

**Nota beantwoording
Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan**

‘Kern Tuil, herziening Haarstraat 8’

Gemeente West Betuwe



Colofon

Opgesteld door	:	Gemeente West Betuwe
Datum	:	28 april 2022
Versie	:	1.0
Zaak	:	15-21152
Document	:	31863

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Inspiraakreacties	4
3.	Reacties vooroverleg	12
4.	Ambtshalve aanpassingen	16

1. Inleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Tuil, herziening Haarstraat 8'.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 29 juni 2018 t/m 9 augustus 2018 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Eveneens was het plan te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties woordelijk weergegeven, waarna de beantwoording volgt. Tevens is aangegeven of het tot aanpassingen van het bestemmingsplan leidt.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op 21 juni 2019 gezonden aan overlegpartners.

Van twee instanties is een inhoudelijke reactie ontvangen. In hoofdstuk 3 zijn de vooroverlegreacties samengevat maar bij de beantwoording in zijn geheel meegenomen.

In hoofdstuk 4 zijn nog de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2. Inspraakreacties

Nr.	Inspreker	Reactie	Antwoord	Doorwerking
1	DAS	Momenteel rust op het gebied een agrarische bestemming zonder bouwblok. Het gebruik is hobbymatig of heeft een daarmee gelijk te stellen omvang en intensiteit. In zoverre is iedere ontwikkeling van het plangebied nadelig voor cliënt.	De constatering dat het nu een agrarische bestemming heeft, is juist. Beoogd wordt de bestemming te wijzigen en dat gebeurt met een zorgvuldige afweging van alle in het geding zijnde belangen en met het doorlopen van de vereiste procedurestappen.	N.v.t.
1	DAS	Allereerst wordt in de plantoelichting, bij de beschrijving van het initiatief, uitgegaan van één woning. In de planvoorschriften, meer specifiek artikel 6.2.1, is dat echter niet nadrukkelijk geborgd. De enige eis die gesteld wordt is dat een hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd, maar het maximum van één is niet als zodanig gesteld. Indien de planwetgever beoogt slechts één woning in het plangebied toe te staan, dient zulks in de planvoorschriften te worden vastgelegd.	Er wordt uitgegaan van één woning, maar dat is inderdaad niet eenduidig geregeld in de planregels. Het plan wordt op dit punt aangepast, zodat duidelijk wordt dat het om ten hoogste één woning gaat.	Regels: toevoegen na 6.2.1. onder a: b. er is ten hoogste één woning toegestaan;
	DAS	Voorts is het de bedoeling dat het gebied met de bestemming "Groen" open wordt gesteld voor wandelaars. Daartoe dient sprake te zijn van een openbaar terrein. Het heeft er de schijn van dat in casu sprake is van een particulier initiatief met bijbehorende eigendomsverhoudingen, hetgeen kan betekenen dat de eigenaar het terrein alsnog afsluit. In hoeverre wordt de openbaarheid juridisch vastgelegd?	Er wordt voorzien in een openbaar toegankelijk wandelpad aan de noordoostkant binnen het plangebied, met een aansluiting op de Haarstraat en een belevingspunt met zicht op de voormalige Slotgracht. Daarnaast wordt een verhoogd uitzichtpunt aan de beheerstrook aangelegd met zicht op de voormalige slotgracht. Voorts zijn aan de zuidkant van het plangebied openbare wandelpaden voorzien, zoals deze zijn opgenomen in beheerstroken van de Waaldijk, zoals opgenomen in het Projectplan Waterwet dijkversterking Gorinchem-Waardenburg. Er is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee het juridisch geborgd is	De verbeelding en de toelichting zijn aangepast ten aanzien van de ligging van de wandelpaden en het uitzichtpunt.
	DAS	Verder valt in de plantoelichting op dat ten aanzien van de toegankelijkheid voor wandelaars, geen rekening wordt gehouden met de	Er wordt uitgegaan van een openstelling voor wandelaars, wat gepaard zal gaan met een beperkte verkeersaantrekkende werking. Daardoor zijn naar verwachting geen extra voorzieningen nodig.	N.v.t.

		mogelijke verkeersaantrekkende werking daarvan. Kennelijk is de gedachte dat het zal gaan om wandelaars die op loopafstand woonachtig zijn, maar het is niet duidelijk waarop dat dan is gebaseerd. Wel wordt opgemerkt dat zo nodig alsnog in parkeergelegenheid zal worden voorzien middels het treffen van (inrichtings-) maatregelen. Welke juridische grondslag zal daarvoor worden aangewend?	Mocht in de praktijk blijken dat het leidt tot een verkeersonveilige situatie, dan kan het college (inrichtings-)maatregelen treffen.	
2	Achmea	A Inrichting in relatie tot de Verbeelding Voorafgaand aan dit voorontwerp heeft de eigenaar van het perceel een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een landgoed. Op dit principeverzoek is een reactie gegeven door het Gelders Genootschap (d.d. 20 januari 2016, NEE16-00002-1). Wanneer de zoekzone nieuwe bebouwing volgens het Gelders Genootschap vergeleken wordt met de verbeelding, dan is te zien dat het bouwvlak voor de nieuwe woning geheel gesitueerd is in het rood omlijnde gebied, compleet buiten de blauwe Zoekzone nieuwe bebouwing. Het bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende Beeldkwaliteitsplan geeft geen enkele onderbouwing waarom de verbeelding afwijkt van het advies van het Gelders Genootschap. Verder is ook te lezen dat het Gelders Genootschap vraagt om een zorgvuldig ontworpen gebouw van enige allure, passend bij de cultuurhistorie van dit gebied. Een kasteel- of landhuisachtig hoofdgebouw is op deze locatie wat het Gelders Genootschap betreft niet aan de orde. Echter, juist in het Beeldkwaliteitsplan worden voorbeelden gegeven van het te bouwen woonhuis: kasteel- of landhuisachtige woningen, zonder daarbij in te	De thans voorgestelde opzet en inrichting is tot stand gekomen in een zorgvuldig ontwerpproces, waar ook Gelders Genootschap nauw bij betrokken is. Zij geven in hun adviezen ook aan dat de herontwikkeling kansen biedt om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van deze locatie te versterken. Daarbij adviseerden zij om de beoogde herontwikkeling nader te onderbouwen met een heldere visie en ontwerpfilosofie. Dat is ook gebeurd. Zo wordt uitgegaan van de typologie van een kasteelboerderij. Er wordt een robuust hoofdgebouw voorgesteld in twee lagen met een kap. De beoogde woning heeft een samengestelde vorm met subtiel getrapte gevels welke verwijzen naar de oorspronkelijke kasteelboerderij. Er is derhalve geen sprake van het afwijken van het advies van het Gelders Genootschap, maar van een nadere uitwerking, waar het Gelders Genootschap zich in kan vinden. Zo is het bebouwingsvoorstel in het kader van de omgevingsvergunning getoetst door welstand en is de aanvraag akkoord bevonden.	N.v.t.

		gaan op het advies van het Gelders Genootschap. Ook in de Plantoelichting is geen onderbouwing gegeven waarom er van het advies van het Gelders Genootschap afgeweken wordt.		
	Achmea	B. Strijd met gemeentelijk beleid Beoogde ontwikkeling is niet voorzien in (en dus in strijd met) de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011'. Ook is deze ontwikkeling niet voorzien in de door de gemeenteraad op 26 september 2013 vastgestelde Uitwerking Woonvisie. Volgens uw Informatienota van 8 februari 2016 meent u dat er een 'hardheidsclausule' is opgenomen in de Uitwerking. Dat berust echter op een verkeerde lezing en daarom onjuiste toepassing van de Uitwerking Bedoelde 'hardheidsclausule' is opgenomen bij de nadelen van Scenario 3: het 3 kernen plus beleid. Deze 'hardheidsclausule' is echter bedoeld voor nieuwe woningbouw buiten de kernen Waardenburg en Tuil. Dus niet voor nieuwe woningbouw binnen de kern Tuil De Uitwerking Woonvisie is juist vastgesteld om een verdeling te maken tussen de overmaat aan bouwplannen en het beschikbare contingent. Mede daarom is nieuwe woningbouw niet toegestaan, alleen in en nabij de kernen en zoals aangewezen in de Uitwerking. Voorliggend plan is dus in strijd met de Uitwerking Woonvisie van de gemeenteraad en kan daarom niet verder In procedure gebracht worden. Het is opmerkelijk te noemen dat de Plantoelichting alleen spreekt over Structuurvisie Wonen en Werken 2002-2011 en niet over de Uitwerking Woonvisie.	In het kader van het principeverzoek heeft het college de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Neerijnen geadviseerd om voor de woningtoename gebruik te maken van de hardheidsclausule. Daarmee kan in dit specifieke geval afgeweken worden van de gemeentelijke Woonvisie 2012-2020 van de toenmalige gemeente Neerijnen. Overigens past de ontwikkeling ook in Woonvisie West Betuwe 2020-2030 'Wonen naar behoefte'.	De toelichting is op dit onderdeel aangepast, waarbij in paragraaf 3.3 de Woonvisie West Betuwe 2020-2030 'Wonen naar behoefte' is opgenomen.
		C. Onderzoeken In § 4.1 is het verkennend bodemonderzoek beschreven. Gelet op het feit dat onderzocht is ter plaatse van	Bodem. Zoals gebruikelijk is de locatie onderzocht die daadwerkelijk voor het wonen benut gaat worden. Op die locatie is sprake van een	N.v.t.

	de geplande woning, In strijd met de Zoekzone nieuwe bebouwing, kan dit onderzoek niet dienen als onderbouwing voor het bestemmingsplan. Er is immers geen bodemonderzoek uitgevoerd in de blauwe (bebouwings)zone.	wijziging naar een 'strenger bodemgebruik' en dient te worden aangetoond dat het aspect bodem daar geen belemmering voor de woonbestemming oplevert. Daartoe is onderzoek uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen, waaruit blijkt dat de kwaliteit van de bodem geen enkele belemmering vormt voor de bestemming 'Wonen' en dat er geen reden is om aan te nemen dat de bodemkwaliteit op het overige perceel afwijkt van de kwaliteit op het onderzochte terreindeel. Daarmee is dit onderdeel afdoende belicht.	
	Dan de archeologie. Opnieuw blijkt de woning bovenop het kasteelterrein Klingelenberg (de rode zone) gebouwd te worden. Geruststellend wordt aangegeven dat er niet dieper dan 50 centimeter gegraven wordt. Dit lijkt cliënt onwaarschijnlijk bij het bouwen van een "markant, robuust bouwwerk"	Archeologie. Door Transect is ten behoeve van dit bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Zij adviseren om het ontwerp van de nieuwbouw optimaal af te stemmen op de archeologische verwachting van de ondergrond. Dat is ook gebeurd, waarna in 2021 een 'Verkennd en karterend booronderzoek' is uitgevoerd door VUHbs archeologie. In dat verband wordt uitgegaan van behoud in situ, door de gronden ter plaatse van de bebouwing enigszins op te hogen.	De toelichting is aangevuld met de bevindingen uit het 'Verkennd en karterend booronderzoek' van VUHbs archeologie. Dat onderzoek is ook bijgevoegd bij de toelichting als bijlage 5.
	Het geofysisch onderzoek van Transect is alleen in de verste oosthoek van het perceel uitgevoerd, niet ter plaatse van het beoogde bouwblok. Toch valt ook het bouwblok onder het "terrein van hoge archeologische waarde". Verder is het geofysisch onderzoek onjuist en onvolledig vanwege het geshredderd hout dat verspreid over het perceel lag. Dit klemte te meer nu juist duidelijk is geworden dat ondanks het nagaan van de gangbare informatiebronnen, de informatie spaarzaam voorhanden is. Juist dan zou er bijzonder aandacht gegeven moeten worden aan het veilig stellen van archeologische resten. In plaats van aan te nemen dat ten behoeve van de nieuwbouw niet dieper dan 50 cm gegraven wordt.	Geofysisch onderzoek. Het doel van het geofysisch onderzoek (door ATKb) is het kaart brengen van ondergrondse funderingsresten. Derhalve spitste het onderzoek zich toe op het deel van het plangebied waar de resten verwacht werden. Dat moet los gezien worden van de hoge archeologische verwachtingen van de rest van het perceel. Met het oog daarop heeft VUHbs archeologie immers archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde bebouwing. Daarbij adviseren zij om uit te gaan van behoud in situ. Maar dan nog is het met het oog op mogelijke toekomstige ingrepen van belang om archeologische dubbelbestemming en op te nemen, zoals dat ook gedaan is in het voorliggende bestemmingsplan (artikel 7 en 8).	De rapportage van ATBK is als bijlage 6 bijgevoegd bij de toelichting.

	Achmea	D. Parkeren Nergens in de Regels is vastgelegd dat er geparkeerd kan worden en hoeveel parkeerplaatsen verplicht aangelegd moeten worden. Cliënten twifelen over uw aanname dat het park slechts een buurtfunctie heeft. Wanneer bekend wordt dat het om de overblijfselen van kasteel Klingelenberg gaat, is het mogelijk dat er meer toerisme ontstaat, hiervoor moet voorzien worden in parkeerplaatsen.	Er is op het perceel voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woning. Ten onrechte is het voorzien in voldoende parkeergelegenheid niet verankerd in het bestemmingsplan, nu dit vanaf 1 juli 2018 niet langer via de stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening is geregeld. De planregels zullen op dit onderdeel worden aangevuld. Voor wat betreft de overige parkeerbehoefte, wordt uitgegaan van een beperkte verkeersaantrekkende werking, waarvoor naar verwachting geen extra voorzieningen nodig zijn. Mocht in de praktijk blijken dat het leidt tot een verkeersonveilige situatie, dan kan het college (inrichtings-)maatregelen treffen.	De regels zijn aangevuld met een bepaling t.a.v. parkeren, conform het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019'.
	Achmea	E. Informatienota Zoals gezegd diende de Informatienota van 8 februari 2016 als basis voor het nu opgestarte bestemmingsplantraject. Zoals hieronder blijkt gaat de Informatienota uit van onjuiste veronderstellingen en aannames. 1. Er moet sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt. De kwaliteitsverbetering aan de beeldbepaalde rand van Tuil moet de te realiseren markant beeldbepalende pand worden - een kasteel anno 2016 -. Niet gemotiveerd is aan welke architectonische voorwaarden en bouwkundige uitgangspunten een 'kasteel anno 2016' moet voldoen wil het daadwerkelijk bijdragen aan de kwaliteitsverbetering. Naar de mening van cliënten is het toevoegen van een omvangrijke woning met bijgebouwen en afgesloten tuin geen kwaliteitsverbetering, het zou beter geweest zijn om het perceel open te laten of van het hele terrein een park te maken.	Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een initiatief dat een nadere uitwerking is binnen de randvoorwaarden die het college van Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Neerijnen heeft meegegeven in haar reactie op het 'Principeverzoek medewerking herontwikkeling landgoed Huis Klingelenburg te Tuil'. Het initiatief zorgt er voor dat het ondergrondse erfgoed op het oostelijke deel van het perceel weer beleefbaar wordt, in samenhang met het realiseren van een markant, robuust woonhuis. De openbaarheid is veiliggesteld in de vorm van een openbaar toegankelijke wandelpaden: een pad vanaf de Haarstraat naar de restanten van het kasteel en de slotgracht, met ook een uitzichtpunt en wandelpaden ter plaatse van de beheerstroken van de Waaldijk die eveneens zicht bieden op de slotgracht e.d. Per saldo is sprake van een forse kwaliteitsverbetering, waarbij het initiatief recht doet aan zowel de belangen van het ondergrondse erfgoed als die van de toekomstige bewoners.	In de toelichting, in paragraaf 2.2. wordt nader ingegaan op de wandelpaden.

		2. Er moet behoefte zijn aan het soort woningen. Dit wordt getoetst aan het Woningbehoefteonderzoek. Gezien de toelichting heeft een dergelijk onderzoek niet plaatsgevonden en is slechts voldaan aan de behoefte van één persoon; dit heeft de schijn willekeur en niet zorgvuldig handelen vanuit het College van Burgemeester en Wethouders.	In de Woonvisie 2012-20120 van de voormalige gemeente Neerijnen staat de afstemming van het aanbod op de vraag centraal. In dit verband is relevant dat het college van Burgemeester en wethouders van Neerijnen op 13 mei 2016, in reactie op het 'Principeverzoek medewerking herontwikkeling landgoed Huis Klingelenburg te Tuil', aangegeven heeft dat het de gemeenteraad geadviseerd heeft om voor de woningtoename gebruik te maken van de hardheidsclausule, waarmee in dit specifieke geval, afgeweken kan worden van de Woonvisie. Dat is een bewuste, zorgvuldige stap. Overigens past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Woonvisie West Betuwe 2020-2030 'Wonen naar behoefte' waarin de gemeente streeft naar een gezonde mix tussen koop- en sociale huurwoningen, rekening houdend met verschillende doelgroepen, zoals ouderen, starters of huurders. Daarnaast streeft de gemeente naar huizen die passen bij het landschap en het karakter van de Betuwe. Het voorliggende plan voorziet hier in.	De toelichting is op dit onderdeel aangepast, waarbij in paragraaf 3.3 de Woonvisie West Betuwe 2020-2030 'Wonen naar behoefte' is opgenomen.
		3. Het verzoek mag geen directe concurrentie zijn met bestaande plannen in de omgeving. Zoals de memo aangeeft ligt het bouwen niet binnen het aandachtsveld voor woningbouwplannen van de gemeente. De opmerking daarbij dat het een uitzonderlijke situatie betreft is in het geheel niet gemotiveerd.	Het betreft hier een uitzonderlijke situatie, gericht op het behoud van ondergronds erfgoed, waarvoor het college van de toenmalige gemeente Neerijnen in 2016 reeds een positief advies heeft gegeven. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de voorwaarden die het college er destijds aan gesteld heeft. Ook het Gelders Genootschap is positief over het onderhavige initiatief.	N.v.t.
		4. Het plan moet daarnaast iets extra's hebben, bijvoorbeeld. Collectief particulier opdrachtgeverschap, duurzame woningen, een zorgcomponent De motivatie is sterk toegeschreven aan de initiatiefnemer om deze te gunste kunnen zijn. Het soort algemeen belang als omschreven in de voorbeelden lijkt daarbij ondergeschikt gemaakt te zijn. Een openbaar wandelpad is niet te sterk argument ter compensatie daarvan. Het	Het plan voor de bouw van een markante, robuuste woning heeft plaats in samenhang met het weer beleefbaar maken van het voormalige kasteelterrein, met een openbaar toegankelijk wandelpad en het landschappelijk inrichten van het perceel. Voorts ziet het bestemmingsplan er op toe dat de archeologische waarden niet geschaad worden.	N.v.t.

		behoud van de cultuurhistorische waarde Is verder niet aan randvoorwaarden verbonden en daardoor niet gegarandeerd. In theorie kan er slechts een vierkante meter overblijven.		
	Achmea	F Explosieven In dit voorontwerp is geen rekening gehouden met het Vooronderzoek Conventionele Explosieven Dijkverbetering Gorinchem-Waardenburg Gemeenten Gorinchem, Lingewaal en Neerijnen van 15 januari 2015 (14P068). Uit dit onderzoek blijkt dat de kans groot is dat de destijds in het plangebied aanwezige mitrailleurstellingen en geschutstellingen gebombardeerd zijn. Waardoor er een reële kans is dat er bommen niet zijn afgegaan.	Uit het Vooronderzoek van Bombs Away blijkt dat het deel van het plangebied waaraan de woonbestemming is toegekend, niet verdacht is voor wat betreft de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Bovendien hebben geen graafwerkzaamheden plaats, maar wordt er juist plaatselijk opgehoogd. Omdat er verder geen ingrepen voorzien zijn, hoeft er geen detectieonderzoek te worden uitgevoerd. Dit is nader afgestemd met Bombs Away..	
	Achmea	G. Planschade Met dit plan moet er een robuuste woning pal voor de woning van cliënten komen. Hierdoor verliezen zij het vrije uitzicht over het plangebied. De uitrit zorgt voor inschijnende koplampen en de inkijk vanuit de nieuwe woning zorgt voor privacyverlies. Cliënten verwachten dat hun woning hierdoor minder waard wordt Het hoort bij de financiële onderbouwing van het bestemmingsplan dat hiermee rekening is gehouden.	Het staat een ieder vrij om een verzoek om planschade in te dienen. In het kader van het bestemmingsplan is dat aan de orde in het kader van de economische uitvoerbaarheid, waarbij het aspect planschade geregeld is in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het gaat om een reguliere woning, wat niet gepaard gaat met extra verkeersbewegingen. Daarbij bevindt de uitrit van de beoogde woning, gebruik makend van een bestaande toerit, zich niet recht tegenover een woning. Er is dan ook op voorhand geen sprake van een onevenredig aantasting van de privacy. De locatie van de toerit ligt weliswaar vast, maar de uitvoering en het precieze verloop van de oprit worden nog nader uitgewerkt waarbij er naar gestreefd wordt om het effect van inschijnende koplampen op de woningen aan de overzijde van de Haarstraat te minimaliseren.	N.v.t.
	Achmea	Conclusie en verzoek Namens cliënten concludeer ik dat dit voorontwerp-bestemmingsplan	Het bestemmingsplan is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen, nadat de gemeente Neerijnen zich in een eerder	N.v.t.

		onvoldoende onderbouwd is en naar verwachting in strijd met cultuurhistorische en archeologische waarden en woningbouwprogrammering. Ik vraag u om het bestemmingsplan niet in procedure te brengen.	stadium reeds positief over dit initiatief heeft uitgelaten. Ook het Gelders Genootschap is positief over het onderhavige initiatief. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen	

3. Reacties vooroverleg

Het vooroverleg heeft plaatsgevonden bij het voorontwerpbestemmingsplan. De ingebrachte reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Nr.	Overlegpartner	Reactie	Antwoord	Doorwerking
1	Waterschap Rivierenland	Dijkversterking GoWa Vanuit de dijkversterking GoWa verenigt dit bouwplan zich niet met het waterstaatsbelang. Waterschap Rivierenland heeft op 21 maart 2018 een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) voor deze dijkversterking gepubliceerd waarin is beschreven welke opties er zijn voor de dijkversterkingen hoe hierin keuzen worden gemaakt. In de NRD is aangegeven dat voor de dijk bij Tuil, tussen de Graaf Reinaldweg en de Haarstraat, een binnenwaarts en een buitenwaartse versterking in beeld zijn en worden afgewogen. De binnenwaartse versterking overlapt op deze locatie deels met het perceel waarvoor nu het voorontwerp bestemmingsplan 'kern Tuil, herziening Haarstraat 8' ter inzage ligt.	In de 'Notitie Reikwijdte en Detailniveau dijkversterking Gorinchem – Waardenburg'(2018) wordt een binnen- en buitenwaartse dijkversterking voorgesteld ter hoogte van het onderhavige perceel. Naar aanleiding hiervan zijn constructieve gesprekken gevoerd met Waterschap Rivierenland, Graaf Reinaldallantie en de gemeente West Betuwe. Inmiddels is overeenstemming is bereikt met het Waterschap in relatie tot de dijkversterking. Hierbij wordt de woning gesitueerd buiten het profiel voor vrije ruimte (pvvr). Van een 'overlap' is thans geen sprake meer; de plangrens is aangepast en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dijkversterking Gorinchem – Waardenburg'.	Paragraaf 1.3, 2.2, 4.6.3 en 5.3 van de toelichting zijn geactualiseerd. De plangrens is aan de zuidzijde aangepast evenals de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2' zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dijkversterking Gorinchem – Waardenburg'
	Waterschap	Op dit moment wordt de verkenning voor dijkversterking GoWa afgerond. Hierin wordt een voorkeursalternatief voor de dijkversterking vastgesteld. Voor dijkvak 2a, waar het betreffende perceel langs ligt, zal naar alle waarschijnlijkheid worden gekozen voor een binnenwaartse versterking. Daarvoor is een deel van het betreffende perceel nodig. In dat licht maken wij bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan 'kern Tuil, herziening Haarstraat8' in verband met strijd met het belang van de waterveiligheid.	Inmiddels is in goed onderling overleg overeengekomen dat de voorgenomen dijkversterking geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief. Het geprojecteerde bouwvlak bevindt zich buiten de contouren van het profiel van de vrije ruimte (pvvr), wat van belang is in verband met toekomstige dijkversterkingen. Het bouwvlak ligt buiten het gebied van de activiteiten om de dijkversterking te realiseren.	Paragraaf 2.2 en 4.6.3 van de toelichting zijn hierop aangepast.
	Waterschap	Waterhuishouding Vanuit het aspect waterveiligheid zijn er onoverkomelijke bezwaren. Voorgenomen werkzaamheden als herstellen van de slotgracht in de beschermingszone van de	Het is niet het voornemen om de slotgracht letterlijk te herstellen. Dat is ook niet wenselijk in verband met piping. Het gaat veeleer om het weer beleefbaar maken. Voorts is van belang dat het water van de slotgracht nu niet in	Paragraaf 2.2 en 4.6 van de toelichting zijn hierop aangepast.

		huidige, primaire waterkering genereren diverse verstrekende gevolgen als risico's op piping (zand meevoerende wellen) en stabiliteitsproblemen van de kering. Bouwen van een nieuwe woning in de beschermingszone is niet toegestaan. Er dient rekening te worden gehouden met vigerend beleid, wet- en regelgeving.	verbinding staat met de A-watergang aan de noordzijde van het perceel en het is ook niet de bedoeling om die verbinding tot stand te brengen.	
	Waterschap	Vanuit het aspect grondwater zijn er bezwaren. Er treden versterkte binnendijkse kwel invloeden op als gevolg van ontgravingen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Er dient rekening te worden gehouden met vigerend beleid, wet- en regelgeving.	Dit aspect heeft in de recente gesprekken tussen gemeente West Betuwe, Graaf Reinaldalliantie en Waterschap Rivierenland aandacht gekregen, waarbij juist aandacht is besteed aan de kans op piping en welke maatregelen nodig zijn om piping te voorkomen. Hiertoe is een check uitgevoerd door de Graaf Reinaldalliantie in relatie tot het nieuwe dijkontwerp, met een hydrologische toets en een geotechnische toets.	Paragraaf 2.2 en 4.6.3 van de toelichting zijn hierop aangepast.
	Waterschap	Vanuit het aspect oppervlaktewater zijn er bezwaren. Er is sprake van een onjuiste wijze van compensatieberekening. De omvangen type compensatie in watersysteem als gevolg van netto toename van verhard oppervlak is incorrect. Er dient rekening te worden gehouden met vigerend beleid, wet- en regelgeving (Keur 2014 met bijbehorende Algemene- en Beleidsregels en Legger wateren).	De toename van verhard oppervlak bedraagt in totaal 615 m². De vrijstelling voor de compensatie voor dit gebied is 500 m², wat betekent dat watercompensatie noodzakelijk is van 115 m². Hiertoe is de sloot aan de noordzijde van het plangebied, aan de Haarstraat, verbreed.	Paragraaf 2.2 en 4.6.3 van de toelichting zijn hierop aangepast.
	Waterschap	Er zijn daarnaast enkele aandachtspunten aan te duiden, bijvoorbeeld: • Verwijzingen naar wet- en regelgeving/beleid (Keur 2014, actuele Waterbeheerplan WSRL); • Overhoogt een minimale onderhoudsstrook/beschermingszone van aan te brengen opgaande bomen/beplanting; • Minimale hoogte van het bouwpeil ten aanzien van nieuwe woningen in relatie tot ontwateringsnormen; • Wijze van hemelwaterafvoer; • Status van de te herstellen slotgracht. Er dient hiervoor rekening te worden gehouden met vigerend	Er heeft een nadere afstemming plaats gehad, waarbij geconcludeerd kan worden dat in afdoende mate rekening wordt gehouden met de belangen van het waterschap. Zo is in het onderhavige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dijkversterking Gorinchem – Waardenburg', alsmede de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone - dijk 1' en 'vrijwaringszone - dijk 2'. Daarnaast gaat het om zaken die vooral betrekking hebben op uitvoeringsaspecten en op beheer en onderhoud. Dat is nader onderzocht en vormt geen belemmering voor het initiatief	Paragraaf 2.2 en 4.6.3 van de toelichting en de regels zijn hierop aangepast.

		beleid, wet- en regelgeving (Keur 2014 met bijbehorende Algemene- en Beleidsregels en Legger keringen en wateren).		
	Waterschap	Conclusie Wij adviseren negatief over het plan, tenzij het initiatief zich in zijn geheel verenigt met het voorkeursalternatief van de dijkversterking GoWa en het gegeven wateradvies. De negatieve gevolgen van de ingreep voor de waterveiligheid en de waterhuishouding zijn op dit moment niet met maatregelen te ondervangen. Daarnaast verzoeken wij u ten eerste het waterschap te betrekken.	Uit nader overleg is duidelijk geworden dat de door het Waterschap Rivierenland naar voren gebrachte aspecten in overleg met de gemeente West Betuwe, Graaf Reinaldallantie en initiatiefnemer opgelost worden en dat afdoende rekening is/wordt gehouden met de belangen van Waterschap.	Paragraaf 2.2 en 4.6.3 van de toelichting zijn hierop aangepast.
2	Provincie Gelderland	De Raad van heeft eerder dit jaar (2018) de Duurzaamheidsvisie Neerijnen vastgesteld, waarin wordt geschetst hoe de gemeente toewerkt naar energieneutraliteit in 2030. In het onderliggende bestemmingplan wordt echter aandacht voor de duurzaamheidsaspecten gemist. Juist bij een nieuw te bouwen woning, in dit geval ook nog op een onbebouwd terrein, zijn er mogelijkheden om rekening te houden met materiaalkeuze, gasloos bouwen, energiemaatregelen en dergelijke. Verder worden in het plan maatregelen voor wateropvang (naast de verplichte waterberging volgens regels van het waterschap), hittestress en leefbaarheid gemist. Geadviseerd wordt om in het plan aandacht te besteden aan de aspecten duurzaamheid en klimaat.	Er zal een paragraaf 4.10 Duurzaamheid worden toegevoegd, waarin aandacht aan de aspecten duurzaamheid en klimaat zal worden besteed.	Toelichting is aangevuld met paragraaf 4.10 Duurzaamheid
	Provincie Gelderland	De teksten in de toelichtingen de regels komen niet met elkaar overeen. Dit schept verwarring en roept vragen op. Geadviseerd wordt om de teksten in de toelichting en de regels zodanig te wijzigen dat zij met elkaar in overeenstemming zijn.	De toelichting wordt hier op aangepast	Paragraaf 4.8.1 van de toelichting is aangepast
	Provincie Gelderland	Het landgoed ligt op 100 meter afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken. De	Na het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak	De Aeriusberekeningen zijn uitgevoerd en

		conclusies die getrokken worden over de effecten van het project op dit gebied zijn vrij summier onderbouwd, maar het is wel aannemelijk dat de tussengelegen weg een buffer vormt. De conclusie met betrekking tot de stikstofdepositie PAS zou eigenlijk met een berekening onderbouwd moeten worden, maar in dit geval is dit ook wel aannemelijk gezien de ligging van de weg tussen het landgoed en het Natura 2000-gebied.	Raad van State, op 29 mei 2019, uitspraak gedaan omtrent de PAS. Er zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd. Inmiddels is weer een nieuwe Aerius Calculator beschikbaar en is er nieuwe regelgeving ten aanzien van het buiten beschouwing laten van de bouwfase.	verwerkt in paragraaf 4.7 van de toelichting en zijn als bijlage bijgevoegd.
	Provincie Gelderland	Voor de soortbescherming zijn externe bronnen onderzocht, maar daarbij ontbreekt wat de conclusies zijn uit deze bronnen. Welke beschermde soorten worden er verwacht op basis van dit onderzoek? Kan bijvoorbeeld de das worden uitgesloten? Voorts wordt opgemerkt dat de quickscan niet in de meest geschikte tijd gedaan, nl. op 26 november. In deze periode zijn vleermuizen niet of nauwelijks actief en is dus eigenlijk niet vast te stellen of vleermuizen gebruik maken van het plangebied. Verder zijn ook veel amfibieën en reptielen in winterrust. Ook moet rekening worden gehouden met de kap van bomen voor de hoofdwoning. Samenvattend wordt geadviseerd om de quickscan opnieuw te maken zodat aan bovengenoemde omissies wordt voldaan.	Mede naar aanleiding van deze opmerkingen is besloten om de quickscan flora en fauna opnieuw uit te voeren. De resultaten van het nieuwe onderzoek van Blom Ecologie is toegevoegd aan de toelichting.	Paragraaf 4.7 wordt aangepast naar aanleiding van de nieuwe quickscan. Deze wordt ook als bijlage 3 bijgevoegd, ter vervanging van de eerder gemaakte quickscan.
	Provincie Gelderland	In het plan wordt een paar keer verwezen naar het advies van het Gelders Genootschap van 1 december 2017. Dit advies is echter niet bij het plan gevoegd. Geadviseerd wordt om dit alsnog te doen.	Het Gelders Genootschap heeft sindsdien nog diverse nieuwe adviezen uitgebracht, ook over het huidige bebouwingsvoorstel en inrichtingsplan. Dat houdt in dat het betreffende advies uit 2017 niet meer zo relevant is voor waar het nu om gaat. Er is dan ook geen noodzaak om dat advies nu nog bij te voegen.	N.v.t.

4. Ambtshalve aanpassingen

- a. In de toelichting is 'gemeente Neerijnen' vervangen door 'gemeente West Betuwe' of 'voormalige gemeente Neerijnen'.
- b. In paragraaf 1.1 is een verwijzing naar de ontwerpomgevingsvergunning opgenomen en deze is als bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting.
- c. Paragraaf 1.3 Vigerend bestemmingsplan aangepast naar 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'
- d. Het bebouwingsvoorstel en de landschappelijke inpassing zijn aangepast.
- e. De plangrens aan de zuidkant is gewijzigd.
- f. Paragraaf 3.2 Provinciaal beleid wordt aangepast op het nieuwe provinciale beleid: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening.
- g. Er is een tekstuele aanpassing nodig. In de slotalinea van paragraaf 4.1. Bodem van de toelichting staat per abuis 'de kwaliteit van de woning', waar 'de kwaliteit van de bodem' bedoeld wordt. Dit wordt aangepast.
- h. Aan paragraaf 3.3 is de 'Structuurvisie Neerijnen 2020' toegevoegd.
- i. De nota 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' is verwijderd omdat deze niet langer relevant is.
- j. Uit paragraaf 3.3 is de 'Nota cultuurhistorisch beleid 2014' verwijderd; dit aspect komt aan bod in paragraaf 4.8.2 van de toelichting.
- k. In paragraaf 4.3 zijn de resultaten van het een akoestisch onderzoek van de Omgevingsdienst Rivierenland (d.d. 3 december 2021) en het Ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarde verwerkt.