

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN BIJ BESTEMMINGSPLAN
‘Kern Tuil herziening Haarstraat 8’”**

BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT D.D. 29 november 2022

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, gemeente West Betuwe
Versie : 1
Datum : 4 oktober 2022
Documentnummer: 677534

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2 TERSIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO	5
HOOFDSTUK 3 ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN	6
HOOFDSTUK 4 ZIENSWIJZENBEHANDELING	7
HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) AANPASSINGEN	17

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om aan Haarstraat 8 in Tuil een woning met paardenverblijf (maximaal 5 paarden) te realiseren. Op deze locatie is momenteel een paardenweide aanwezig.

De gemeente heeft medewerking verleend aan deze ontwikkeling onder de strikte voorwaarde dat de woning buiten het oorspronkelijke kasteelterrein wordt gesitueerd met behoud van de resten van Huis Klingenburg en een verbetering plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit. Het terrein vormt, door de aanwezigheid van ondergrondse restanten van Huis Tuil, een archeologisch monument.

Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is het beleefbaar maken van het archeologisch monument voor wandelaars. In ruil voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit is het mogelijk een woning te realiseren.

In 2016 heeft het college van de voormalige gemeente Neerijnen ingestemd met het principeverzoek voor het initiatief. Vervolgens is een bestemmingsplanprocedure opgestart (voorontwerpbestemmingsplan ter inzage in 2018 en ontwerpbestemmingsplan ter inzage in 2022).

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf woensdag 11 mei tot en met dinsdag 21 juni 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Kern Tuil herziening Haarstraat 8' ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfase ex artikel 3.8 Wro. De terinzagelegging is gepubliceerd in Het Kontakt West Betuwe en het Gemeenteblad op dinsdag 10 mei 2022. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum. In verband met toepassing van de gecoördineerde procedure lagen ook het ontwerpbesluit Hogere geluidgrenswaarden en het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning ter inzage.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn 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 11 mei 2022 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.	Anoniem			14 juni 2022	555039
2.	Anoniem			20 juni 2022	566393
3.	Anoniem			20 juni 2022 + 4 juli 2022	677510 677509

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

De eerste twee zienswijzen zijn ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 21 juni 2022. De derde zienswijze is in eerste instantie binnen de termijn ontvangen, maar op een later moment aangevuld. Reden hiervoor is dat indiener tijdens de inzagetermijn bijlagen bij de omgevingsvergunning had opgevraagd en dat deze verlaat aan indiener zijn verzonden. Daarom is aangegeven dat aanvulling van de zienswijze ook binnen redelijke termijn na sluiting kon plaatsvinden.

De drie ontvangen zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

HOOFDSTUK 4

ZIENSWIJZENBEHANDELING

In dit hoofdstuk wordt de ingediende zienswijzen 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:

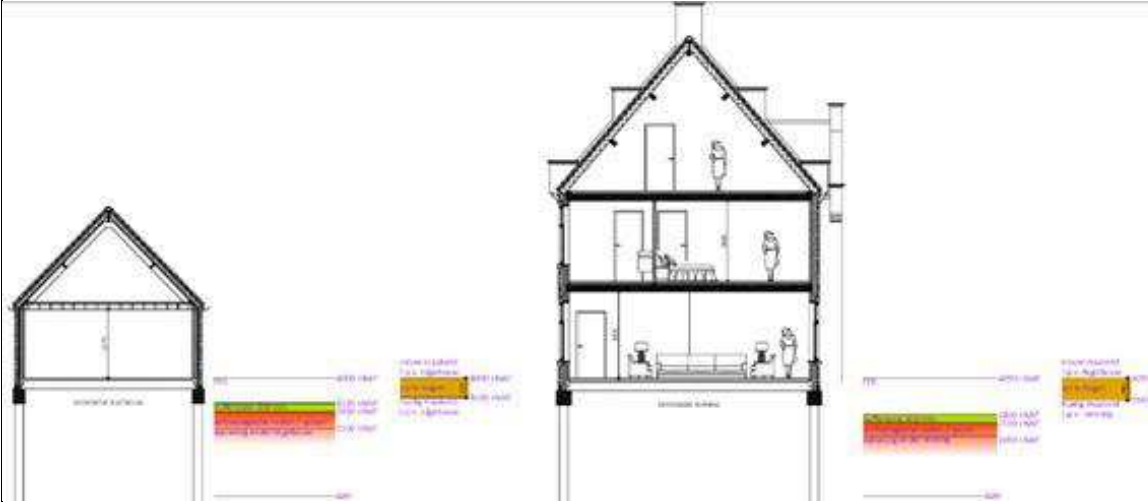
Naam en adresgegevens van de indiener van een zienswijze (bij digitaal beschikbaar gestelde exemplaren geanonimiseerd), een samenvatting van de betreffende zienswijze, een standpuntbepaling door de gemeenteraad, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het bestemmingsplan, dan wel andere ter inzage gelegde ontwerpbesluiten, worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze 1. documentnummer 555039		
	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
a	Er wordt geen positieve bijdrage geleverd aan het leefklimaat in Tuil. Het zicht op historisch beeld van kerk en directe omgeving verdwijnt, 'kasteelachtige' woning en enorme paardenstal vertroebelt het landschap, nu uitstraling van rust en natuur, een beperkt toegankelijk voetpad is een schrale troost voor deze vertroebeling voor de lokale bevolking.	Het terrein vormt, door de aanwezigheid van ondergrondse restanten van Huis Tuil, een archeologisch monument. Momenteel is die historie amper zichtbaar. Onderdeel van de beoogde ontwikkeling is het beleefbaar maken van het archeologisch monument voor wandelaars. Dat gebeurt in samenhang met het herontwikkelen van het terrein en de bouw van een woning. De beoogde woning voorziet in de behoefte en past binnen de uitgangspunten van Woonvisie West Betuwe 2020-2030. Daarmee levert het initiatief een positieve bijdrage aan het leefklimaat in Tuil.
b	Er is niet voldoende geborgd dat alleen hobbymatig houden van paarden is toegestaan. Zo is de toegestane grootte van de paardenstal te groot. Dit in combinatie met de grootte van het perceel maakt dat mogelijk veel meer paarden kunnen worden gehouden dan de 5 waarover het plan spreekt. Dit levert overlast op voor omwonenden als geur en aantrekking van insecten. Daarom is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan zou het houden van maximaal 5 paarden op het perceel moeten borgen	Het initiatief omvat onder andere het hobbymatig houden van paarden, enkel voor eigen gebruik. Dat gebruik is toegestaan binnen de bestemming 'Groen'. Daartoe is ook het bijbehorende bijgebouw binnen die bestemming aangeduid. Het betreffende bijgebouw omvat 5 paardenboxen. Het initiatief is dus specifiek gericht op maximaal 5 paarden. Om dit maximale aantal en het gebruik specifiek te borgen wordt voorgesteld, dit in de planregels op te nemen. Overigens komt dit aantal ook overeen met de huidige situatie waarin maximaal 5 paarden op het perceel aanwezig zijn. Daarbij is het zeker niet aannemelijk dat het aantal paarden toeneemt, omdat de beschikbare oppervlakte van de weide juist kleiner

		wordt ten opzichte van de huidige situatie.
c	Te ruimte mogelijkheid voor Bed & Breakfast. Op grond van artikel 6.5 onder b is het mogelijk bij omgevingsvergunning de omvang van B&B uit te breiden tot maximaal 4 kamers met maximaal 10 personen. Deze verruiming icm de grote paardenstal neigt dit naar een zakelijke bestemming en dient te worden geschrapt. Het roept de vraag op of er in de toekomst een horecavergunning verleend wordt.	In de gemeente West Betuwe is het gebruikelijk om in (nieuwe) bestemmingsplannen Bed & Breakfast toe te staan. Dit is ook bij voorliggend bestemmingsplan het geval. Artikel 6. Onder b. voorziet ook in voorwaarden waaraan moet worden voldaan. Zeker gelet op 6.1. onder b onder 1 is de toegestane oppervlakte gemaximeerd. Hieraan moet worden voldaan om Overigens is in het bestemmingsplan dat hier voorheen van kracht was, Bed & Breakfast reeds toegestaan. Zoals ook onder de beantwoording van onderdeel b. van deze zienswijze is beschreven is de paardenstal enkel benodigd ten behoeve van eigen gebruik, als hobby. De neiging naar een 'zakelijke bestemming' wordt niet herkend. Ook bestaat geen aanleiding om te verwachten dat door initiatiefnemers in de toekomst een horecavergunning wordt aangevraagd.
d	Het terrein is niet voldoende toegankelijk voor het publiek. Indiener verwijst naar een voorwaarde in het principe besluit. Alleen de twee wandelpaden zijn toegankelijk.	Vanaf verlening van principemedewerking is voorwaarde voor ontwikkeling dat het archeologisch monument beleefbaar moet worden en dat hiervoor voorzien moet worden in een openbaar toegankelijk wandelpad. Aan die voorwaarde wordt voldaan. Dit is tevens geborgd in artikel 3.3.1 van de planregels.
e	Er wordt geen rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van het gebied. Niet uit te sluiten valt dat bezoekers met de auto komen om het gebied met het voormalige Huis Tuil te bezoeken. Het plan voorziet niet in de aanleg van parkeergelegenheid voor bezoekers. Dit kan tot overlast voor omwonenden zorgen. Indiener verwijst naar de Nota beantwoording inspraakreacties, waarin is gesteld dat als in de praktijk mocht blijken dat dit tot een verkeersonveilige situatie leidt, het college (inrichtings-)maatregelen kan treffen. Indiener geeft aan dat hierin bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening mee dient te worden gehouden.	De Haarstraat -op het gedeelte waar het bouwplan geprojecteerd is- ligt binnen de bebouwde kom en is een erftoegangsweg 30 km/h. Het aantal voertuigbewegingen die er bij komen (9 per dag) door dit initiatief zijn van dien aard dat het aantal voertuigbewegingen in de Haarstraat past binnen de mogelijkheden van het benoemde type weg. Ten aanzien van parkeren: De woning vraagt om 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en de resterende benodigde parkeervoorziening van 0,8 plaats kan worden ingevuld in de openbare ruimte van de aangrenzende woonwijk. Hiervoor is in de huidige situatie ruimte beschikbaar. Mocht dit in de toekomst een knelpunt opleveren, dan is de kavel zo groot dat op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeerruimte.

		Vanuit verkeersaspecten bestaan dan ook geen redenen om niet aan voorliggend initiatief medewerking te verlenen. Daarnaast, het betreft hier weliswaar een bijzonder archeologisch monument, maar het is geen bezienswaardigheid waarvan verwacht wordt dat het grote groepen bezoekers aantrekt. Het heeft juist een beperkte aantrekkende functie voor de buurt, alsmede voor wandelaars die langs de dijk wandelen en waar ook een uitkijkpunt is voorzien. Naar verwachting levert dit geen extra autobewegingen en parkeerdruk op. Het is correct dat, als in de praktijk mocht blijken dat dit tot een verkeersonveilige situatie leidt, (inrichtings-)maatregelen kunnen worden getroffen.
f	Indieners verzoek het besluit niet vast te stellen.	Dit verzoek wordt voor kennisgeving aangenomen.
Besluit		
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.		
Wijzigingen in het bestemmingsplan		
In de regels wordt artikel 3 lid 1 onder e. geherformuleerd: <i>Het hobbymatig op niet bedrijfsmatige wijze houden van dieren, waarbij het aantal paarden ten hoogste vijf mag bedragen</i>		
Indiener zienswijze 2. documentnummer 566393		
<i>Samenvatting zienswijze</i>		<i>Beantwoording</i>
a	Paardenstal/manege/schuur en verkeersbewegingen Het huis brengt met een dergelijke schuur/paardenstal veel extra verkeersbewegingen met zich mee. De afmeting van de stal ruim 27 bij 21 meter voor minimaal 5 paarden rikt naar mening van de indieners naar een manageachtig object. Indieners verwachten dan ook dat de initiatiefnemers de stallen commercieel gaan verhuren en dat hiermee het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. De Haarstraat is hiertoe niet toereikend. Bovendien achten de indieners een dermate grote stal/schuur niet absoluut passend in het beeldkwaliteit plan (de polder van Tuil zou beter passen dan de kern).	Het betreft hier een reguliere woning, waarbij tevens sprake is van het hobbymatig houden van paarden, enkel voor eigen gebruik. Ook in de huidige situatie lopen er maximaal 5 paarden op het perceel, waarbij het zeker niet aannemelijk dat het aantal paarden toeneemt omdat de beschikbare oppervlakte van de weide juist kleiner wordt. Van commerciële verhuur of van een manege is uitdrukkelijk geen sprake en dat past ook niet binnen de bestemmingsregels. Om het maximale aantal paarden en het gebruik ervan specifiek te borgen wordt voorgesteld dit in de planregels op te nemen. Er zal sprake zijn van de aanvoer van voer en dergelijke voor de paarden, maar dat is gelet op de beperkte schaal slechts incidenteel. Geconcludeerd dan ook dat het verkeersaspect geen belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast wordt gesteld dat het initiatief, waaronder de stal voor de paarden, diverse keren is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

		De voorgestane inrichting (woning en stal/berging) wordt als passend ervaren.
b	Aanleg aansluiting nutsvoorzieningen en riolering. Fijn om terug te lezen dat de archeologische waarde van het perceel wordt herkend. Hoe gaat de aanleg van nuts- en rioleringvoorzieningen voor de schuur/stal en woning plaatsvinden, zonder schade aan te richten aan de archeologische waarde van het perceel.	De resten van Huis Klingelenburg bij Thuijl bevinden zich nog in de ondergrond, direct onder het maaiveld. Het terrein is daarom een gemeentelijk monument. In het westelijke deel van het plangebied, buiten het gemeentelijk monument, worden niet alleen de resten van de historische boerderij verwacht, maar tevens ook een nederzettingsterrein uit de laat-romeinse tijd (ca 250-450 na Christus). Vondsten uit deze periode zijn in een eerder stadium hier aangetroffen. In de planvorming en uitvoering is rekening gehouden met de bevindingen uit verschillende archeologische onderzoeken die gedaan zijn op het terrein. Om een archeologische opgraving te vermijden en behoud van de waardevolle resten in situ mogelijk te maken is door regioarcheoloog Rivierenland namens gemeente West Betuwe besloten om aanvullende maatregelen te treffen. In de eerste plaats dient de verstoring door de palen tot een minimum te worden beperkt. Hiervoor kan uitgegaan worden van de richtlijnen zoals vastgelegd in de Handreiking Archeologievriendelijk Bouwen. Daarnaast dient het terrein en daarmee het 0-peil te worden verhoogd zodat de graafwerkzaamheden worden beperkt tot minimaal 30 cm boven het archeologisch niveau. Uitgaande van het hoogste voorkomen van het archeologisch niveau, dienen de graafwerkzaamheden ter plaatse van het woonhuis beperkt te worden tot 50 cm onder het huidige maaiveld (2.83 m NAP). Dit komt neer op een ophoging van minimaal 44 cm. Ter plaatse van de stal dient de ontgraving beperkt te worden tot 20 cm onder het huidige maaiveld (3.22 m NAP). Dit komt hier neer op een benodigde ophoging van minimaal 67 cm. Eventuele verplaatsing van de woning of de stal wordt niet als gunstigere optie gezien, omdat het archeologisch niveau in het overige deel van het plangebied plaatselijk nog hoger voorkomt. Op de navolgende pagina nota is een afbeelding opgenomen die inzicht geeft in de woning, de bufferlaag en de ophoging.

		Ter plaatse van de woning en de paardenstal wordt het terrein opgehoogd en wordt daarbij een extra buffer laag aangehouden zodat het archeologisch niveau niet bedreigd wordt en aanvullend onderzoek niet nodig is (zie afb. 1) Deze bescherming van de archeologische waarde zal in de voorwaarden van de vergunning opgenomen worden. Er zijn nog geen definitieve plannen/tekeningen voor wat betreft de inrichting van de nutsvoorzieningen en riolering. De leidingen die eventueel dieper dan de ophoog- en bufferlaag gaan, vormen een klein percentage dat voor verstoring zou kunnen zorgen. Dit percentage valt binnen acceptabele grenzen voor verstoring aan archeologische vindplaatsen.
	 Afbeelding 1. Doorsnede tekening van stal en woning met aangegeven de bufferlaag (met groen aangegeven) ter bescherming van het archeologische nivo (in rood weergegeven). De ophoging is met oranje aangegeven.	
c	Akoestisch onderzoek/geluidswaardes Het plan voldoet niet aan de wettelijk voorkeurswaarde van 48 db. De gemeten waarde kan niet kloppen. Er is geen rekening gehouden met zwaar verkeer en het optrekken en accelereren hiervan ter plaatse van de Graaf Reinaldweg. Eigen geluidsmetingen geven een hogere waarde aan dan 56 dB. In de notitie van de Omgevingsdienst is geen rekening gehouden met de acceleratie van zwaar (vracht)verkeer (en toename hiervan) en de verhoogde fietsdijk. De geluidswaardes overtreffen de maximale grenswaarde van 63 dB uit artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder.	De berekeningen van het wegverkeerslawaaï zijn uitgevoerd volgens de Standaard Rekenmethode 2 uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012. Dit is de methode die voor het bepalen van het wegverkeerslawaaï bij ruimtelijke plannen gehanteerd moet worden. Hierbij is een geluidmodel opgesteld waarin voor de provinciale weg N830 de verkeersprognoses uit het meest actuele verkeersmodel zijn ingevoerd, die door het verkeerskundig adviesbureau Goudappel Coffeng zijn opgesteld. Daarbij wordt rekening

	gehouden met toekomstige ruimtelijke en verkeerskundige ontwikkelingen. In dat verkeersmodel staan alle voor geluidsberekeningen relevante gegevens opgenomen, zoals de verdeling van het verkeer naar periode (dag, avond, nacht) met onderverdeling naar voertuigcategorie (lichte, middelzware- en zware motorvoertuigen). Deze methode is voorgeschreven en daarom ook gebruikelijk, omdat daarmee een representatieve toekomstige situatie kan worden bepaald. Het betreft dan het jaargemiddelde geluidniveau (Lden), waarbij het geluid in de avond- en nachtperiode een stafcorrectie krijgen. De metingen die bewoners hebben uitgevoerd zijn momentopnamen en waarschijnlijk piekniveaus tijdens de passages van bepaalde motorvoertuigen. Die gemeten geluidniveaus zijn niet vergelijkbaar met de berekende geluidsbelastingen (Lden) die aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder getoetst worden. Naast verkeersprognoses zijn in het opgestelde geluidmodel meer gegevens opgenomen, zoals gebouwen, bodemgebieden, hoogtelijnen e.d. Het model houdt daardoor rekening met afscherming en reflecties tegen gebouwen en bodemgebieden. Een verhoogd fietstalud zal niet meer reflectie geven als dit bestaat uit een grondwal of niet tegenover het plangebied ligt. Met de hoogtelijnen worden de hoogteverschillen gemodelleerd. De gehanteerde hoogtelijnen zijn op 30 november 2021 ontvangen van de ODRN (Omgevingsdienst Regio Nijmegen) c.q. de geluidadviesdienst van de provincie Gelderland. Bij een helling van tenminste 3% wordt gerekend met een hellingscorrectie. Een dergelijk hellingspercentage is hier op de N830 niet aanwezig. Voor de rotonde is een verkeersremmend object ingevoerd, zodat rekening wordt gehouden met optrekkend en afremmend verkeer. Het gehanteerde verkeersmodel is op dit moment nog het meest actuele verkeersmodel. Wel wordt er (door Goudappel Coffeng i.s.m. de gemeenten) gewerkt aan een nieuw model met prognoses voor jaar 2035. De eerste resultaten daarvan zijn inmiddels bekend. Daaruit blijkt voor de
--	--

		N830 ter hoogte van het plangebied, dat het aantal motorvoertuigen in het gehanteerde (oude) model hoger is dan in het nieuwe model. De verkeersverdelingen naar periode en voertuigcategorie zijn nog niet bekend. Maar uit de eerste resultaten kan worden opgemaakt dat de op 3 december 2021 berekende geluidsbelastingen nog steeds realistisch zijn en mogelijk zelfs iets worst-case zijn berekend. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat de berekende geluidsbelastingen op een juiste wijze zijn bepaald.
d	Participatie De indieners vinden het zeer teleurstellend dat het college schijnbaar de initiatiefnemers niet heeft bewogen om een burgerparticipatie te organiseren.	Initiatiefnemers hebben, mede op verzoek van de gemeente West Betuwe, op informele wijze regelmatig omwonenden op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen en de vorderingen van het initiatief. Zo is onder meer gesproken met diverse bewoners aan de Haarstraat en Appelenburg. Tevens hebben initiatiefnemers onlangs nog omwonenden geïnformeerd en het initiatief nader toegelicht. Opgemerkt wordt dat in het verleden door diverse bewoners van Tuil positief is gereageerd op het opruimen van afval en het verwijderen van wildgroei. Ook hebben initiatiefnemers vele positieve reacties ontvangen over de landelijke sfeer die er op dit moment heerst.
e	Indieners verzoeken het college het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden niet vast te stellen.	Dit verzoek wordt voor kennisgeving aangenomen.
Besluit		
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.		
Wijzigingen in het bestemmingsplan		
In de regels wordt artikel 3 lid 1 onder e. geherformuleerd: <i>Het hobbymatig op niet bedrijfsmatige wijze houden van dieren, waarbij het aantal paarden ten hoogste vijf mag bedragen</i>		
Indiener zienswijze 3. documentnummer 677510 + 677509		
Samenvatting zienswijze		Beantwoording
a	De nieuwe woning is mogelijk me 'excuus' voor het feit dat er eerder een Huis Tuil heeft gestaan. De beleefbaarheid van het landschap is onvoldoende. De bestemmingsplan veroorzaakt juist vertroebeling van het landschap.	Voor beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar beantwoording van zienswijze 1a van deze nota.
b	Strijd met provinciaal beleid aangezien er naar een oude Omgevingsvergunning wordt gekeken.	Het initiatief is getoetst aan het provinciale beleid waarbij geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd met het provinciale beleid. Ook is het

		initiatief in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan Provincie Gelderland. Naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast en aangevuld.
c	Strijd met gemeentelijk beleid, aangezien niet aan de Woonvisie wordt voldaan.	Zoals aangegeven in paragraaf 3.3.3. van de toelichting sluit het voorliggende initiatief aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie.
d	Er kan niet gecontroleerd worden of terecht een hogere grenswaarde wordt toegestaan. Het formulier lag niet terinzage.	Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden is ter inzage gelegd. Niet bekend is dat de indiener om het formulier verzocht heeft.
e	Het onderzoek Flora en Fauna dat bij het bestemmingsplan is gevoegd is verouderd. Bovendien vermeldt het onderzoek dat broedvogels en vleermuizen niet beschermd zijn. Dit is niet juist. Ook is bij de Auriusberekening geen rekening gehouden met de mogelijkheid tot het houden van meer dan 5 paarden. Ook is de benoemde ligging van Natura2000 gebied rijntakken op 60m onjuist.	Het 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Haarstraat 8 te Tuil' dateert van 29 november 2019. Er is geen harde grens gesteld aan de houdbaarheid van een dergelijk rapport, maar veelal wordt daarvoor een periode van 3 jaar aangehouden. Dat houdt in dat het rapport zeker nog niet verouderd is, ook niet ten tijde van de beoogde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. De bewering over broedvogels en vleermuizen is niet juist. In het betreffende onderzoek naar beschermde flora en fauna staat uitdrukkelijk dat 'Onder de Wet natuurbescherming zijn alle in Nederland voorkomende vleermuizen als Habitatrichtlijnsoorten beschermd.' Voor wat betreft broedvogels ligt dat genuanceerder: gedurende het broedseizoen zijn nesten en functionele leefomgeving beschermd. Dat is op een correcte wijze behandeld in het onderzoek. In de Auriusberekening is uitdrukkelijk rekening gehouden met de beoogde situatie met vijf paarden. Daarbij wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie ook maximaal 5 paarden op het perceel aanwezig zijn. In het rapport wordt aangegeven dat geconcludeerd kan worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Hierbij is in de AeriesCalculator rekening gehouden met de juiste afstand tot het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Van een onjuiste ligging is in de berekeningen dan ook geen sprake.
f	Archeologie	Het bouwplan is voor het aspect archeologie in een eerder stadium

	Het bouwen van woning en stal met een bijzondere maatregel als van het perceel ter instandhouding van het bodemarchief is een noodgreep. Daarnaast is ten onrechte geen rekening gehouden met de gemeentelijke nota Erfgoedbeleid (2021). Ook uit het palenplan blijkt dat de archeologische waarde van het gebied wordt verstoord. In dit verband geven de indieners ook aan dat het onderzoek van Bombs Away; alleen precies naast het geplande bouwvlak kan geschutsmunitie aanwezig zijn.	uitvoerig bekeken en akkoord bevonden. Volgens het palenplan wordt voor de paardenstal 28 heipalen gebruikt met een doorsnede van 300mm. Voor de woning worden er 31 heipalen gebruikt met een doorsnede van 400mm. De verstoring van de totale areaal door de heipalen wordt hiermee tot een minimum beperkt. Tussen de rijen palen zit 5 m afstand. Er wordt daarmee voldoende afstand gehouden. Hiermee treedt in totaliteit een minimum aan verstoring aan de ondergrond op.
g	Verkeer en parkeren Ontsluiting van het perceel precies tegenover de woning van de indiener is onaanvaardbaar. Dit zorgt namelijk voor overlast onder meer door inschijnende koplampen. Het perceel is groot genoeg om een andere ontsluiting te zoeken. Daarnaast is voor parkeren onterecht uitgegaan van niet stedelijk/buitengebied.	Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting, die in de huidige situatie ook gebruikt wordt om het perceel te ontsluiten. Daarbij is sprake van een alleszins aanvaardbare situatie, zoals die op zoveel plaatsen in het dorpsgebied voorkomt. Gelet op het geringe aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de nieuwe woning is zeker geen sprake van een overlastsituatie. Dit standpunt wordt ook onderschreven bij beantwoording van zienswijze 1e. Binnen de systematiek van de CROW-publicatie is terecht uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en van de gebiedstypering 'buitengebied'. Overigens levert dit de hoogste parkeernorm op. Dus het hanteren van een andere stedelijkheidsgraad en gebiedstypering zou slechts leiden tot een lagere parkeernorm.
h	Watervergunning Onduidelijk is of de vereiste watervergunning inmiddels is verleend.	Deze vergunning is nog niet verleend en is in deze fase ook niet noodzakelijk. Wel is gelet op de coördinatie van de ontwerp-omgevingsvergunning een wateradvies gevraagd. Deze is ontvangen en is positief, waardoor er vanuit het aspect Water geen belemmeringen bestaan.
i	Verbeelding Onduidelijk is waarom op de verbeelding uit het bouwvlak met de bestemming Wonen een 'hap' van 200m² is genomen tov het voorontwerp en wat nu de bestemming Groen heeft gekregen. In dit gedeelte biedt nu de aanduiding bijgebouwen toegestaan en daar de paardenstal is gepland en vergund. Ook de plaats waar de bestemming Tuin is gepland ligt nu de paardenbak. Indieners gaan ervanuit dat deze niet onder het overgangsrecht valt en niet passend is in de bestemming Tuin.	Vooropgesteld dient te worden dat het initiatief in de voorgestelde vorm akkoord is bevonden door de gemeente, mede op basis van positieve adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De wijze waarop een initiatief geregeld wordt in een bestemmingsplan, is ook maatwerk, afgestemd op het beoogde initiatief. In het voorliggende geval is er voor gekozen om de bouw mogelijkheden planologisch te 'verdelen' over de woonbestemming (bijbehorend bouwwerk ten dienste van het wonen) en de groenbestemming

		(bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren). Van een 'paardenbak' is in de toekomstige situatie geen sprake, dit is ook niet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.
j	Regels Er is een flinke afwijking opgenomen van de standaard planregels. Zo is de definitie van woning aangepast (waardoor 2 woningen zijn toegestaan) en wordt een bijgebouw van maximaal 250 m3 toegestaan ipv Maximaal 150m3. De grootte van de beoogde en vergunde stal is in strijd met de bestemming Wonen, aangezien deze als bedrijfsmatig kan worden gezien. Dit geldt ook voor de B&B waarbij 4 kamers en 10 slaappleatsen zijn toegestaan. En is ook een combinatie van B&B en beroep aan huis toegestaan. Ook is geen maximum oppervlakte voor de woning toegestaan, zodat het bouwvlak het maximum wordt. Hiermee wordt een woning van meer dan 500m2 toegestaan, wat in strijd is met ander bestemmingsplannen.	De begripsbepaling van een woning betreft een standaardbepaling. Daarin wordt weliswaar gesproken van 'maximaal twee afzonderlijke huishoudens', maar in de bestemmingsregels is specifiek geregeld dat ten hoogste één woning is toegestaan. Derhalve wordt op dit punt niet afgeweken van standaardregels. Zoals hiervoor opgemerkt is een bestemmingsplan maatwerk, rekening houdend met de bijzonderheden van het initiatief. Daarbij wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de gangbare wijze van bestemmen binnen de gemeente en worden ook de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden voor bijvoorbeeld beroep aan huis en voor Bed & Breakfast geboden. Voor wat betreft Bed & Breakfast is de regel dat de omvang niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen. Via een omgevingsvergunning kan daarvan eventueel worden afgeweken waarbij dan de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen. Maar dat laatste is dus niet bij recht toegestaan. De maximale oppervlakte van de woning wordt hier bepaald door de omvang van het bouwvlak, in combinatie met de maximum goot- en bouwhoogten. Dat is een gebruikelijke wijze van bestemmen. In het dorpsgebied, waar de onderhavige woning ook toe gaat behoren, worden geen maximale oppervlakten geregeld, dus er is ok geen sprake met een strijdigheid met ander bestemmingsplannen. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1c van deze nota.
k	Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen.	Dit verzoek wordt voor kennisgeving aangenomen.
l	In de Aeriusberekening is geen rekening gehouden met de verkeersbewegingen van de paardenhouderij.	Voor beantwoording van dit onderdeel wordt verwezen naar beantwoording van onderdeel e van deze zienswijze.
Besluit		
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.		
Wijzigingen in het bestemmingsplan		
Geen		

HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) AANPASSINGEN

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van zienswijzen gewijzigd:

- **Regels**

In de regels wordt artikel 3 lid 1 onder e. geherformuleerd:

Het hobbymatig op niet bedrijfsmatige wijze houden van dieren, waarbij het aantal paarden ten hoogste vijf mag bedragen

Het bestemmingsplan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

- **Toelichting**

-Op onderdelen is het beleid (Hoofdstuk 3 van de toelichting) geactualiseerd.

-De Aeriusberekening is opnieuw uitgevoerd en als bijlage 7 bijgevoegd.

- **Verbeelding**

Geen