

Nota van zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan ‘Ammerzoden wijziging
2022, Voorstraat 40’

Gemeente Maasdriel
Datum: 9-3-2023
Versie: definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Vooroverlegreacties.....	4
2.1. Het Rijk.....	4
2.2. Provincie.....	4
2.3. Waterschap Rivierenland.....	4
3. Inspraakreacties	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1. Inspraakreactie 1.....	5
3.2. Inspraakreactie 2, 3 en 4.....	10
4. Conclusie	11

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden wijziging 2022, Voorstraat 40.' is door het college van burgemeester en wethouders vanaf 13 oktober 2022 voor zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode zijn er vier zienswijzen ontvangen. In deze zienswijzennota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen.

Het bestemmingsplan 'Ammerzoden wijziging 2022, Voorstraat 40' maakt de realisatie mogelijk van één vrijstaande woning achter de bestaande woning Voorstraat 40 in Ammerzoden. Het betreft een gedeelte van het kadastrale perceel Ammerzoden sectie K nummer 2366.

In deze nota wordt verslag gedaan van de ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen. In hoofdstuk 2 zijn de vooroverlegreacties behandeld en in hoofdstuk 3 de inspraakreacties. Eerst is een korte samenvatting van de essentie van de reactie gemaakt. Na de samenvatting staat het standpunt van de gemeente. Ieder punt is telkens afgesloten met het benoemen van de belangrijkste aanpassingen aan de planstukken. In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen kort samengevat.

Om privacyoverwegingen zijn bij alle particuliere inspraakreacties geen namen genoemd. Dit is vereist omdat in overheidsstukken die uiteindelijk op het internet geplaatst zullen worden geen namen van privépersonen mogen staan.

2. Vooroverlegreacties

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Conclusie dat de vooroverlegreacties niet hebben geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.1. Het Rijk

Het Rijk is inzake het voorontwerp bestemmingsplan niet geïnformeerd.

2.2. Provincie

De provincie is in het kader van vooroverleg in kennis gesteld en heeft geen zienswijze op het plan ingediend.

2.3. Waterschap Rivierenland

Het waterschap Rivierenland heeft een positieve reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

3. Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn zijn vier formele zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Het gaat om de volgende inspraakreacties:

- Zienswijze 1
d.d. 18 november 2022 van de bewoner/eigenaar van de Voorstraat 38, te Ammerzoden;
- Zienswijze 2 (ingetrokken d.d. 30-01-2023)
d.d. 21 november 2022 van de bewoner/eigenaar Molenerf 4 te Ammerzoden;
- Zienswijze 3 (ingetrokken d.d. 30-01-2023)
Ontvangen d.d. 22 november 2022 van de bewoner/eigenaar aan de Molenerf 6 te Ammerzoden;
- Zienswijze 4 (ingetrokken d.d. 30-01-2023)
d.d. 21-11-2022 van de eigenaren van de ontsluiting van het Molenerf te Ammerzoden.

Zienswijze 1 is onder kopje 3.1 samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Dit betekent niet dat onderdelen van de inspraakreactie die niet expliciet worden benoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld.

Zienswijzen 2, 3 en 4 zijn na een goed overleg tussen initiatiefnemer en indieners schriftelijk ingetrokken. Onder kopje 3.2 wordt in deze nota nog kort ingegaan op de ingetrokken zienswijzen.

3.1. Zienswijze 1

Hieronder wordt de zienswijze puntsgewijs samengevat en beantwoord. Voor de beantwoording wordt dezelfde volgorde aangehouden als in de zienswijze is opgenomen.

1.1 Zienswijze

Naar mening van de indiener is het participatieverslag summier. De opmerking dat de indiener “niet direct enthousiast is”, is een understatement. Het moment van communiceren en publiceren is vreemd. De inhoud van het participatieverslag kan indiener niet goed plaatsen.

1.1 Reactie op zienswijze

Initiatiefnemer heeft zelf het participatieproces met omwonenden gevoerd en een verslag gemaakt. Participatie is in het kader van het bestemmingsplan een gewenst onderdeel, maar niet verplicht. Het is spijtig dat het verslag en de ervaring van de indiener niet overeenkomen. Initiatiefnemer is na de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan en naar aanleiding van de zienswijze opnieuw in gesprek gegaan met de indiener. Er is een goede verstandhouding, ondanks dat de bezwaren in de zienswijze overeind blijven.

Zienswijze 1.1 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 Zienswijze

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een woning onder bepaalde voorwaarden opgenomen. Indiener is van mening dat niet aan de voorwaarden a, c en d van de wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden.

1.2 Reactie op zienswijze

De wijzigingsbevoegdheid in het oorspronkelijke bestemmingsplan luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' kunnen Burgemeester en wethouders de bebouwingsmogelijkheden van gronden met deze bestemming te wijzigen teneinde de toevoeging van een bouwvlak en bouwaanduidingen voor de bouw van extra woningen mogelijk te maken, mits:

- a) *de benodigde onderzoeksgegevens beschikbaar zijn om een afweging aangaande de aanwezige waarden en belangen en milieu- en wateraspecten te kunnen maken teneinde een*

- goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen; uit de onderzoeksgegevens moet de geschiktheid van de gronden blijken voor de nieuwe functie;*
- b) de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel;*
 - c) de woningbouw inpasbaar is binnen het stedenbouwkundig beeld;*
 - d) aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad;*
 - e) de haalbaarheid van de bestemmingswijziging ook financieel is aangetoond;*
 - f) de regels van dit artikel onverminderd van toepassing blijven.*

In de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het voorliggende plan aan de wijzigingsbevoegdheid voldoet. Hieronder wordt de verantwoording per punt nader toegelicht:

- a) De benodigde onderzoeksgegevens zijn per aspect terug te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen. Uit de onderzoeken blijkt dat het plan een goede ruimtelijke ordening waarborgt. Uit de onderzoeken blijkt dat de grond is geschikt voor de (nieuwe) functie.
- b) In hoofdstuk 3.4 wordt het gemeentelijk beleid uitgebreid getoetst. Het plan voldoet aan dit punt.
- c) In hoofdstuk 3.4 wordt het gemeentelijk beleid uitgebreid getoetst. Het plan voldoet aan dit punt.
Dat de drie woningen aan het Molenerf weliswaar een oriëntatie op de Molendijk hebben, maar worden (ook) ontsloten op het Molenerf, doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Het 'sociale leven' van die woningen vindt ook aan de zijde plaats van het Molenerf. Dat dit een weg is die eigendom is van de VvE is, is stedenbouwkundig gezien niet relevant. De kavel is groot genoeg om te splitsen om een ruim bouwvlak van 12 x 12 meter. Er is geen sprake van een achtererfsituatie.
- d) Uit de benodigde onderzoeken blijkt dat aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden geschaad. Het plan voldoet aan dit punt.
- e) Met de gemeente is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie middels een anterieure overeenkomst. De haalbaarheid van de bestemmingswijziging ook financieel is aangetoond en voor risico van de initiatiefnemer.
- f) De regels van dit artikel blijven ook in het nieuwe plan van toepassing.

Uit de toets aan de wijzigingsbevoegdheid blijkt dat het plan voldoet aan alle voorwaarden. Zienswijze 1.2 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.3 Zienswijze

Indiener merkt op dat de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan niet mogelijk is. De ontsluitingsmogelijkheid ontbreekt naar de openbare weg. Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ammerzoden, herziening 2016, Molendijk' op 7 juli 2016 is er een privaat pad langs het beoogde plangebied gekomen. De woningen Voorstraat 38 en 40 zijn gelegen aan een openbare weg. Indiener is van mening dat dit niet geldt voor de beoogde woning, welke wordt ontsloten op Molenerf, zijnde een privaat pad.

1.3 Reactie op zienswijze

Het private pad langs het beoogde plangebied heeft een verkeersbestemming. Dit is geregeld in het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2016, Molendijk' welke op 7 juli 2016 is vastgesteld. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor onder andere wegen, voet- en fietspaden. Dat de woning wordt ontsloten op een privaat pad is in overeenstemming met de eigenaren van de ontsluitingsweg.

De ontsluiting is op een correcte wijze opgenomen in het bestemmingsplan. Zienswijze 1.3 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.4 Zienswijze

Indiener stelt dat de bouw mogelijkheden niet aansluiten bij de woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan. Woningen mogen in onderhavig plan alleen met kap worden uitgevoerd. In het vigerende bestemmingsplan behoort een plat dak ook tot de mogelijkheid.

In artikel 19.4 van het vigerende bestemmingsplan zijn nadere eisen opgenomen met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning. Indiener stelt dat deze mogelijkheid niet in het vigerende plan aanwezig is. Dat bouw mogelijkheden binnen de nieuwe bouw kavel aansluiten bij de geldende regels van het vigerende bestemmingsplan 'Ammerzoden' is volgens indiener feitelijk onjuist.

1.4 Reactie op zienswijze

De stelling dat de regels aansluiten bij geldende regels is juist. Immers betekent “aansluiten bij” niet dat de regels een exacte kopie moeten zijn. In beginsel kan gebruik gemaakt worden van een wijzigingsbevoegdheid en in dat wijzigingsplan (nieuwe) bestemmingsregels vaststellen. Daarbij moet wel gehouden worden aan de grenzen van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (3.6 Wro: “met inachtneming van de bij het plan te geven regels”). In dit geval betekent dit dat alleen een bouwvlak en bouwaanduiding mogen worden toegevoegd. De raad heeft in artikel 19.7.1 onder f expliciet bepaald dat de overige regels m.b.t. de bestemming wonen van kracht blijven. Dit betekent dat de wijzigingsbevoegdheid geen ruimte biedt voor het verruimen van de bouwregels.

Zienswijze 1.4 leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan in de regels. De regels in het bestemmingsplan sluiten geheel aan bij het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Zienswijze

De woningen Voorstraat 38 en 40 zijn gelegen aan een openbare weg. Indiener is van mening dat dit niet geldt voor de beoogde woning, welke wordt ontsloten op Molenerf, zijnde een privaat pad.

1.5 Reactie op zienswijze

De nieuwe woning wordt via Molenerf op Voorstraat ontsloten. Het plan is afgestemd met de eigenaren van de ontsluitingsweg, welke verenigd zijn in een VVE. Het Molenerf heeft de bestemming ‘verkeer’. Dat het Molenerf een privaat pad is, is in dit geval niet van belang. Uitwegen zijn op basis van de regels in het bestemmingsplan publiekrechtelijk toegestaan. Privaatrechtelijk moeten de eigenaren toestemming geven. Dit valt echter buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Om de uitvoerbaarheid van het plan nu en voor de toekomst te verzekeren is het noodzakelijk dat de gemeente beschikt over een schriftelijke overeenkomst en dat deze notarieel wordt vastgelegd.

Zienswijze 1.5 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.6 Zienswijze

De toelichting op de Structuurvisie Maasdriel is naar mening van de indiener onvoldoende. De beoogde woning vormt een verstoring in het beeld dat is opgeworpen in het ‘Beeldkwaliteitsplan 5 woningen aan de Molendijk’ d.d. 23 februari 2016. De locatie van de beoogde woning en ontsluiting zijn niet passend in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Indiener is van mening dat de Voorstraat historisch gezien altijd een belangrijke structuurdrager is geweest van Ammerzoden. De beoogde ontwikkeling is daarmee strijdig met de Structuurvisie.

1.6 Reactie op zienswijze

Het toevoegen van een woning op deze locatie heeft geen invloed op het punt dat indiener aandraagt dat de Voorstraat historisch gezien een belangrijke structuurdrager is geweest voor Ammerzoden. De mening dat de Structuurvisie in het bestemmingsplan onvoldoende wordt gemotiveerd wordt gedeeld. De toevoeging van een woning op deze locatie past binnen de planvorming voor het gebied waarin een verstedelijking is voorzien (zie het plan De Hoef). De historische betekenis van de Voorstraat als belangrijke structuurdrager wordt met deze inbreiding niet onevenredig aangetast. Dit is in lijn met de nieuwe Omgevingsvisie die eind 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Zienswijze 1.6 leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan, enkel een nadere toelichting op de ruimtelijke kwaliteit in hoofdstuk 3.4.1 Structuurvisie Maasdriel.

1.7 Zienswijze

In het plan wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Indiener is van mening dat de ruimtelijke kwaliteit en de toegevoegde waarde van het plan niet worden gemotiveerd.

1.7 Reactie op zienswijze

De mening dat de ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan niet wordt gemotiveerd wordt gedeeld. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Het plan verandert daarmee inhoudelijk niet.

De mening dat de toegevoegde waarde van het plan niet wordt gemotiveerd wordt niet gedeeld. De toelichting van het bestemmingsplan geeft een duidelijk beeld van de toegevoegde waarde van de ontwikkeling. Dat de drie woningen aan het Molenerf weliswaar een oriëntatie op de Molendijk hebben, maar (ook) ontsloten worden op het Molenerf, doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het 'sociale leven' van die woningen vindt ook aan de zijde plaats van het Molenerf. Dat dit een weg is die eigendom is van de VvE is, is stedenbouwkundig gezien niet relevant. De kavel is groot genoeg om te splitsen om een bouwvlak van 8 x 12 meter toe te kennen. Er is geen sprake van een achtererfsituatie.

Zienswijze 1.7 leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan, enkel een nadere toelichting op de ruimtelijke kwaliteit in hoofdstuk 3.4.1 Structuurvisie Maasdriel.

1.8 Zienswijze

Indiener stelt dat middels de beoogde ontwikkeling een bestaande tuin (groen) wordt opgeofferd aan versterking (woning) hetgeen strijdig is met de Woonvisie.

1.8 Reactie op zienswijze

In de visie wordt beschreven dat de in de gemeente Maasdriel in 5 jaar tijd circa 700 nieuwe woningen gebouwd moeten worden. Om de versnelling te realiseren wil de gemeente, naast de plannen die in het woningbouwprogramma zijn opgenomen, ook andere locaties onderzoeken. Deze locaties, waar onderhavig plan toe behoort, kunnen bijdragen aan versnelling van de woningbouw en daarmee met het behalen van de woonvisie. Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldaan worden aan het beleidskader nieuwe ontwikkelingen. Het gaat dan om o.a. voldoende parkeerplaatsen, waterafvoer en groen. In de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is vastgelegd dat maximaal 70% van het perceel mag worden verhard. Dit betekent dat tenminste 141m² als onverharde tuin wordt ingericht. Dit is meer dan de norm van 50m² per woning. In het wijzigingsplan is ook het maximale bebouwingspercentage (30%) vastgelegd.

Zienswijze 1.8 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.9 Zienswijze

Indiener merkt op dat de voorgevel van de woning naar de weg gekeerd moet zijn. 'Weg' is niet gedefinieerd in het bestemmingsplan, waardoor indiener van mening is dat het begrip 'weg' aan moet sluiten op het begrip uit de 'Bouwverordening Maasdriel 2012'. In de bouwverordening wordt onder 'weg' verstaan dat het om een openbare rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden moet gaan. Het Molenerf is geen openbare weg, waardoor de voorgevel gericht moet zijn op de Voorstraat. Wanneer deze systematiek aangehouden wordt, stelt indiener dat de bijgebouwen vóór de voorgevel gebouwd mogen worden, wat strijdig is met de Bouwverordening Maasdriel 2012. Indiener geeft aan dat gemeente eerder het standpunt heeft ingenomen dat het stedenbouwkundig onwenselijk is wanneer de voorgevel niet in lijn is met de overige woningen. Tot slot stelt indiener dat het totale oppervlak aan bijgebouwen reeds is opgerekt op basis van een groot perceel. De splitsing van het perceel heeft het gevolg dat er een extra woning gebouwd mag worden, waarmee ook nieuwe bijgebouwen opgericht mogen worden. Dit betekent extra versterking.

1.9 Reactie op zienswijze

Het definitieve bouwplan is nog niet bekend. De positionering van de woning is daarmee nog niet bepaald. De planregels voldoen aan de eisen die de bouwverordening stelt. De woning kan gericht worden op het Molenerf, welke de bestemming 'Verkeer' heeft. De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het bestemmingsplan en aan de bouwverordening.

Wat betreft de extra versterking voldoet het perceel na splitsing aan de dan geldende regels inzake het bebouwen van het perceel. Dit voor zowel de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, als de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Mocht er sprake zijn van 'overbebouwing', wordt dat gecompenseerd middels het verwijderen van het tuinhuisje van 20m² grenzend aan de zijde van het Molenerf.

De bouwregels zijn voldoende geborgd. Zienswijze 1.9 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.10 Zienswijze

Indiener bestrijdt dat sprake is van 'inbreiding'. Indiener is namelijk van mening dat er geen sprake is van 'reeds bestaande open ruimte' zoals de definitie van 'inbreiding' stelt in de Welstandsnota. Het beoogde plangebied is gelegen in het welstandsgebied 'Maasdorpskernen' en heeft gelet op de Welstandsnota het Welstandsniveau 1, zijnde zeer waardevolle welstandsgebieden met extra bescherming gericht op consolidatie van historische context.

Indiener is bewust van het feit dat de Welstandscommissie pas geconsulteerd wordt wanneer er een concrete bouwaanvraag voorligt, om vervolgens te toetsen aan het beleid zoals dat in de Welstandsnota is uitgewerkt. Echter naar de mening van de indiener heeft het geen zin om aan een wijziging van het bestemmingsplan mee te werken indien het doel, het realiseren van een extra woning in de tuin van een bestaande woning Voorstraat 40, strijdig is met het beleid zoals dat is geformuleerd in de Welstandsnota.

1.10 Reactie op zienswijze

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Ammerzoden. Van inbreiding in de zin van 'reeds bestaande open ruimte' is sprake. Het geheel heeft al een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan.

Zoals indiener zelf aangeeft wordt de Welstandscommissie pas geconsulteerd bij de aanvraag omgevingsvergunning. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan dit buiten beschouwing worden gelaten. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Zienswijze 1.10 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.11 Zienswijze

Indiener stelt dat hun woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast door het realiseren van een 'woning achter een woning'. De komst van een woning is een aantasting van hun privacy, door de bouwmassa, ontneming zonlicht in de tuin, toename versterking en afname van groen. Daarnaast brengt een extra woning extra geluidsoverlast met zich mee. Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden.

1.11 Reactie op zienswijze

Uit de uitgevoerde onderzoeken die in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn gedaan blijkt dat het toevoegen van een woning op de beoogde locatie ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is. Dit geldt zowel voor de interne als externe werking. Dat houdt in dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is voor de nieuwe woning als voor de bestaande woningen rondom het plangebied. De onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Voor zover het plan leidt tot een ander uitzicht, wordt opgemerkt dat het recht op een blijvend vrij uitzicht over het perceel van derden niet bestaat. Met betrekking tot de hoogte van het hoofdgebouw wordt een maximale nokhoogte van 8 meter vastgelegd in de regels. Door het vastleggen van zowel goot als nokhoogte ligt de maximale bouwmassa vast.

Als een bestemmingsplan verandert, bijvoorbeeld door een herziening, wijziging of afwijking, dan kan het zijn dat u hierdoor schade lijdt in de vorm van een waardedaling van uw woning of verlies van inkomen. Deze schade wordt planschade genoemd. In sommige gevallen kunt u een tegemoetkoming in de schade krijgen. Dit proces staat los van de bestemmingsplanprocedure. Voor meer informatie wordt verwezen naar <https://www.maasdriel.nl/inwoner-en-ondernemer/bouwen-en-verbouwen/bestemmingsplannen/planschade>.

Zienswijze 1.11 leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.2. Zienswijzen 2, 3 en 4

De zienswijzen 2, 3 en 4 zijn na overleg met initiatiefnemer schriftelijk ingetrokken. Voor de volledigheid worden de zienswijzen wel opgenomen in deze nota. Zoals aangegeven in dit hoofdstuk worden de zienswijzen gecombineerd beantwoord. De zienswijzen gaan allen over hetzelfde punt en hebben (nagenoeg) dezelfde inhoud. Hieronder worden de zienswijzen puntsgewijs samengevat en beantwoord. Voor de beantwoording wordt dezelfde volgorde aangehouden als in de zienswijzen is opgenomen.

2.1 Zienswijze

Naar mening van de indieners is het participatieverslag onjuist. Er is volgens indieners geen contact geweest met de omgeving, waarmee het aspect participatie zoals toegelicht is in het bestemmingsplan onjuist is. Door de initiatiefnemer is op geen enkele wijze contact opgenomen met de omwonenden aan de Molenerf.

2.1 Reactie op zienswijze

Initiatiefnemer betreurt de zienswijzen op dit punt. In het kader van participatie en herstel van de relatie heeft initiatiefnemer voorafgaand aan de vaststelling contact gezocht met de eigenaren van het Molenerf en de indieners van de zienswijzen. In een goed overleg zijn de 'plooien' met de indieners gladgestreken.

Zienswijze 2.1 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4. Conclusie

Op grond van de hiervoor omschreven zienswijzen worden wijzigingen in de toelichting en de regels doorgevoerd.

Toelichting

- Paragraaf 3.4.1 Structuurvisie Maasdriel en Omgevingsvisie Bommelerwaard
De onderbouwing van de structuurvisie is uitgebreider toegelicht op het aspect ruimtelijke kwaliteit. In december 2022 is de Omgevingsvisie Bommelerwaard vastgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Regels

- De regels over het hoofdgebouw en de woning worden opgenomen conform het onderliggende bestemmingsplan 'Ammerzoden', vastgesteld op 16 mei 2012,
- In de regels wordt een maximale nokhoogte van 8 meter opgenomen voor het hoofdgebouw