

AANTEKENEN R215883317

Gemeente West Betuwe
De gemeenteraad
Postbus 112
4190 CC GELDERMALSEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

20 juni 2022

Ons zaaknummer

R215883317

Behandeld door

mr. D. Pool

Onderwerp

zienswijze **Kern Tuil, herziening Haarstraat 8**

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

, vroegen ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Kern Tuil, herziening Haarstraat 8 en de bijbehorende omgevingsvergunning

Cliënten wonen direct tegenover het plangebied en zullen vanwege dit bestemmingsplan rechtstreekse gevolgen van de uitvoering van de omgevingsvergunning ondervinden. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Veronderstelde aanleiding voor het bestemmingsplan en de bouw van de woning

De aanleiding voor dit bestemmingsplan begint in 2017 met de wens van de eigenaar om een nieuwe woning met paardenverblijf te bouwen op een plaats waar dat om verschillende redenen niet mogelijk is. Het feit dat er meer dan 125 jaar geleden een Huis Tuil heeft bestaan, wordt gebruikt als excuus om toch een nieuwe woning mogelijk te maken. Hierbij heet het dat het voormalige landhuis "beleefbaar" moet worden. Ondermeer door een openbaar wandelpad door het gebied. Waar "beleefbaarheid" in 2017 met name gebruikt is om medewerking van het college en commissie te verkrijgen, is er nadien flink beknipt op die "beleefbaarheid". De initiatiefnemer wil geen "beleefbaarheid" en van de wandelpaden is niks anders meer overgebleven dan een doodlopend paadje van nog geen 40 meter en 80 centimeter (!) breed. De buiten het plangebied gelegen beheersstroken zijn er altijd al en voegen niets toe aan "beleefbaarheid".

Cliënten wijzen u er op dat er met dit bestemmingsplan geen verbetering is maar juist sprake is van een vertroebeling van het landschap; Op dit moment is er sprake van een weiland, waar de natuur en

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

de rust de boventoon voeren. Als de geplande woning met paardenstallen gebouwd mag worden, wordt deze rust ernstig verstoord door bovenmatige bedrijvigheid. Er is dus geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en bescherming van de unieke landschappelijke kwaliteiten, maar eerder een verslechtering.

Strijd met Provinciaal beleid

De Toelichting is op dit punt verouderd, er wordt nog naar de oude Omgevingsverordening gekeken. Sinds december 2021 is er een nieuwe Omgevingsvergunning. Niet is onderbouwd dat deze nieuwe woning voldoet aan de Omgevingsverordening, waaronder de door GS vastgestelde regionale woonagenda Rivierenland.

Strijd met gemeentelijk beleid

De toetsing aan de Woonvisie West Betuwe schiet te kort, er wordt alleen maar gesteld dat voldaan wordt aan deze Woonvisie, zonder dat dit onderbouwd wordt. Opnieuw wordt hier aangevoerd dat met het bebouwings- en inrichtingsvoorstel zorgvuldig is afgestemd op de bijzondere plaatselijke omstandigheden, waarmee sprake is van een plan dat past bij het landschap en het karakter van West Betuwe. Dat lijkt mooi, maar in de praktijk betekent dit een grote woning op een plaats waar nog niet eerder gebouwd is, een nog veel grotere paardenstal terwijl Huis Tuil nooit een paardenstal heeft gehad. En tenslotte een besloten tuin.

Hogere grenswaarden

Voor de nieuwe woning is een hogere grenswaarde nodig. Het ingevulde Formulier verzoek hogere grenswaarde verkeerslawaaï ontbreekt bij de ter inzage liggende stukken zodat niet gecontroleerd kan worden of er terecht een hogere grenswaarde wordt toegestaan.

Ecologie

Een onderzoek flora en fauna heeft in de regel een geldigheid van 3 jaar. Het bij dit bestemmingsplan gevoegde onderzoek is van 29 november 2019 waardoor het ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan door uw gemeenteraad zo goed als 3 jaar oud is. De termijn van 3 jaar is gekozen omdat er in 3 jaren veel kan veranderen in flora en fauna. De quickscan is verouderd tegen de tijd dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 22 november 2019, dat is aan het einde van de herfst met de winter in zicht. Hoe er dan sprake kan zijn van een representatief veldbezoek vermogen mijn cliënten niet in te zien.

Dat de quickscan kan zeggen dat vleermuizen en broedvogels niet beschermd zijn is onbegrijpelijk. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen zijn streng beschermd onder de Wet natuurbescherming.

De stikstofdepositie op het op 60 meter afstand gelegen Natura2000 gebied Rijntakken is onjuist. De te bouwen paardenstal biedt ruimte aan meer dan 5 paarden. Hiermee is geen rekening gehouden in de Aeriusberekening.

Archeologie

Uit de bespreking van de archeologische waarde van het plangebied blijkt dat dit gebied een zeer hoge verwachtingswaarde heeft. Zodanig dat er bijzondere maatregelen genomen moeten worden om dit bodemarchief in stand te houden en toch de woning en stal te bouwen, zoals het ophogen van het perceel. Dat is een noodgreep en geeft eens te meer aan dat er beter helemaal niet gebouwd kan worden op dat perceel.

Betreffende de cultuurhistorie is nog verwezen naar beleid uit 2014. Ten onrechte is geen rekening gehouden met de gemeentelijke nota Erfgoedbeleid van 28 september 2021.

Het bijbehorende palenplan geeft ook de indruk dat de archeologische waarde van het gebied wordt verstoord; ruim 50 palen moeten er in de grond geboord worden. Deze lange palen zullen in een kwetsbaar gebied onherroepelijk schade aan de archeologische bodemarchief toebrengen.

In verband met het indrijven van de palen is het ook belangrijk om te verwijzen naar het onderzoek van Bombs Away. Cliënten twifelen aan de kwaliteit van dit rapport nu er kennelijk alleen precies náást het geplande bouwvlak geschutsmunitie aanwezig kan zijn. Hebt u geverifieerd of het rapport geloofwaardig is?

Verkeer en parkeren

De omgevingsvergunning voorziet in de ontsluiting van het perceel precies tegenover de woning van cliënten. Dat is onaanvaardbaar want dat zorgt voor overlast, ondermeer van inschijnende koplampen. Het perceel is groot genoeg om een andere ontsluiting te zoeken.

Ten aanzien van parkeren is gezegd dat uitgegaan dient te worden van 'niet stedelijk' en 'buitengebied'. Dat is onbegrijpelijk, er is zeker geen sprake van buitengebied.

Water

Onduidelijk is of de vereiste watervergunning inmiddels is verleend. Het plan heeft lange tijd stil gelegen vanwege het bouwen in de beschermingszone. Onduidelijk en ongemotiveerd is waarom het nu opeens wel mogelijk is.

Betreffende de Verbeelding

Ten opzichte van het voorontwerp is uit het bouwvlak met de bestemming Wonen een "hap" van 200 m² genomen dat de bestemming "groen" heeft gekregen. Onduidelijk is waarom dat is gebeurd

aangezien dit gedeelte dan wel waar een aanduiding bijgebouwen toegestaan heeft gekregen en waar dan ook de paardenstal is gepland en vergund.

Op de plaats waar de bestemming Tuin is gepland ligt nu een paardenbak. Mijn cliënten gaan er vanuit dat deze paardenbak niet onder het overgangsrecht valt (want niet passend in de bestemming Bos) en niet passend is in de bestemming Tuin.

Betreffende de Regels

Hoewel er niks over is vermeld, is er toch een flinke afwijking van de standaardplanregels opgenomen. Bij de definitiebepalingen is in artikel 1.28 een woning gedefinieerd. In uw bestemmingsplannen wordt hiervoor altijd de standaarddefinitie gegeven, bijvoorbeeld Slotjes West: *een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden*. Maar zo niet in dit bestemmingsplan. Daar is de definitie van een woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van maximaal twee afzonderlijke huishoudens.

Hier staat u dus al bij recht 2 woningen toe, binnen de muren van de nog te bouwen woning. Er is geen enkele uitleg gegeven waarom u deze uitzondering in dit specifieke geval toestaat en of u nu deze definitie vooraan altijd in uw bestemmingsplannen gaat gebruiken.

Bijgebouwen mogen maximaal 150 m² beslaan. Toch staat u nu al een bijgebouw van 250 m² toe. Welk precedent scheidt u hiermee? Mochten anderen die ook woningbouwplannen op een ruim perceel hebben, nu ook 250 m² aanhouden?

Met de beoogde en vergunde bouw van de stal is er ook strijd met de bestemming Wonen. Een zo'n grote stal hoort niet bij een woonbestemming en kan als bedrijfsmatig beschouwd worden. Het beoogd gebruik voor meerdere paarden welke niet in eigendom zijn van de perceelseigenaar wijst daar ook op. Dit zorgt eveneens voor aanzienlijk (bezoekers)verkeer.

Dat zelfde geldt voor bed & breakfast dat met maar liefst 4 kamers en 10 slaapplekken veel groter is dan normaal gesproken wordt toegestaan. Daarnaast kunnen bed&breakfast en beroep aan huis gecombineerd worden.

Er geldt geen maximum oppervlakte voor de woning, zodat het bouwvlak het maximum wordt. Dat betekent dat de woning een oppervlakte van meer dan 500 m² mag hebben. Dat is in strijd met de maten voor woningen die u in uw andere bestemmingsplannen hanteert.

Vervolg op de brief van
20 juni 2022

Bestemd voor

Bladnummer
5

Conclusie en verzoek

Het ontwerp is op vele punten in strijd met beleid en onvoldoende onderbouwd. Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen heeft

U bereikt mij op telefoonnummer [nummer]. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R215883317. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



mr. D. Pool