

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN BIJ UITWERKINGSPLAN
'TUIL, APPARTEMENTENGEBOUW KLINGELENBERG'**

BEHORENDE BIJ HET COLLEGEBSLUIT D.D. 12 NOVEMBER 2024

Colofon

Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen,
gemeente West Betuwe

Versie : 1

Datum : november 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 30 mei 2022 heeft initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 16 appartementen, inclusief waterberging, parkeerplaatsen en het aanbrengen van beplanting aan de Havenstraat in Tuil. Het gaat om de locatie ten noorden van de Graaf Reinaldweg en aan de oostzijde van de Havenstraat. Na toetsing door de gemeente is het principeverzoek aangepast. Op 30 september 2022 is een aangepast principeverzoek ingediend.

Het college heeft op 19 december 2023 besloten om medewerking te verlenen aan het principeverzoek d.d. 30 september 2022 want het verzoek past binnen de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de uitwerkingsbevoegdheid van het 'bestemmingsplan Klingelenberg'. Artikel 8.1 van het geldend bestemmingsplan 'Klingelenberg' bevat de bepalingen waaraan moet worden voldaan, om gebruik te mogen maken van de uitwerkingsbevoegdheid. Het 'bestemmingsplan Klingelenberg' is vastgesteld op 20 januari 2011. Het realiseren van de appartementen past in het woningbouwprogramma dat de gemeenteraad heeft vastgesteld, er wordt voldaan aan de behoefte aan appartementen voor senioren.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 heeft het uitwerkingsplan 'Tuil, appartementengebouw Klingelenberg' 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 woensdag 27 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 uitwerkingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan heeft alleen 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 uitwerkingsplan heeft met ingang van 28 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 januari 2024	1317019

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 is ingekomen op of voorgaand aan de sluiting van de zienswijzentermijn d.d. 7 februari 2024. Deze zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk en zullen in het navolgende hoofdstuk inhoudelijk worden behandeld.

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 uitwerkingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze
1. Waterschap Rivierenland , Postbus 599, 4000 AN TIEL
<i>Samenvatting zienswijze</i>
De inhoud van de zienswijze luidt als volgt: 1. In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan niet aan het waterschap voorgelegd. Er zijn een aantal inhoudelijke en juridische gebreken. Daarom dient het waterschap een zienswijze in. 2. Het proces van de watertoets is niet doorlopen. De negatieve gevolgen van de ingreep op het watersysteem is niet met maatregelen ondervangen. 3. Als gevolg van de gebreken verzoekt de indiener de vaststelling van het plan aan te houden, tot er overleg is geweest tussen de indiener en de gemeente. 4. De indiener verzoekt om te komen tot een geheel aangepast (of nieuw) bestemmingsplan.
<i>Standpunt college</i>
1. Het ontwerp uitwerkingsplan is ter inzage gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Het waterhuishoudkundige plan, behorend bij het uitwerkingsplan, dateert van 12 december 2023. Het plan is vervolgens spoedig ter inzage gelegd om dit nog onder de oude wet- en regelgeving te laten vallen, namelijk op 28 december 2023. Hierdoor is er onvoldoende tijd geweest om het Waterschap in dit stadium bij het plan te betrekken. Dit neemt niet weg dat het voeren van het wettelijk vooroverleg wel vereist is. Daarom is alsnog overleg gevoerd met het waterschap over de inhoudelijke en juridische gebreken van het uitwerkingsplan voor het aspect water. 2. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de gemeente in overleg gegaan met het waterschap. Voor de gehele woonwijk is nu duidelijk welke eisen het waterschap stelt aan de inrichting van de waterhuishouding in het gebied. De gemeente kan zich in deze eisen vinden. Voor een deel van de toename van de verharding door het appartementencomplex is nog geen vergunning verleend. Het waterschap heeft als eis gesteld dat voor het resterende deel van de verharding een vergunning moet worden aangevraagd. Aan deze eis wordt gevolg gegeven. 3. Aan deze opmerking is gevolg gegeven. De gemeente is in overleg gegaan met het waterschap. 4. Aan deze opmerking wordt gedeeltelijk gevolg gegeven. De gemeente acht het als voldoende om de uitkomsten van het overleg toe te voegen aan het uitwerkingsplan. Een geheel aangepast bestemmingsplan is hiervoor niet noodzakelijk
<i>Besluit</i>
De zienswijze wordt gedeeltelijk gegrond verklaard.

Wijzigingen in het uitwerkingsplan

1. De watertoets wordt toegevoegd in paragraaf 4.6 van de toelichting met maatregelen om de negatieve gevolgen op het watersysteem te ondervangen. Gesteld wordt dat de toename aan verharding reeds al gecompenseerd is. Het realiseren van extra watercompensatie is daarom niet nodig in het kader van het waterschapsbeleid. Wel dient alsnog een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland vanwege de verhardingstoename. De volgende tabel wordt in paragraaf 4.6 gevoegd:

Tabel A: Oppervlakteverharding plangebied

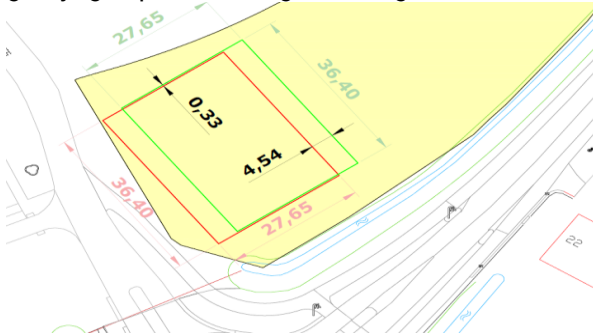
Functie	Verhard oppervlak	% verhard	Effectief oppervlak
Appartementen	675 m ²	100%	675 m ²
Tuinen	160 m ²	90%	144 m ²
Rijbaan	515 m ²	100%	515 m ²
Wandelpad/halfverharding	215 m ²	100%	215 m ²
Parkeren, grasbetonstenen	465 m ²	50%	233 m ²
Vlonders o.i.d.	55 m ²	100%	55 m ²
Totaal:		1.837 m²	

HOOFDSTUK 5 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve wijzigingen toelichting en bijlagen

Paragraaf 2.3.1 Planbeschrijving

Vanwege de ligging van leidingen in de zuidzijde van het plangebied is het noodzakelijk om het gebouw binnen het bouwvlak te verplaatsen. Op onderstaande afbeelding is dit aangeduid. De gewijzigde positionering van het gebouw wordt vermeld in paragraaf 7.4 van de toelichting.



Vanwege de verplaatsing van het appartementengebouw is het uitvoeren van een geluidsonderzoek voor het berekenen van de geluidsbelasting op de gevels noodzakelijk. Het geluidsonderzoek is bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusie uit het geluidsonderzoek is dat het plan akoestisch uitvoerbaar is. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij alle 16 woningen in het appartementengebouw de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel overschreden zal worden. Dit als gevolg van het wegverkeerslawaai van de provinciale weg N830. Omdat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig of niet gewenst zijn, is het voor alle 16 woningen noodzakelijk om een hogere (maximale) geluidgrenswaarde vast te stellen.

Paragraaf 2.4 Verkeer en parkeren - parkeernorm

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is hier niet van toepassing. Dit wordt alleen gebruikt bij verschillende functies in een plangebied. In het uitwerkingsplan worden uitsluitend wonen mogelijk gemaakt. Van verschillende functies is geen sprake, van dubbelgebruik van parkeerplaatsen is ook geen sprake. De paragraaf die hierop betrekking heeft, wordt verwijderd uit de toelichting. In het plangebied moeten 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Paragraaf 4.6 Waterparagraaf

De volgende tekst wordt toegevoegd aan de alinea over 'Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe (Hemelwaterverordening)':

Op basis van de gemeentelijke verordening dient aanvullend 20 liter watercompensatie per m² verhardingstoename plaats te vinden. Het plan voorziet in een verhardingstoename van 1.837 m², wat zorgt voor een bergingseis van 36,75 m³. In het ontwerp is een wadi geïntegreerd van ruim 300 m². Met een maximale diepte van 0,20m kan er 60 m³ aan hemelwater geborgd worden. Zodoende wordt er ruimschoots aan de eis voldaan.

Dit aspect was onvoldoende verwoord in het ontwerp uitwerkingsplan.

Paragraaf 7.1 Participatie

In deze paragraaf wordt uiteen gezet hoe de omgeving is betrokken bij het uitwerkingsplan.

De volgende tekst wordt ingevoegd:

De toelichting van het bestemmingsplan 'Klingelenberg' dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, geeft aan dat op de betreffende locatie een appartementengebouw wordt opgericht. Het beeldkwaliteitsplan, dat een bijlage vormt bij de toelichting van het bestemmingsplan, geeft een inmiddels achterhaald beeld van het appartementengebouw.

Nu het uitwerkingsplan 13 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is in het kader van de participatie de voorgenomen ontwikkeling op 12 september 2024 gepresenteerd aan de

omwonenden. Nu gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid, wordt het plan namelijk concreet.

Paragraaf 7.3 Zienswijzen

In deze paragraaf wordt de Omgevingsdienst Rivierenland verwijderd als overlegpartner. De ODR viert haar taken namelijk uit in opdracht van de gemeente.

Bijlage 2 bij 'Regels uitwerkingsplan'

Bijlage 2 bij 'Regels uitwerkingsplan', zijnde het beeldkwaliteitsplan, kenmerk: W-23023, datum: 28/09/2023, wordt vervangen door het beeldkwaliteitsplan, kenmerk W-23023, datum 25-7-2024.

Het beeldkwaliteitsplan, kenmerk: W-23023, datum: 28/09/2023, moest op enkele onderdelen worden gecorrigeerd. Deze correcties zijn verwerkt in de recente versie van het beeldkwaliteitsplan.

Ambtshalve wijzigingen regels

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruiken van gronden en bouwwerken is in strijd met artikel 3 lid 1 zonder de realisatie en instandhouding van hemelwaterberging.

Aan deze regel wordt toegevoegd: 'binnen het plangebied'

Verwijderen sub e, omdat het uitgangspunt van de Hemelwaterverordening is bergen en vasthouden van water op eigen terrein.