



Zaaknummer GZDGWB 70468/1740966

Vaststellingsbesluit 'uitwerkingsplan Tuil, appartementengebouw Klingelenberg'

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,

Gelet op het bepaalde in artikel 3.6 en 3.9 a van de Wet ruimtelijke ordening,

Overwegende dat:

door aanvrager een principeverzoek bij het college is ingediend voor het realiseren van 16 appartementen aan de Havenstraat in Tuil;

de gemeente West Betuwe de woonwijk Klingelenberg verder wenst uit te breiden in de kern Tuil. Met de realisatie van 79 woningen in het verleden reeds is gestart in fase 1, de ontwikkeling is vervolgd met totaal 82 woningen in de fasen 2A, 2B en 2C en nu de ontwikkeling van de woonwijk wordt vervolgd met het voornemen tot de realisatie van 16 appartementen in fase 3.1 van de ontwikkeling van de woonwijk;

voor de gronden van de woonwijk Klingelenberg het bestemmingsplan 'Klingelenberg' geldt, vastgesteld in 2011 door de voormalige gemeente Neerijnen;

artikel 8 van het vigerende bestemmingsplan 'Klingelenberg' de uitwerkingsbevoegdheid 'Woongebied - Uit te werken' bevat, waarbij de voor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis;
- b. zorgwoningen;
- c. openbare, sociale, culturele, maatschappelijke, onderwijs en medische doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- d. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat een supermarkt niet is toegestaan;;

in artikel 8.2 de bepalingen zijn vermeld die burgemeester en wethouders in acht moeten nemen bij het uitwerken van de bestemming uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder b van de Wet ruimtelijke ordening:

- a. Het totale aantal woningen mag niet meer bedragen dan 125;
- b. Hoofdgebouwen zijn toegestaan in de bouwwijzes 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld';
- c. Binnen deze bestemming zijn maximaal 40 woningen in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan;
- d. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m);
- e. Voor de maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gelden de volgende regels;
 1. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2000 m²;
 2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
 3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 11,5 m;
- f. Alvorens tot uitwerking kan worden overgegaan dient vast te staan dat er een aanvaardbare woon- en leefsituatie zal zijn gewaarborgd. Dit betekent dat milieu hygiënische belemmeringen ten gevolge van buiten het plangebied aanwezige milieubelastende functies, op grond waarvan milieuhindercirkels zijn bepaald, dienen te zijn weggenomen en/of de voorwaarden in acht zijn genomen zoals neergelegd in de toepasselijke wet- en regelgeving aangaande relevante milieuaspecten. Dit betekent in ieder geval dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding "milieuzone" wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefmilieu is verzekerd, alsmede dat de belangen van de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

- g. In het uitwerkingsplan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- h. In het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de uitkomsten van onderzoek naar hemelwaterretentie en is gebleken dat de betreffende belangen in voldoende mate zijn verzekerd;
- i. In het uitwerkingsplan dient inzicht gegeven te worden in de financiële haalbaarheid van het plan en is gebleken dat deze is verzekerd.

door aanvrager een uitwerkingsplan is opgesteld om de bouw van 16 appartementen in fase 3 van de woonwijk Klingelenberg mogelijk te maken;

uit dit uitwerkingsplan blijkt dat aan de gestelde bepalingen in artikel 8.2 uit het bestemmingsplan 'Klingelenberg' wordt voldaan;

bij de nadere uitwerking van de plannen geen beletselen naar voren zijn gekomen die de uitvoerbaarheid van het plan beletten en dat aldus sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

In het uitwerkingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden sub a tot en met i van artikel 11 in verband met de in 2017 aangekondigde dijkversterking van de Waalbandijk de planontwikkeling van Klingelenberg in de dijkzone optimaal afgestemd moest worden met het Waterschap;

de plannen voor de dijkversterking inmiddels bekend zijn en zijn vastgelegd in het Projectplan Waterwet en het bestemmingsplan 'Dijkversterking Gorinchem-Waardenburg';

het uitwerkingsplan bestaat uit een toelichting met bijlagen (uitgevoerde onderzoeken), verbeelding en regels;

een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro niet is vereist, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst;

ter voorbereiding van het besluit tot vaststelling het ontwerpuitwerkingsplan met bijbehorende stukken met planidentificatiecode NL.IMRO.1960.TUIHavenstraat-ONT1 met ingang van donderdag december 2023 t/m februari 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, gedurende deze termijn zienswijzen naar voren konden worden gebracht;

tegen het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze is ingediend door het Waterschap Rivierenland;

de zienswijze van het Waterschap gedeeltelijk gegrond wordt verklaard;

de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan in de verbeelding en toelichting zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage 1 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen uitwerkingsplan Tuil, appartementengebouw Klingelenberg';

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het Mandaatbesluit gemeente West Betuwe van 2 mei 2021;

26 november 2024

GZDGWB 70468/1740966

Pagina 2 van 2

BESLUIT

1. het uitwerkingsplan 'uitwerkingsplan Tuil, appartementengebouw Klingelenberg' met planidentificatiecode NL.IMRO.1960.TUIHavenstraat-VSG1 gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12 Wro.

Geldermalsen, 26 november 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,
namens hen,

 12-11

Frank Huijink,
Teamleider