

## Raadsvoorstel

Datum vergadering : 29 november 2022  
Registratie nummer : 677533  
Voorstelnummer : RV2022-134  
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman  
Bijlage(n) : Nota van zienswijzen  
Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan “Kern Tuil herziening Haarstraat 8”

---

### Onderwerp

Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan “Kern Tuil herziening Haarstraat 8”

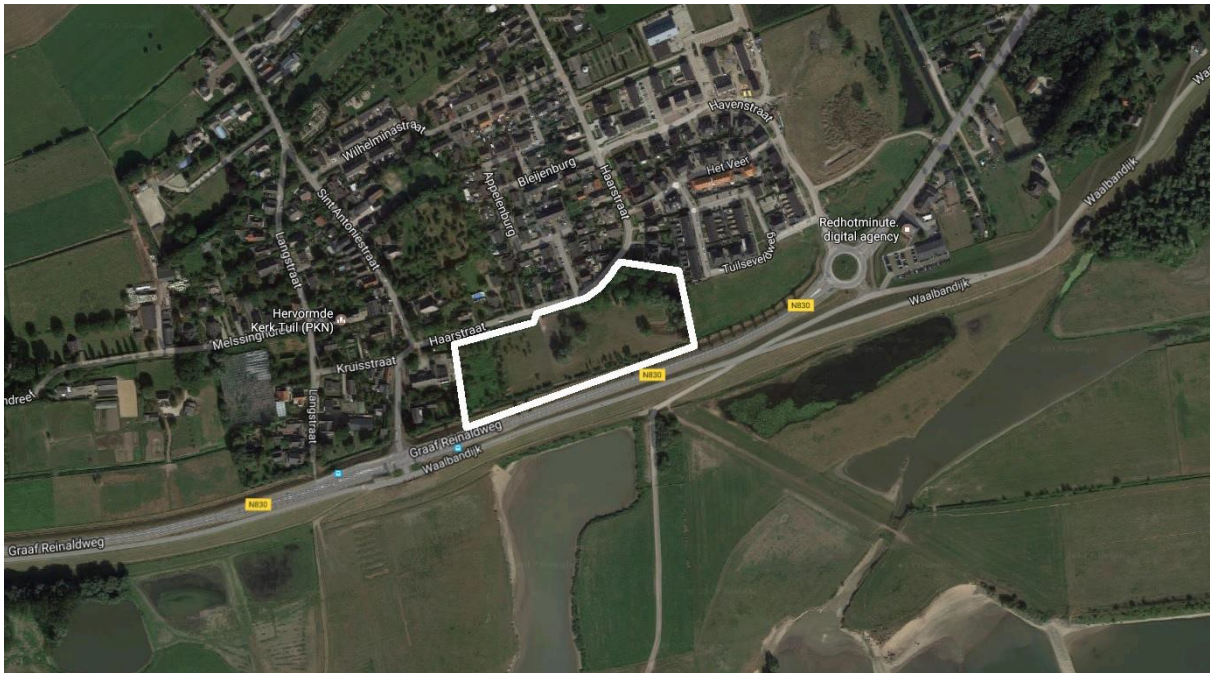
### Beslispunten

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen, behorend bij bestemmingsplan “Kern Tuil herziening Haarstraat 8”;
2. Het bestemmingsplan “Kern Tuil herziening Haarstraat 8” met inachtneming van de Nota van zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is.

### Inleiding

Het college van de voormalige gemeente Neerijnen heeft in 2016 besloten om in principe mee te werken aan de realisatie van een woning aan de Haarstraat 8 in Tuil. Dit onder de strikte voorwaarde dat de woning buiten het oorspronkelijke kasteelterrein wordt gesitueerd met behoud van de resten van Huis Klingenburg en een verbetering 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. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt aan de Haarstraat aan de zuidelijke rand van de kern Tuil (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Globale begrenzing plangebied (bron: google maps)

De procedure rond het bestemmingsplan heeft geruime tijd in beslag genomen gelet op de relatie met het dijkversterkingsproject Gorinchem-Waardenburg. Eind 2018 is voor het dijkversterkingsproject een voorkeursalternatief vastgesteld, waarna de planuitwerking is gestart. Daarom kon Waterschap Rivierenland op dat moment niet instemmen met de nadere detaillering van het plan voor de bouw van deze woning en de inrichting van de rest van het perceel.

In de periode 2019-2020 is het bouwplan verder uitgewerkt, in samenhang met de planuitwerking van de dijkversterkingsmaatregel ter plaatse. Vervolgens is in maart 2021 een verzoek ingediend om de procedure van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning en de bijgebouwen te coördineren met de bestemmingsplan procedure. In 2021 heeft een verdere optimalisatie van de diverse omgevingsonderzoeken plaatsgehad.

Vanaf 11 mei heeft het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende bijlagen en ontwerpbesluiten gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. Inmiddels is een Nota van zienswijzen gereed en wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook kunnen vervolgens het besluit hogere geluidgrenswaarden en de omgevingsvergunning definitief worden verleend.

### **Besluitgeschiedenis**

- 8 februari 2016: principe medewerking herontwikkeling met bouw van een woning buiten het kasteelterrein met behoud resten Huis Klingenburg door voormalige gemeente Neerijnen;
- 4 juni 2018; Vaststelling Beeldkwaliteitsplan door voormalige gemeente Neerijnen;
- 18 juni 2018: Anterieure overeenkomst getekend met initiatiefnemers;
- 29 juni t/m 9 augustus 2018: Ter inzage legging voorontwerpbestemmingsplan Haarstraat 8 Tuil;
- Najaar 2018: diverse inspraakreacties en negatief advies waterschap i.v.m. dijkversterkingsproject Gorinchem-Waardenburg.
- 11 mei t/m 21 juni 2022: Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan met de ontwerp omgevingsvergunning en ontwerpbesluit hogere geluidgrenswaarden

### **Beoogd effect**

De bouw van één woning met bijbehorende voorzieningen en openbaar wandelpad in Tuil planologisch mogelijk maken.

### **Argumenten**

#### *1.1.a Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn drie zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 mei tot en met 21 juni 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn drie zienswijzen ontvangen. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Op één onderdeel leidt de zienswijze tot een gewijzigde vaststelling.

Naast de woning zal een berging en paardenverblijf worden gerealiseerd. In het paardenverblijf kunnen maximaal 5 paarden worden gehuisvest. Dit is gelijk aan het aantal paarden dat in de huidige situatie aanwezig is. Uit enkele zienswijzen blijkt, dat zorgen bestaan over mogelijke toename van het aantal paarden, of wellicht zakelijk gebruik van het verblijf. Hiervan is echter geen sprake. De ontwerp-omgevingsvergunning maakt vijf paardenboxen mogelijk en ook in het bestemmingsplan is rekening gehouden met een maximum aantal van vijf paarden, die als hobby en voor eigen gebruik zijn. Ter extra borging van dit aantal en gebruik wordt voorgesteld artikel 3 van de planregels te herformuleren.

Ook zijn zorgen geuit over de openbare toegankelijkheid dan wel de beleving van het perceel, als voorwaarde bij verlening van (principe)medewerking aan het initiatief. Dit onderdeel van het plan is (eerder) in goed overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit afgestemd en verwerkt in het (ontwerp)bestemmingplan. Op dit onderdeel worden dan ook geen wijzigingen voorgesteld.

Kortweg, de inhoud van de zienswijzen leidt op één onderdeel tot wijziging van de planregels in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting waaronder een geactualiseerde Aeriusberekening toegevoegd.

#### *1.b Het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen leidt tot een beter en aanvaardbaar plan*

Met de voorgestelde (ambtshalve) aanpassingen in de toelichting en de wijziging van de planregels is het plan ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar.

**1.1.c In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt**

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

**2. Het ontwerpbesluit hogere geluidsgrenswaarden heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen**

Uit een enkel onderdeel van zienswijzen kan worden afgeleid dat deze gericht is tegen het ontwerpbesluit hogere geluidsgrenswaarden. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

De beantwoording leidt echter niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

De beroepstermijn van dit besluit hogere geluidsgrenswaarden loopt tegelijk met de beroepstermijn van het bestemmingsplan en daarom vindt verlening van dit besluit tegelijk plaats met het vaststellen van het bestemmingsplan.

**3. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen**

Uit een enkel onderdeel van zienswijzen kan worden afgeleid dat deze gericht is tegen het ontwerpbesluit voor verlening van de omgevingsvergunning. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen. De beantwoording leidt echter niet tot aanpassing van dit ontwerpbesluit. Voor het definitief verlenen van de omgevingsvergunning geldt dat dit kan plaatsvinden direct na vaststellen van het bestemmingsplan. De beroepstermijn loopt tegelijk met de beroepstermijn van het bestemmingsplan en de hogere geluidsgrenswaarden.

**Kanttekeningen**

Geen.

**Financiën**

De planontwikkeling zelf heeft geen financiële gevolgen, want alle kosten en risico's worden gedragen door de initiatiefnemers.

**Communicatie**

De zienswijzennota zal naar de indieners van de zienswijzen worden verstuurd.

De besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan, het verlenen van het besluit hogere geluidsgrenswaarden en de omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het Het Kontakt -West Betuwe.

**Uitvoering/Planning**

Het bestemmingsplan, het besluit hogere geluidsgrenswaarden en de omgevingsvergunning worden zo spoedig mogelijk na besluitvorming gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

### Risicoparagraaf

<b>Risico omschrijving</b>	<b>Soort risico</b>	<b>Kans</b>	<b>Effect</b>	<b>Beheersingsmaatregel</b>
Indienen voorlopige voorziening	Juridisch	Aanwezig	Vertraging	Goed verweer voeren
Indienen beroepschrift	Juridisch	Aanwezig	Vertraging	Goed verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe  
de secretaris, de burgemeester,  
Philip Bosman Servaas Stoop

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022,

**besluit:**

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen, behorend bij bestemmingsplan "Kern Tuil herziening Haarstraat 8";
2. Het bestemmingsplan "Kern Tuil herziening Haarstraat 8" met inachtneming van de Nota van zienswijzen gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van 29 november 2022, nummer 2022/134,

de griffier,  
Hans van der Graaff

de voorzitter,  
Servaas Stoop