

Inspraakdocument
'Bestemmingsplan
'Herontwikkelingsplan
Est – Tuil – Haaften – Heesselt'

Documentnummer:

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Vooroverleg.....	4
3. Inspraak	9
4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg.....	10
5. Overzicht van Ambtshalve wijzigingen.....	11

1. Inleiding

Dit document is opgesteld naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan "Herontwikkeling Est – Tuil – Haaften - Heesselt". Bestemmingsplan "Herontwikkeling Est – Tuil – Haaften - Heesselt" is opgesteld naar aanleiding van een principeverzoek dat is ingediend voor de sloop van glastuinbouwkassen op vier locaties. De kassen worden gesloopt en op de locaties in Est en Haaften worden extra woningen opgericht. Op de locaties Tuil en Heesselt worden de bedrijfswoningen getransformeerd naar particuliere woningen en mogen nieuwe bijgebouwen worden opgericht.

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebruikt ten behoeve van vooroverleg met de wettelijke verplichte instanties (de provincie en het waterschap) aan wie het voorontwerp is toegezonden. Daarnaast is het voorontwerp gebruikt ten behoeve van een inspraakronde voor belanghebbenden en geïnteresseerden. Het document heeft ter inzage gelegen van 16 november 2018 tot 27 december 2018. Over de ter inzage legging en de informatieavond is gepubliceerd in het Nieuwsblad Geldermalsen van 15 november 2019 en op de gemeentelijke website; daarnaast is een publicatie geplaatst in de Staatscourant.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties die in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn ontvangen. In de linkerkolom wordt elke opmerking genummerd, de middelste kolom geeft de inhoudelijke opmerking weer (indien nodig samengevat), de rechterkolom bevat de gemeentelijke reactie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de reacties die naar aanleiding van de inspraakmogelijkheid zijn ontvangen.

In hoofdstuk 4 is een overzicht opgenomen van wijzigingen welke naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties. Ook worden hier de ambtelijke wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan vermeld.

Vervolg

Naar aanleiding van de ontvangen reacties wordt een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Est – Tuil – Haaften - Heesselt'. Na het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders zal de formele bestemmingplanprocedure worden gestart. Onderdeel hiervan is een nieuwe ter inzage legging waarin een ieder zijn / haar (positieve of negatieve) zienswijze kenbaar kan maken.

Na deze zienswijzentermijn zal een Nota van Beantwoording, vergelijkbaar met dit inspraakdocument, worden opgesteld. Die Nota van Beantwoording en het, eventueel aangepaste, definitieve bestemmingsplan 'Herontwikkeling Est – Tuil – Haaften - Heesselt' zal vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Vooralsnog wordt verwacht dat het bestemmingsplan in het tweede kwartaal of derde kwartaal van 2020 door de gemeenteraad kan worden behandeld.

2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op kenbaar gemaakt dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Herontwikkeling Est – Tuil – Haaften – Heesselt' voor vooroverleg beschikbaar is. Aan de betrokken instanties is verzocht om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan

Hieronder wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Ook reacties die binnen twee weken na het sluiten van de termijn zijn ingekomen, worden hieronder behandeld.

	Inhoud vooroverleg reactie	Standpunt College van B&W t.a.v. de reactie
A	Waterschap Rivierenland	
A1	Er is geen waterberging nodig, omdat het totale plan resulteert in een afname van de verharding van circa 2 hectare.	Hiervan wordt kennis genomen.
A2	Bij de nieuwbouw aan de Buitenweg in Haaften zijn zowel een A- als een B-watergang aanwezig. De A-watergang heeft een beschermingszone van 4 meter. De B- watergang heeft een beschermingszone van 1 meter. De nieuwbouw is gepland buiten deze beschermingszones.	Hiervan wordt kennis genomen. De beschermingszones zijn onderdeel van de Legger en via de website van het Waterschap raadpleegbaar. De beschermingszones worden wel vermeld in de toelichting, maar worden niet op de verbeelding aangeduid. Ook in andere bestemmingsplannen van de gemeente West Betuwe worden de beschermingszones niet op de verbeelding opgenomen. Ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen veegplan 2017' worden de beschermingszones niet aangeduid.
A3	In de directe omgeving van de Buitenweg in Haaften ligt een primaire kering, de Waalbandijk. De nieuwbouw vindt plaats in de buitenbeschermingszone van de primaire kering.	Hiervan wordt kennis genomen. De buitenbeschermingszone wordt aangeduid op de verbeelding in de bestemming 'vrijwaringszone – dijk 1'. De dijk wordt aangeduid op de verbeelding met de bestemming 'Waterstaat – waterkering'. Deze bestemming heeft de dijk ook in het

		bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017'.
A4	Bij de nieuwbouw aan de Karnheuvelsestraat in Est zijn ten noorden, westen en zuiden A-watgangen aanwezig. Deze heeft een beschermingszone van 4 meter. Ten oosten van de nieuwbouw ligt een beschermingszone van 1 meter. In de watgang aan de westzijde van de nieuwbouw ligt een stuw. Het zuidelijk deel heeft een zomerpeil van 2.6 m NAP, het winterpeil is 2.4 m NAP. De watgang aan de noordzijde van het plangebied heeft een zomerpeil van 2.2 m NAP, het winterpeil is 1.8 m NAP.	Hiervan wordt kennis genomen. De ligging van de nieuwe watgangen moet nog worden opgenomen in een waterplan en kan dus nog wijzigen.
A5	Er worden nieuwe watgangen gegraven, die in verbinding worden gebracht met het bestaande watersysteem en met elkaar. Deze nieuwe watgangen worden bestempeld als C-watgangen. Bij het realiseren van de watgangen moet rekening worden gehouden met de verschillende peilen. Er mag geen verbinding worden gemaakt tussen twee peilvakken. Het Waterschap ontvangt graag een aangepast voorstel voor de inrichting.	Zie hierboven. De ligging van de watgangen kan nog wijzigen. Uiteraard wordt rekening gehouden met de verschillende peilen. In het aangepaste inrichtingsplan wordt geen verbinding meer gemaakt tussen de twee peilvakken. In een waterplan wordt dit verder uitgewerkt.
A6	Een goede waterkwaliteit is onontbeerlijk voor het milieu, de flora en fauna. Het Waterschap wil dat doodlopend water wordt voorkomen. Dit draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving.	Bij het opstellen van het waterplan voor de locatie in Est wordt hiermee rekening gehouden.
A7	De te slopen kassen liggen in de beschermingszones van A- en / of B-watgangen. Op de locaties in Haaften en Tuil vinden de sloopwerkzaamheden plaats in de beschermingszone van een primaire kering.	Van deze opmerking wordt kennis genomen.
A8	De Waaldijk voldoet niet aan de waterveiligheidsnormen en moet worden versterkt. De nieuwbouw lijkt op voldoende afstand van de (toekomstige) Waaldijk te liggen. Mogelijk is sprake van beperkingen voor sloop en nieuwbouw. Het Waterschap adviseert om voorafgaand aan sloop of nieuwbouw contact met hen op te nemen.	Uiteraard nemen wij contact op met het Waterschap, voorafgaande aan de uit te voeren sloop- of bouwwerkzaamheden.
A9	Het Waterschap adviseert positief over het plan, mits bovenstaande opmerkingen in het plan worden verwerkt. Zij verzoeken om aan te geven hoe de opmerkingen in het plan worden verwerkt. Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning vereist. In deze watervergunning worden nadere technische eisen gesteld aan het plan.	Met de opmerkingen van het Waterschap wordt bij het opstellen van het waterplan rekening gehouden. Over de inhoud van het waterplan vinden gesprekken plaats tussen de gemeente en het Waterschap.
B	Provincie Gelderland	

B1	In het voorontwerpbestemmingsplan speelt een provinciaal belang een rol. Dit belang is nog onvoldoende meegewogen in het bestemmingsplan.	Hiervan wordt kennis genomen.
B2	Een fijne plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst, dat heeft de provincie voor ogen. Samen met bewoners, gemeenten, ontwikkelaars en andere partijen kijkt de provincie voor elk gebied wat er nodig is om te realiseren. Innovatieve, flexibele en tijdelijke concepten verdienen hierbij meer aandacht. Gasloos en energieneutraal zijn het uitgangspunt. We streven naar het optimaal benutten van het stedelijk gebied en zijn terughoudend met ontwikkelingen in de open en groene ruimte. Samen met de gemeente maakt de provincie hierover afspraken in de regionale woonagenda. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken.	Van de visie van de provincie wordt kennis genomen. De woningen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zijn een onderdeel van het woningbouwprogramma. De woningen passen binnen de behoefte aan woningbouw voor de gemeente West Betuwe tot 2025.
B3	In onder andere de voormalige gemeente Neerijnen is sprake van meer woningbouwplannen dan mogelijk is volgens de regionale afspraken. Adviesbureau Stec heeft onderzocht welke mogelijkheden er zijn om tot deprogrammeren over te gaan. Binnenkort vindt hierover een gesprek plaats tussen de provincie en de gemeente. Volgens de gemeente is er in de planningslijst van het woningbouwprogramma 'Neerijnen diverse kernen' nog ruimte voor het onderliggende plan. Dat is in de toelichting van het bestemmingsplan niet opgenomen. Verder mist de provincie in het bestemmingsplan aandacht voor de genoemde duurzaamheidsaspecten.	Sinds 1 januari 2019 is de gemeente Neerijnen gefuseerd met de gemeenten Geldermalsen en Lingewaal. De drie woningbouwprogramma's van deze gemeenten zijn samengevoegd tot één woningbouwprogramma. In de toelichting zal dit nader worden toegelicht.
B4	De provincie verzoekt om in het bestemmingsplan een goede onderbouwing op te nemen, waarom de geplande woningen binnen het woningbouwprogramma passen. Daarnaast ziet de provincie graag dat in het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze aandacht is voor wateropvang, hittestress en leefbaarheid.	De toelichting wordt hierop aangepast, er wordt een goede onderbouwing opgenomen in de toelichting over het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aan de opmerking van de provincie over wateropvang, hittestress en leefbaarheid wordt gevolg gegeven. Dat betekent dat aan deze onderwerpen aandacht wordt besteed in de toelichting van het bestemmingsplan. Door het realiseren van de woningen aan de oostzijde van het dorp Est verbetert de leefbaarheid van het dorp. Er wordt een wandelpad aangelegd tussen het bestaande dorp en de uitbreiding van het dorp Est met acht woningen. Voor de bewoners van het dorp

		ontstaat hierdoor de mogelijkheid om een ommetje te maken vanuit het dorp naar de nieuwbouw. De nieuwbouw levert hierdoor een bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp Est. Omdat de bebouwde oppervlakte in het bestemmingsplan afneemt, heeft het voorliggende bestemmingsplan een positief effect op de hittestress. Het verhard oppervlak neemt af door de sloop van de glastuinbouwkassen. Binnen het plangebied is aan de noordzijde van de locatie bij Est ruimte voor wateropvang. Vanuit het waterschap is aangegeven dat het realiseren van extra wateropvang door de afname van verhard oppervlak niet noodzakelijk is.
B5	De provincie wordt graag op de hoogte gesteld als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.	Aan deze opmerking wordt gevolg gegeven bij het opstarten van de ontwerpfase van het bestemmingsplan.

3. Inspraak

3.1 *Inspraakreacties*

Gedurende de inspraaktermijn zijn geen reacties ingekomen. Zowel het documentinformatiesysteem van voormalig gemeente Neerijnen en de gemeente West Betuwe (met ingang van 1-1-2019) zijn geraadpleegd. In beide systemen zijn geen inspraakreacties geregistreerd.

4. Overzicht van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg

De reacties in het kader van vooroverleg en inspraak hebben nieuwe inzichten geboden in het bestemmingsplan '. Op basis hiervan zal een aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan. Hieronder wordt –indien nodig samengevat- weergegeven welke wijzigingen naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraak zullen worden aangebracht.

Wijzigingen in de toelichting

In de toelichting wordt meer aandacht besteed aan de wateropvang, de hittestress en de leefbaarheid. Hierbij wordt het wettelijk kader geschetst en wordt aangegeven hoe deze aspecten in het herontwikkelingsplan worden uitgevoerd.

In paragraaf 4.4.2 wordt het woningbouwprogramma van de gemeente West Betuwe omschreven. Ook wordt hierin vermeld dat de woningen die door middel van een bouwtitel in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, een onderdeel vormen van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Wijzigingen in de regels en de verbeelding

Bij Buitenweg 48 in Haaften wordt de waterkering opgenomen in de regels op basis van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' als 'waterstaat – waterkering'. De buitenbeschermingszone wordt aangeduid als 'vrijwaringszone – dijk 1'.

5. Overzicht van Ambtshalve wijzigingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Vanwege de fusie naar gemeente West Betuwe op 1-1-2020 is in de toelichting de naam van de gemeente gewijzigd;
- Als gevolg van de fusie is de paragraaf met het gemeentelijk beleid gewijzigd;
- De naamgeving van het bestemmingsplan is gewijzigd in 'Herontwikkelingsplan Est – Tuil – Haaften – Heesselt', omdat het initiatief niet past binnen de Ruimte-voor-Ruimte-regeling;
- Het plangebied bij de locatie in Est is uitgebreid in zuidelijke en oostelijke richting, zodat het plangebied aansluit op het openbaar gebied en omdat de landschappelijke inpassing dan een onderdeel vormt van het bestemmingsplan;
- Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond;
- Aan de toelichting is een beeldkwaliteitsplan gevoegd voor de woningen op de locatie in Est;
- Het plangebied bij Est is vrijgegeven voor het aspect 'archeologie'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' komt hiermee te vervallen;
- Het geluidsonderzoek voor de locatie bij Est is aangepast, na beoordeling van dit rapport door de ODR. De conclusie over het geluidsaspect is hierdoor in de toelichting gewijzigd;
- De regels voor de woningen bij Est zijn gewijzigd. De regels zijn nu gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'kern Est', omdat deze woningen een onderdeel gaan vormen van de kern Est;
- Het provinciaal beleid in de toelichting is geactualiseerd;
- In een aantal paragrafen zijn ondergeschikte tekstuele wijzigingen aangebracht.