

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN
WIJZIGINGSPLAN 'SLINGERBOS,OPHEMERT'**

BEHORENDE BIJ HET COLLEGEBSLUIT D.D. 28 maart 2023

*Auteur : Team Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen, gemeente West Betuwe
Datum : 20 maart 2023
Documentnummer: 894870*

INHOUDSOPGAVE

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) AANPASSINGEN	9

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

De gemeente West Betuwe is voornemens om een nieuwe woonbuurt te ontwikkelen ten oosten van de kern Ophemert. De ontwikkeling omvat de realisatie van ca. 65 woningen en bevat twee delen: het noordelijk en het zuidelijk deel. Voor beide delen is in 2017 het bestemmingsplan Slingerbos vastgesteld. In verband met de aangekondigde dijkversterking van de Waalbandijk is voor het zuidelijk deel in 2017 een (tijdelijk) bouwverbod opgenomen. In artikel 7.6.1 van het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit bouwverbod op te heffen. Nu de plannen voor de dijkversterking bekend zijn en zijn vastgelegd in het Projectplan Waterwet, heeft de gemeente een wijzigingsplan opgesteld om dit bouwverbod op te heffen en de bouw van woningen ook in dit plandeel mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 2

TERVISIELEGGING EX ARTIKEL 3.8 WRO

Vanaf woensdag 14 september 2022 tot en met dinsdag 25 oktober 2022 heeft het ontwerp wijzigingsplan 'Slingerbos, Ophemert' 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 13 september 2022. Het ontwerp plan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast was het wijzigingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum. Op woensdag 12 oktober 2022 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in het dorpshuis Huis op Hemert.

Tijdens de terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp wijzigingsplan aan het college kenbaar te maken. Er is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze en de ontvankelijkheidsbeoordeling zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

HOOFDSTUK 3

ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 14 september 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			24 oktober 2022	708675

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 per mail ingekomen bij de griffie op 20 oktober 2022 en vervolgens op 24 oktober 2022 ingeboekt. De ontvangen zienswijze is derhalve ontvankelijk en zal 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 het college van B&W, een besluit naar aanleiding van de ingediende zienswijze, en voor zover van toepassing de aanpassingen die in het wijzigingsplan, dan wel andere ter inzage gelegde ontwerpbesluiten, worden doorgevoerd naar aanleiding van deze zienswijze.

Indiener zienswijze 1. Documentnummer 708675		
	Samenvatting zienswijze	Beantwoording
a	Ophoging past niet binnen beeldkwaliteitsplan Het beeldkwaliteitsplan, onderdeel van zowel bestemmingsplan als van het wijzigingsplan, geeft in paragraaf 2.1 aan dat er naadloos aanhechting van Slingerbos op de omgeving dient te komen. Zowel in verkaveling als aansluiting op bestaande routes. Door de voorgestelde ophoging die 1,35 m hoger is dan de hoogte van de Gulhofstraat en de Lambertusstoep is er naar onze mening geen enkele aansluiting. Er ontstaat zo een Ophemert “hoog” en een Ophemert “laag”.	In paragraaf 2.1 staat onder het kopje ‘dorpse woonbuurt’: <i>De dorpse sfeer wordt versterkt door het naadloos aanhechten van de buurt aan het dorp door aansluiting te zoeken op het <u>bestaande verkavelingspatroon</u> en de <u>aansluiting op de bestaande routes</u> (auto en langzaam verkeer) in het dorp.</i> De relatie met ophoging wordt hierin niet gelegd. Het beeldkwaliteitsplan vormt ons inziens dan ook geen belemmering voor het ophogen van de grond tot maximaal 6,55 +NAP. Slingerbos is gelegen aan de dijk op een plek waar bestaande maaiveldhoogtes variëren. Met een dijklichaam die afloopt naar het dorp, is ter plaatse reeds sprake van hoogteverschillen. Deze nemen toe met de dijkversterking. De ophoging van de grond is geen doel op zich, maar een noodzakelijkheid om een planologisch en civieltechnisch haalbaar plan te realiseren. Op de overgang van de dijk naar het dorp is dit ruimtelijk acceptabel. Op de aansluitingen met het bestaande dorp loopt de ophoging bovendien terug zodat bij de overgangen geen ‘wanden’ ontstaan. De ophoging zal niet overal hetzelfde zijn en dus op sommige plekken ook lager zijn dan de aangegeven 1,35 meter.
b	Ophoging hoger dan 5.95+NAP niet nodig i.r.t. wateroverlast Ten tijde van de bouw van onze woning aan de Waalbandijk adviseerde het waterschap ons terrein op te hogen tot circa 5.95+NAP in verband met wateroverlast, kwel, bij hoogwater in de Waal. Dit advies is onlangs herhaald en opgenomen in het bestemmingsplan Waalbandijk ongenummerd. Het advies is dus niet door de wijzigingen in de dijkversterking veranderd.	De noodzakelijke ophoging op een locatie wordt beïnvloed door diverse factoren, namelijk: de functie, plaats en tijd. Het is niet vanzelfsprekend dat als de ophoging op een aangrenzend perceel op een bepaalde hoogte voldoende is, dit ook het geval is voor het plangebied. Slingerbos wijkt onder andere af van de percelen waaraan gerefereerd wordt, in de afstand van de woning en de tuinen tot aan de dijk. En het feit dat naast woningen ook nieuwe infrastructuur moet worden aangelegd. Daarnaast zijn er archeologische waarden in de grond. De berekende minimale ophoging voor het zuidelijk plandeel is de uitkomst van een combinatie van factoren.

c	Ophoging niet in lijn met eerdere uitspraken en niet acceptabel. De gemeente Neerijnen heeft in beantwoording op zienswijze op het bestemmingsplan aangegeven dat er voor fase twee geen onacceptabele hoogteverschillen zouden worden aangebracht. De definitieve aanleghoogte voor fase twee was ten tijde van de behandeling nog niet definitief. In de documenten werd wel een doorkijk gegeven die aangaf dat deze ophoging gelijk zou zijn aan fase 1 namelijk 5,85+NAP. De thans voorgestelde ophoging van 6.55+NAP is om die reden onacceptabel. Op de scheiding van ons terrein en Slingerbos wordt in het plan nu voorzien in een betonnen keerwand tot een hoogte van 6.65+NAP, circa 60 cm hoger dan ons terrein en onze schuur/garage. Dit terwijl wij op advies van zowel gemeente als waterschap ons terrein opgehoogd hebben naar 5.95+NAP. Indien de gemeente toen had aangegeven dat zij naar 6.55+NAP wilde, hadden ook wij ons terrein gedeeltelijk, maar zeker onze schuur/garage op 6.55 + NAP laten bouwen.	De gemeente heeft in de reactienota op het voorontwerpbestemmingsplan Slingerbos (2016) aangegeven dat er geen onaanvaardbare hoogteverschillen in het plan komen. In deze beantwoording is geen uitspraak gedaan over welke hoogte acceptabel zou zijn. Ook was het in 2016 geenszins mogelijk een goede inschatting te maken van de benodigde ophoging. In de samenwerkingsovereenkomst die in 2018 is gesloten tussen de besturen van gemeente en waterschap is gekozen voor een ophogingsmodel waarin het zuidelijk plandeel op gelijke hoogte zou komen liggen met de toekomstige beheerszone. Toen in 2021 het dijkprofiel duidelijk werd, bleek deze ophoging 8,08+NAP te zijn. Voor gemeente was dit een onaanvaardbaar hoogteverschil en aanleiding om met het waterschap in gesprek te gaan over de aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst (SOK). De gemeente heeft de ophoging daarmee significant terug gebracht tot 6,55+NAP. Dit is de berekende minimale ophoging voor het zuidelijk plandeel als uitkomst van een combinatie van factoren zoals beleid t.b.v. riolering, archeologie, drooglegging e.d.. Het gemiddeld hoogteverschil op de overgang met reclamant is 0,5 meter op de erfgrans. De woning van reclamant is gebouwd op een terp. Volgens informatie van reclamant is de woning gebouwd op 6,45+NAP. De tuin op de terp kent volgens AHN-viewer (actuele hoogtekaart Nederland) een hoogte van 6,55-6,60+NAP. Deze hoogte komt overeen met de ophoging van het zuidelijk plandeel. Alles bij elkaar is de gemeente dan ook van mening dat met het huidige plan dan ook sprake is van acceptabele hoogteverschillen. De tuinen van de nieuwe woningen tegen de Gulhofstraat worden geleidelijk verlaagd, waardoor uiteindelijk aangesloten wordt op maaiveld. Daarmee is ook hier sprake van acceptabele overgangen.
d	Onvoldoende aandacht voor toename kwelwater als gevolg van ophoging. Door de extreem hoge ophoging van Slingerbos fase twee zal de overlast van kwelwater op zowel ons terrein als ook in de Gulhofstraat aanzienlijk toenemen. In het wijzigingsplan is geen enkele aandacht gegeven aan dit probleem. Graag ontvangen wij een notitie waarin dit probleem wordt geadresseerd en wordt opgelost.	De gemeente deelt de mening niet dat door “de extreme” ophoging van Slingerbos de overlast van kwelwater aanzienlijk gaat toenemen. Om te voorkomen dat we in de toekomst een onverwachte toename gaan zien van kwelwater heeft Antea Group hier in het verleden onderzoek naar gedaan en nodige berekeningen c.q. MORIA toetsing voor uitgevoerd. Ook is toen een doorkijk gegeven voor fase 2. Het modelinstrumentarium MORIA (Modelling Ondergrond Rivierenland Interactief en Actueel) omvat een regionaal grondwatermodel van het gehele beheergebied van het Waterschap Rivierenland. De aanleg van wadi's kan theoretisch tot een beperkte kweltoename

		leiden. Uit de MORIA berekeningen uit de notitie van 10 april 2018 blijkt dat de buffering van kwel in de ophoog laag dit effect compenseert. Hierdoor verwachten wij geen toename van overlast van kwelwater op het omliggende gebied.
e	Een alternatieve aanpak kan zorgen voor minder ophoging. Gemeente geeft aan dat de ophoging naar het voorgestelde peil van 6.55+NAP noodzakelijk als gevolg van riolering, archeologie en bouwgrond. Een alternatieve aanpak kan zorgen voor minder ophoging. Reclamant doet meerdere suggesties.	De berekende minimale ophoging tot 6,55+ NAP voor het zuidelijk plandeel komt voort uit een combinatie van factoren (beleid t.b.v. riolering, archeologie, drooglegging e.d.). Deze ophoging wordt ruimtelijk acceptabel geacht (zie ook onder c). Tevens is deze ophoging juridisch toegestaan blijkens het advies van de commissie voor bezwaarschriften van de gemeente West Betuwe, die is uitgebracht na bezwaar van reclamant. Het bezwaar hiertegen is ongegrond verklaard en het besluit is in stand gebleven. Voor de gemeente is ophoging echter geen doel op zich. Op basis van de suggesties is gemeente met reclamant in overleg om te bezien of er een lagere ophoging haalbaar is. Een onafhankelijk ingenieursbureau voert hiervoor een second opinion uit. Mogelijk leidt dit tot aanpassing van de ophoging. Mocht dat het geval zijn, zal deze bij de uitvoering worden doorgevoerd. De second opinion heeft geen gevolgen voor het vast te stellen wijzigingsplan. De planregels en plankaart van het wijzigingsplan doen tenslotte geen uitspraken over ophoging en laten een ophoging van 6,55+NAP en lager toe. In de toelichting wordt weliswaar gesproken over 6,55+NAP. Maar deze plantoelichting heeft geen juridische status. Het heeft vooral een onderbouwende en toelichtende functie op het voorgenomen initiatief. Waar 6,55+NAP als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd, geldt dit ook voor een lagere ophoging. Een eventuele aanpassing van de toelichting is dan niet nodig.
Besluit		
De zienswijze wordt ongegrond verklaard.		
Wijzigingen in het bestemmingsplan		
Geen.		

HOOFDSTUK 5 (AMBTSHALVE) AANPASSINGEN

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van zienswijzen niet gewijzigd.

Het wijzigingsplan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve aangepast:

- **Stikstof**

De stikstofberekening is aangevuld met een berekening voor de bouwfase. Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022, waarbij de 'bouwvrijstelling' is komen te vervallen, is ook de aanleg-/bouwfase berekend. Op basis van de nieuwe resultaten van de stikstofberekening is in de toelichting paragraaf 5.8 aangepast. De aanpassing van de stikstofberekening heeft daarnaast ook tot aanpassingen van de ecologische voortoets geleid. Nieuwe versies van de stikstofberekening en de ecologische voortoets zijn als bijlage 6 en 7 toegevoegd. (documentnrs. 90055 en 900058)

- **Aanduiding maximaal aantal woningen**

In de toelichting en regels van dit wijzigingsplan wordt alsnog vastgelegd dat er maximaal 16 woningen binnen het woongebied gerealiseerd mogen worden. In de verbeelding wordt een aanduiding opgenomen die het maximaal aantal woningen aangeeft. (aangepaste verbeelding bijgevoegd documentnr. 900038)

Op basis van het huidige ontwerp worden in het plangebied 14 woningen voorzien. Omdat het beoogde programma nog niet volledig vaststaat, wordt in de regels en verbeelding van dit wijzigingsplan het maximaal aantal woningen vastgelegd. Met een kleine marge worden er in het plangebied maximaal 16 woningen toegestaan. Zo wordt een evenredige verdeling van het totale woonprogramma over het gehele plangebied van Slingerbos bewerkstelligd. Op deze manier wordt daarnaast ook een te hoge dichtheid binnen het plangebied voorkomen.

- **Bestemming Water**

De enkelbestemming Water (WA) aan de noordoostzijde van het plangebied verwijderen en aanpassen naar de bestemming "Woongebied". Binnen de bestemming Woongebied is het realiseren van waterbestemming reeds mogelijk. Een waterbestemming is derhalve niet nodig. Het artikel 'Water' in de regels van dit wijzigingsplan is verwijderd.

Tekstuele aanpassingen zijn gedaan aan de paragraaf 'toelichting paragraaf 6.4.2' met betrekking tot de beschrijving van de bestemmingsregels.