het geval, doordat hier geen rekening mee is gehouden bij de bouw of dat er gebreken zijn ontstaan na de bouw van de woning. Het zelf waterdicht maken van de vloer op de begane grond of de vloer en de muren in de kelder kan hiervoor een oplossing bieden.

Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan worden diverse aspecten bekeken: Welke én hoeveel woningen dienen er te komen, hoeveel parkeerplaatsen zijn er nodig, hoeveel water moet er worden opgevangen. Ook wordt het realiseren van voldoende groen niet overgeslagen. Groen in een woonwijk is essentieel om een prettige woonomgeving te creëren. Echter is de strook waar

appellant op doelt, benodigd voor de plaatsing van bergingen van de terraswoningen. Er is elders in het plangebied geen ruimte om deze bergingen te plaatsen. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen locatie is de meest geschikte plek hiervoor.

De bomen ter plaatse van de berging kunnen niet blijven staan. Dit heeft te maken met de ophoging van het terrein, wat niet ten goede komt voor de bomen. Er zullen in het plangebied nieuwe bomen worden teruggeplaatst.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen hoogten zijn gekozen ten behoeve van het ontwerpen van de woningen. Zo is er door steeds strengere eisen (bouwbesluit en isolatie) meer ruimte nodig om tot een woning te kunnen komen waar voldoende ruimte is en waar alle ruimten zo functioneel mogelijk kunnen worden gebruikt. De hoogte van 7 meter in het bestemmingsplan Kern Haaften is bedoeld voor een gymzaal. Met een dergelijke hoogte kan geen volwaardige woning worden gecreëerd bestaande uit twee lagen en een kapverdieping.

Besluit

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

5. (Ambtshalve) wijzigingen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen aangevuld, aangepast en gewijzigd:

- Het bouwblok gelegen aan het fietspad Nelekeskamp en Brouwerskamp wordt een paar meter opgeschoven, zodat het bouwblok buiten de beschermingszone van de drukriolering komt te liggen. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- Per abuis zijn de bouwhoogten van de twee bouwblokken aan het fietspad Nelekeskamp en Brouwerskamp verwisseld. Dit wordt hersteld. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- Ten behoeve een betere stedenbouwkundige situering komen de tweekappers en de drie rijwoningen, in de straat gelegen aan de wadi, twee meter meer naar voren te liggen. De verbeelding wordt hierop aangepast.
- Op de hoek van de Dorpshuisstraat en de straat aan de wadi is in het ontwerpbestemmingsplan een groenzone ingetekend. Deze groenstrook wordt als tuin uitgegeven, waardoor de bestemming wordt gewijzigd naar "Tuin". Met de ontwikkelaar wordt privaatrechtelijk afgesproken dat de erfafscheiding mee wordt ontworpen met de woning.
- Het bouwblok van de beoogde rijwoningen aan de Dorpshuisstraat wordt in lengte een paar meter ingekort. Hierdoor ontstaat er meer ruimte tussen het bouwblok en Dorpshuisstraat 1 en is het mogelijk om een achterom te realiseren bij de hoekwoning.
- Ter hoogte van perceel 1457 loopt de grens van het bestemmingsplan niet gelijk met de grens van het perceel. Dit wordt gecorrigeerd.
- In de bestemming Wonen, onder artikel 6.4.2, wordt een toevoeging gedaan. De toevoeging betreft het opnemen van de minimale capaciteit van wadi's in de regels van het plan (totaal 393 m³ voor alle wadi's in het bestemmingsplan). Echter streeft de gemeente ernaar om meer bergingscapaciteit te realiseren, zie waterhuishoudkundig plan.
- Het appartementenblok aan de Schoolstraat is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 25x26 meter, dit moet 26x26 meter zijn. Dit wordt gecorrigeerd.
- Naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanpassingen worden de afbeeldingen in de toelichting waar nodig geactualiseerd.
- Er is een nieuwe aerius berekening gemaakt, in verband met de release van een nieuwe versie.
- Het ontwerpbestemmingsplan omvat 43 woningen. Echter is ervoor gekozen om 1 woning uit het plan te halen, om zo meer ruimte te creëren voor levensloopbestendige woningen aan de Nelekeskamp. Het aantal woningen bedraagt straks 42.

- Het provinciaal beleid, omschreven in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt geactualiseerd aan de hand van de laatste provinciale verordening (in werking sinds 1 januari 2024).