

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel het college van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024,

besluit:

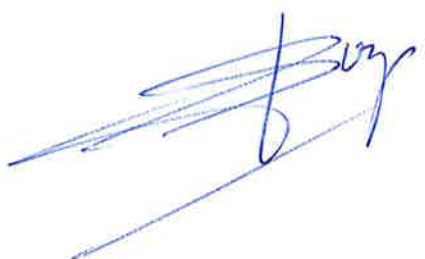
1. Conform de Nota van Zienswijzen 'bestemmingsplan Leijenburgplein 1, Heukelum' d.d. juni 2024 de zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Leijenburgplein 1, Heukelum" met planidentificatie NL.IMRO.1960.HEULburgplein1-ONT1 met de daarbij behorende ondergrond, toelichting, bijlagen, langs elektronische weg en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in hoofdstuk 5 van de Nota van Zienswijzen 'Leijenburgplein 1, Heukelum' van juni 2024;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen;
4. Een grondexploitatie te openen om uitvoering van het project mogelijk te maken;
5. Een verliesvoorziening te treffen voor de netto contante waarde per 1-1-2024 ter hoogte van 251.800 euro;
6. Geheimhouding op te leggen op de bijlage "Leijenburgplein Heukelum - 24-04-19 - 01 - grondexploitatie - CONCEPT" op basis van artikel 5 lid 2b van de Wet Open overheid.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 juli 2024, 2024-072,

de griffier
Hans van der Graaff



de voorzitter
Servaas Stoop



NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BIJ BESTEMMINGSPLAN 'LEIJENBURGPLEIN 1, HEUKELUM'

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 2-7-2024

Colofon

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en
Wonen, gemeente West Betuwe

Versie : 1.2

Datum : juni 2024

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

INHOUDSOPGAVE	2
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2 TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	4
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	5
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING.....	6
HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	8

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Op 27 maart 2018 heeft het college van voormalig gemeente Lingewaal besloten om de gronden van de basisschool aan Leijenburgplein 1 in Heukelum in samenwerking met de woningcorporatie te ontwikkelen. Op basis van de prestatieafspraken worden woningen in de sociale huursector mogelijk gemaakt. De woningcorporatie heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van 18 sociale huurwoningen.

Het college heeft besloten om medewerking te verlenen aan dit verzoek. Het realiseren van deze woningen past in het woningbouwprogramma dat de gemeenteraad heeft vastgesteld. Door het realiseren van nieuwbouw en het inrichten van het openbaar gebied verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de woon- en leefomgeving voor de bewoners.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Leijenburgplein, Heukelum' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 WRO.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad West Betuwe en de Staatscourant op dinsdag 19 december 2023. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.westbetuwe.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

Tijdens de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan heeft het Waterschap Rivierenland gebruik gemaakt. Deze zienswijze en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 20 december 2023 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.

Hieronder vindt u een overzicht van alle instanties/personen die een schriftelijke zienswijze hebben ingediend, voor zover deze niet zijn geanonimiseerd:

Nr.	Indiener van een Zienswijze	Straat en huisnummer	Postcode en Woonplaats	Datum ontvangst	Docnr.
1.	Waterschap Rivierenland	Postbus 599	4000 AN TIEL	25-1-2024	1317018
2.	Geanonimiseerd			31-1-2024	1355050

Aan de zienswijze is in volgorde van binnenkomst een nummer toegekend. Dit nummer zal in de rest van dit document als volgnummer worden gebruikt.

De zienswijze met nummer 1 is ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 30 januari 2024. Deze zienswijze is derhalve ontvankelijk en zal in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

Voor de zienswijze met nummer 2 geldt de verzendtheorie, zoals vermeld in artikel 6:9 lid 2 Awb. Deze houdt in dat een bezwaar- of beroepsschrift ook op tijd is ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en dan buiten de termijn binnenkomt, mits niet later dan een week. De zienswijze met nummer 2 is gedateerd op 30 januari 2024 en is ontvangen op 31 januari 2024. Op basis van de verzendtheorie wordt de zienswijze met nummer 2 ontvankelijk verklaard.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk wordt de ingediende 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:

Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), 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.

Indiener zienswijze
1. Waterschap Rivierenland , Postbus 599, 4000 AN TIEL
<i>Samenvatting zienswijze</i>
Het waterschap wijst erop dat het proces van de watertoets helaas niet is doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het verplichte vooroverleg niet aan ons voorgelegd. Daarmee heeft uw gemeente gehandeld in strijd met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van het Bro is het college van B&W verplicht om het voorontwerpbestemmingsplan te bespreken met het bestuur van het waterschap in uw gebied. Het waterschap verzoekt om in overleg met het Waterschap het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het waterschap heeft bedenkingen tegen het ontwerpbestemmingsplan, omdat de negatieve gevolgen van de ingreep voor het watersysteem niet met maatregelen zijn ondervangen. Het waterschap verzoekt om de vaststelling van het plan aan te houden totdat overleg is gevoerd. Verder vragen wij u om het college van B&W op te dragen om in overleg met het waterschap (watertoetsprocedure) te komen tot een geheel aangepast (of nieuw) bestemmingsplan.
<i>Standpunt gemeenteraad</i>
Om de ontwikkeling van Leijenburgplein 1 in Heukelum mogelijk te maken is een rapport opgesteld over de waterhuishouding in het plangebied. Dit rapport is afgerond in november 2023. Gelet op de invoering van de Omgevingswet op 1-1-2024 is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gestart in december 2023. Dit heeft ertoe geleid dat het voeren van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro niet mogelijk was en het Waterschap het rapport over de waterhuishouding en de watertoets bij de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft ontvangen. Het Waterschap heeft het rapport en de watertoets beoordeeld. Uit deze beoordeling is naar voren gekomen dat het Waterschap instemt met de inhoud van het rapport en de watertoets.
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
Geen.
Indiener zienswijze
2.
<i>Samenvatting zienswijze</i>

1. Appellant vond het jammer dat tijdens de bewonersbijeenkomst niet meerdere varianten zijn getoond, zodat hieruit kon worden gekozen.
2. In het hele voorproces is met herhaling aangedrongen op het meenemen van een gezondheidscentrum in het plan. Hierover is herhaaldelijk contact geweest met de wethouders (De Jong en Hartman) en ook vanuit de kerngroep Heukelum (kemagenda Heukelum) is dit aangekaart. In de informatienota van 26 september 2023 (GZDGWB) is aangegeven dat er in de loop van 2022 duidelijkheid ontstond over het financieel draagvlak voor het medisch centrum. De initiatiefnemers zouden zich teruggetrokken hebben. Uit de informatie waarover appellant beschikt, kwam nadrukkelijk naar voren dat het financieel gewoon “kapot” gerekend is (Bijlage III).
3. Appellant vraagt zich af welke toezeggingen over een medisch centrum door de gemeente kunnen worden gedaan. Ook vraagt appellant zich af welke mogelijkheden er nog zijn in samenwerking met KleurrijkWonen voor het realiseren van een medisch centrum.
4. Op basis van welke argumenten is er nu sprake van een forse uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen aan het Leijenburgplein? Er zijn altijd parkeerplaatsen ter plekke beschikbaar, dus het grote aantal parkeerplaatsen is niet nodig.
5. Ontwerp inrichtingsplan
Uit de informatienota komt naar voren dat het voorliggende plan niet financieel sluitend is. Door van een andere ruimtelijke invulling uit te gaan en het aantal parkeerplaatsen te minderen zou een “goedkopere” oplossing gevonden kunnen worden (zie ingetekende situatieschets. (Bijlage V). Waarom is er niet gekozen voor een woningblok evenwijdig aan het bestaande woningblok van de Vorstencamp? Is de gekozen ruimtelijke invulling een maximum of zijn er mogelijkheden om meer woningen te realiseren?
6. Waarom is er nu niet gekozen voor wat meer diversiteit (b.v. huurwoningen in het duurdere segment met een garage)?
7. Opmerkelijk dat dit in een vakantieperiode gebeurt, waardoor de reactietijd eigenlijk ingekort wordt. Dit is een nadrukkelijk signaal dat het volgen van een participatietraject niet de hoogste prioriteit heeft bij dit plan. Jammer!!
8. Er wordt gesuggereerd dat de aanleg van Wadi's nodig is? Appellant is van mening dat nu en in de toekomst geen sprake zal zijn van wateroverlast, omdat het hoofdverzamelriool wordt afgekoppeld.
9. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd onder de bewoners van Heukelum kwam een wat andere woningbehoefte naar voren dan alleen een prioriteit van sociale huurwoningen.

Standpunt gemeenteraad

1. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De initiatiefnemer van het medisch centrum heeft aangegeven niet meer deel te nemen aan het medisch centrum en heeft deze keuze nader gemotiveerd. Ook andere partijen die deel zouden nemen aan het medisch centrum, hebben afgezien van verdere deelname aan het medisch centrum. Het college heeft hier kennis van genomen.
3. De vraag over een medisch centrum, met welke partijen en in welke vorm, maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Leijenburgplein 1, Heukelum’. De vraag van appellant naar een medisch centrum op een locatie buiten het plangebied van het bestemmingsplan ‘Leijenburgplein 1, Heukelum’ kan niet in het kader van deze procedure worden beantwoord. De gemeente heeft een faciliterende rol bij het realiseren van een medisch centrum, de zorgpartijen zijn hierbij leidend.
4. Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied is gebaseerd op de parkeernormen uit de CROW. Hierbij is rekening gehouden met het woningtype. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit nader onderbouwd. In het bestemmingsplan worden 18 woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW zijn voor elke woning twee parkeerplaatsen vereist. Ook de nabijheid van de basisschool zorgt voor de nodige parkeerdruk bij het halen en brengen van kinderen. Ook hier zijn parkeerplaatsen voor nodig. In het plangebied wordt daarom voorzien in de realisatie van 29 extra parkeerplaatsen.
5. De inrichting van het plangebied is gebaseerd op het woningbouwprogramma, het stedenbouwkundig advies, het aantal vereiste parkeerplaatsen en de benodigde ruimte voor water en groen. Ook is rekening gehouden met de aangrenzende percelen en de bewoners van deze percelen. Gelet op de behoefte aan woningen in de sociale huur en de samenwerking met de woningcorporatie worden in het plangebied uitsluitend woningen in

de sociale huur sector mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW-parkeernormen zijn 29 extra parkeerplaatsen in het plangebied noodzakelijk. Vanwege de eisen aan de waterhuishouding is het realiseren van wadi's noodzakelijk. Door deze randvoorwaarden op het gebied van woningbouw, parkeren en water is het uitvoeren van het door appellant aangedragen alternatief niet mogelijk. 6. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitvoering gegeven van het besluit dat de voormalig gemeente Lingewaal heeft genomen. In 2018 heeft het college van voormalig gemeente Lingewaal namelijk besloten dat ontwikkeling van het plangebied in samenwerking met de woningcorporatie diende plaats te vinden. Nu de woningcorporatie uitsluitend woningen opricht in de sociale huursector, is het type woningen hiermee bepaald. 7. Vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1-1-2024 was het noodzakelijk om de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog in 2023 op te starten. Het ontwerpbestemmingsplan was in december 2023 gereed. Hierdoor is de terinzagelegging gestart op 20 december 2023. Het ontwerpbestemmingsplan ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Deze termijn biedt voldoende mogelijkheden voor het indienen van een zienswijze. Afd.3.4 van de Awb omschrijft de algemene voorbereidingsprocedure. In deze afdeling zijn geen voorschriften vermeld over de start van de terinzagelegging in december. De terinzagelegging voldoet derhalve aan de wettelijke eisen. 8. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen moet de waterhuishouding van het plangebied in beeld worden gebracht. Het rapport over de waterhuishouding is bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Leijenburgplein 1, Heukelum'. Uit dit rapport blijkt dat het hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi's, zodat overtollig regenwater binnen het plangebied wordt geborgen. Dit is noodzakelijk omdat regenwater niet op de naastgelegen percelen mag worden afgewaterd. Bij de naastgelegen percelen aan het Voorste Gewind is namelijk sprake van wateroverlast. Bij het inrichten van de waterhuishouding in het plangebied van het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden. Het waterschap heeft ingestemd met het rapport over de waterhuishouding. Aan de zienswijze van appellant over de wadi's kan derhalve geen gevolg worden gegeven. 9. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de voormalig gemeente Lingewaal over het realiseren van woningen in het lage huursegment met als partner de woningcorporatie. Ook wordt hiermee uitvoering gegeven aan de Woonvisie waarin staat vermeld dat in de gemeente meer woningen in het sociale huursegment moeten worden gerealiseerd.	
<i>Besluit</i>	
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.	
<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>	
Geen.	

HOOFDSTUK 5

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen toelichting en bijlagen

Vanwege de nabijheid van de basisschool is een geluidsonderzoek uitgevoerd naar het treffen van geluidwerende voorzieningen. Er dient te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft de geluidwering van de gevels. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat door het treffen van geluidwerende voorzieningen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor de geluidwering wordt voldaan. De conclusie uit het rapport wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, namelijk paragraaf 4.1.3.

Het onderzoek met kenmerk 23-304, datum 15-4-2024 is als bijlage gevoegd bij de Nota van Zienswijzen en wordt als bijlage gevoegd bij het bestemmingsplan.