

Zienswijzenota

Ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden herziening
2022, Uilecotenweg ong.'

Gemeente Maasdriel

Datum: 13-12-2022

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	5
3.1. Inspraakreactie 1 – Uilecotenweg 9 te Ammerzoden	5
3.2. Inspraakreactie 2 – Uilecotenweg 7 en 9 te Ammerzoden	10
3.3. Inspraakreactie 3 – Uilecotenweg 8 te Ammerzoden	16
3.4. Inspraakreactie 4 – Uilecotenweg 6 te Ammerzoden	20

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.' is door het college van burgemeester en wethouders op 20 juli 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 herziening 2022, Uilecotenweg ong.' maakt de realisatie mogelijk van één vrijstaande woning tussen de bestaande woningen Uilecotenweg 6 en 8 in Ammerzoden. Het betreft een gedeelte van het kadastrale perceel Ammerzoden sectie M nummer 732. Om privacyoverwegingen zijn geen namen genoemd. Dit is vereist omdat in overheidsstukken die uiteindelijk op het internet geplaatst zullen worden geen namen van privépersonen mogen staan.

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. Afgesloten is telkens 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.

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 op 18 februari 2022 een positieve reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Inspraakreacties

Gedurende deze termijn zijn 4 officiële inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Het gaat om de volgende inspraakreacties:

- Inspraakreactie 1
d.d. 26 augustus 2022 van de bewoner/eigenaar aan de Uilecotenweg 9 te Ammerzoden;
- Inspraakreactie 2
d.d. 29 augustus 2022 van de bewoner/eigenaar Champoord aan de Uilecotenweg 7 en 9 te Ammerzoden;
- Inspraakreactie 3
d.d. 30 augustus 2022 van de bewoner/eigenaar aan de Uilecotenweg 8 te Ammerzoden;
- Inspraakreactie 4
d.d. 13-9-2022 van de bewoner/eigenaar aan de Uilecotenweg 6 te Ammerzoden;

Deze inspraakreacties worden hierna 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 inspraakreacties worden in hun totaliteit beoordeeld.

3.1. Inspraakreactie 1 – Uilecotenweg 9 te Ammerzoden

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

1.1 Zienswijze

Volgens indiener is er geen verbeelding opgenomen bij het bestemmingsplan.

Reactie op zienswijze

Op www.ruimtelijkeplannen.nl waar het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd is de verbeelding te zien. Ook het ontwerp bestemmingsplan welke ter inzage ligt op het gemeentehuis is compleet met verbeelding. Op de gemeentewebsite is de verbeelding ook opgenomen, echter enkel met speciaal software te openen. Er staat op de website echter wel een verwijzing naar www.ruimtelijkeplannen.nl. Aan de wettelijke eis voor publicatie is voldaan.

[Zienswijze 1.1 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

1.2 Zienswijze

Indiener stelt dat in het bestemmingsplan een voorwaarde opgenomen dient te worden dat het nieuwe bouwperceel landelijk ingepast moet worden en dat hiervoor een participatieproces plaats moet vinden met de direct omwonenden die nu uitkijken op het groene en landelijke plangebied. Verder ontvangt Indiener graag de procedure en voorwaarden betreffende het compenseren van planschade.

Reactie op zienswijze

In Hoofdstuk 2.3 van de Plantoelichting staat reeds omschreven: *De bouwkaavel wordt zorgvuldig ingericht passend bij de bestaande landschapswaarden.*

Het betreft hier een particuliere woningbouwontwikkeling van 1 vrijstaande woning op eigen gronden. Bij een dergelijke kleinschalig plan met 1 vrijstaande woning worden geen zwaarwegende eisen opgelegd aan de inrichting van het perceel, daarnaast betreft het particulier eigendom. Het is niet gebruikelijk dat omwonenden d.m.v. een participatieproces inspraak hebben in de invulling van het perceel.

Informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Maasdriel:

<https://www.maasdriel.nl/inwoner-en-ondernemer/bouwen-en-verbouwen/bestemmingsplannen/planschade>.

Zienswijze 1.2 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.3 Zienswijze

Indiener wenst dat de passage, betreffende ruimte die gereserveerd is voor een mogelijke toekomstige toegangsweg voor uitbreiding van woningbouw Ammerzoden Noord, uit het bestemmingsplan wordt verwijderd. Daarnaast dient afbeelding 2 zo aangepast te worden dat de strook uit de afbeelding gehaald wordt zodat de woning in het midden van het bouwperceel geplaatst kan worden.

Reactie op zienswijze

De gemeente Maasdriel heeft de wens dat er een strook onbebouwd blijft voor een mogelijke ontsluiting van de gronden die ten noorden van het plangebied zijn gelegen. Op deze gronden waar de mogelijke ontsluiting gerealiseerd kan worden is bebouwing ook niet gewenst. Derhalve is er een toelichting met afbeelding hierover opgenomen in het bestemmingsplan om dit te waarborgen. De verplaatsing van de woning en het bouwvlak is niet gewenst vanwege aanwezige milieuhindercirkels.

Zienswijze 1.3 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.4 Zienswijze

Indiener vraagt zich af of er sprake zal zijn op de locatie van een gezond woon- en leefklimaat, omdat het bouwvlak ingetekend is tussen 3 omliggende hindercirkels.

Reactie op zienswijze

Bij de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat wordt uitgegaan van een geurgevoelig object, in dit geval de woning. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijke hindercirkels van de omliggende bedrijven. Hieruit blijkt dat de beoogde woning buiten de hindercirkels blijft van aanwezige omliggende bedrijven, hierdoor is een goed woon- en leefklimaat in de beoogde woning en ook de omliggende tuin gewaarborgd.

Zienswijze 1.4 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.5 Zienswijze

Indiener vindt het wenselijk dat er een 10 meter bebouwingsvrije strook ontstaat aan de oostelijke zijdelingse perceelgrens om zo hun “vrije” uitzicht te behouden. Indiener ziet dit graag vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Reactie op zienswijze

Tussen de oostelijke perceelgrens en het hoofdgebouw zit nu een ruimte van ca. 15m. De verwachting is dat er voldoende ruimte overblijft tussen eventuele bijgebouwen en de oostelijke zijdelingse perceelgrens, waardoor er toch een ‘vrij uitzicht’ blijft bestaan voor de Indiener.

Zienswijze 1.5 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

1.6 Zienswijze

Indiener stelt dat er in het bestemmingsplan de correcte verwijzingen opgenomen moeten worden naar het vigerende beleid van Waterschap Rivierenland en de gemeente Maasdriel. Het plan nog getoetst moet worden op het gemeentelijke hemelwaterbeleid en dat de resultaten en oplossingen opgenomen moeten worden in paragraaf 4.10.3.

Indiener is van mening dat initiatiefnemer in het bestemmingsplan paragraaf 4.10 nog moet aangeven hoe hij wil omgaan met de afvoer van huishoudelijk afvalwater.

In het kader van het stand-still beginsel, in het bestemmingsplan opgenomen moet worden dat al het hemelwater op eigen terrein geborgen moet worden en vandaar infiltreert in de bodem. Volgens Indiener is het niet toegestaan om het hemelwater vertraagd af te voeren naar het gemengde rioolstelsel.

Reactie op zienswijze

Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan naar oude documenten verwezen van zowel het waterschap als de gemeente. De waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. De regels en verbeelding wijzigen niet door deze aanpassing.

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Alleen het vuilwater wordt opgevangen en via de gemengde riolering afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

In hoofdstuk 4.10.3 van de Plantoelichting staat het volgende inzake waterberging: Uit de Waterparagraaf volgt dat het water dat van de daken en de verharding binnen het plangebied afstroomt, als schoon aan te merken is en gescheiden wordt gehouden. Gezien de aard en ligging van het plangebied is infiltratie van hemelwater op eigen terrein mogelijk. Hiermee is duidelijk aangegeven binnen het bestemmingsplan hoe om gegaan moet

worden met de afvoer van hemelwater. Er wordt in het bestemmingsplan niet gesproken over het vertraagd afvoeren van hemelwater naar het gemengde rioolstelsel.

Zienswijze 1.6 leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de regels of de plankaart van het bestemmingsplan. De toelichting van het bestemmingsplan wordt wel gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze.

1.7 Zienswijze

Indiener stelt dat in de regels opgenomen dient te worden dat het bouwpeil van de woning 30cm boven het hoogste punt van de rijbaan moet liggen.

Reactie op zienswijze

De regels voor het peil, zoals opgenomen in het bestemmingsplan artikel 2.9 wijze van meten, sluiten aan bij de regels van de omliggende bestemmingsplannen en woningen. Het bouwpeil is bepaald op 15 cm boven de kruin van de weg. In artikel 3.2.1. van de bouwregels staat dat de bovenkant van de begane grondvloer niet meer mag bedragen dan 30 cm boven peil. Deze 30cm verwijst naar het peil t.o.v. het omliggende terrein. In het WRP 2022-2026 is opgenomen dat gestreefd wordt naar een bouwpeil van 30cm boven de as van de weg. In de regels van het bestemmingsplan is een artikel toegevoegd welke regelt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte indien dit voor een goede inrichting en afwatering van de gronden en aangrenzende percelen noodzakelijk is.

Zienswijze 1.7 leidt tot een inhoudelijke wijziging van de regels van het bestemmingsplan. Artikel 3.5 Nadere eisen is toegevoegd aan de planregels voor de bestemming wonen.

1.8 Zienswijze

Indiener stelt dat de tekst in paragraaf 4.11.1 inzake parkeren aangepast moet worden naar het volgende: Er is voldoende ruimte om 3 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein, twee van de drie parkeerplaatsen dienen vanuit de openbare ruimte bereikbaar te zijn.

Reactie op zienswijze

De tekst in genoemde paragraaf wordt aangepast ter verduidelijking.

Zienswijze 1.8 leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan, maar wel om een aanpassing in de toelichting paragraaf 4.11.1.

1.9 Zienswijze

Indiener stelt dat het bestaande participatieverslag nietig verklaard dient te worden i.v.m. niet objectieve verslaglegging. Volgens Indiener is de verslaglegging gedaan door een derde partij (Inveniam) die niet aanwezig

was bij het gesprek. Daarnaast dient in het (nieuwe) verslag opgenomen worden dat de eigenaren van de Uilecotenweg 9 vanuit zakelijk oogpunt wel bezwaar maken tegen de ontwikkeling.

Reactie op zienswijze

Initiatiefnemer heeft zelf het participatieproces met omwonenden gevoerd. Initiatiefnemer heeft aangegeven de participatieverslagen zelf te hebben opgesteld zonder tussenkomst van een derde partij. Op de participatieverslagen staat inderdaad het logo van Inveniam wat mogelijk zorgt voor de onduidelijkheid. Initiatiefnemer heeft aangeboden om het participatieverslag aan te passen, waarbij het logo van Inveniam verwijderd zal worden en het bezwaar van Uilecotenweg 9 wordt opgenomen. Er is geen wettelijke grondslag of aanleiding om een participatieverslag nietig te verklaren.

Zienswijze 1.9 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.2. [Inspraakreactie 2 – Uilecotenweg 7 en 9 te Ammerzoden](#)

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

2.1 Zienswijze

Volgens indiener is er geen verbeelding opgenomen bij het bestemmingsplan.

Reactie op zienswijze

Zie '1.1 Reactie op zienswijze'.

[Zienswijze 2.1 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

2.2 Zienswijze

Indiener is van mening dat de omgevingsdialoog niet naar behoren is uitgevoerd. Het participatieverslag in Bijlage 10 van het bestemmingsplan is volgens Indiener gemaakt door Inveniam die niet bij de gesprekken aanwezig was. Volgens Indiener betreft het een eenzijdige weergave van de gesprekken, waarbij de uitspraken van de bewoners van Uilecotenweg 9 niet juist zijn opgenomen.

Reactie op zienswijze

Initiatiefnemer heeft het bezwaar van Indiener opgenomen ter verduidelijking. Dit heeft inhoudelijk geen invloed op het bestemmingsplan. Voor het overige wordt verwezen naar '1.9 Reactie op zienswijze'.

[Zienswijze 2.2 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

2.3 Zienswijze

Indiener stelt dat in hoofdstuk 2.3 de toekomstige situatie wordt omschreven en tegelijk wordt gesproken over een mogelijke wijkontsluitingsweg van de wijk Ammerzoden Noord. Indiener wenst dat in alle documenten de verwijzing naar een mogelijke ontsluitingsweg verwijderd wordt.

Reactie op zienswijze

Zie '1.3 Reactie op zienswijze'.

[Zienswijze 2.3 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

2.4 Zienswijze

Indiener stelt dat bij de typering van het plangebied als gemengd gebied, volgens de VNG uitgave milieuzonering nieuwe stijl, communicatie van de wijziging van belang is. Volgens Indiener is deze communicatie volledig uitgebleven. Daarnaast zijn de gevolgen voor de in het gebied gelegen inrichtingen niet in kaart gebracht en afgewogen. Tevens zijn volgens Indiener de bewoners van het gebied en andere

belanghebbenden niet in kaart gebracht en afgewogen wat een specifiek vereiste is. Indiener is het niet eens met de typering als gemengd gebied.

Reactie op zienswijze

Met gemengd gebied met wonen wordt bedoeld een (stedelijk) gebied waar een menging van functies inclusief woningen aanwezig is of wordt geambieerd en mogelijk gemaakt. Er worden naast wonen andere functies toegelaten, zoals horeca, detailhandel, onderwijs, zorg, cultuur en/of lichte bedrijvigheid, die geschikt is voor functiemenging. Ook lintbebouwing in het buitengebied kan worden beargumenteerd als gemengd gebied.

De interpretatie van Indiener op de communicatie binnen de VNG uitgave milieuzonering nieuwe stijl is onjuist. Het is voor zowel toekomstige bewoners als toekomstige bedrijven in het betreffende gemengde gebied van belang zich te realiseren dat het gebied open staat voor zowel woningen als bedrijven (naast eventuele andere functies, zoals detailhandel, horeca, kantoren en maatschappelijke functies). Advies vanuit de VNG uitgave milieuzonering nieuwe stijl is om de toekomstige gebruikers daarover goed te (laten) informeren, en deze informatievoorziening te borgen, bijvoorbeeld door het opnemen van bepalingen daarover bij de gronduitgifte. Het gebied is nu al te typeren als gemengd gebied met meerdere functies, zoals wonen, bedrijvigheid, agrarisch en veehouderij. Alle belanghebbenden zijn zorgvuldig in kaart gebracht, maar er is geen communicatie nodig met omwonenden inzake de “aanwijzing” als gemengd gebied. Wel is de initiatiefnemer goed geïnformeerd over wonen in een gemengd gebied met aanwezige andere functies. Ook volgens de VNG uitgave milieuzonering nieuwe stijl voldoet dit als gemengd gebied.

[Zienswijze 2.4 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

2.5 Zienswijze

Indiener stelt dat de nieuw te realiseren woning ruime mogelijkheden biedt tot nevenactiviteiten die mogelijk extra klachten opleveren ten opzicht van de bestaande bedrijfsvoering op de locaties Uilecotenweg 7 en 8. Indiener wenst dat de mogelijkheden / nevenactiviteiten beperkt worden.

Reactie op zienswijze

In artikel 3.3.2 van de specifieke gebruiksregels staat dat het gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden. Hiermee is de mogelijkheid tot nevenactiviteiten beperkt en minimaal er is daarom geen reden waarom dit tot extra klachten moet leiden t.o.v. de bestaande bedrijfsvoering van de Uilecotenweg 7 en 8. De gebruiksmogelijkheden sluiten aan bij de overige bestemmingsplannen van de gemeente Maasdriel.

[Zienswijze 2.5 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

2.6 Zienswijze

Indiener stelt dat er gebruik is gemaakt van een verkeerde milieucategorie voor Uilecotenweg 7 en 8. Volgens de uitspraak van de Raad van State betreft dit een milieucategorie 3.1.

Reactie op zienswijze

In de Quicksan bedrijven en milieuzonering is uitgegaan van de juiste milieucategorie van 3.1, zoals Indiener ook aangeeft. De grootste afstand van 30m (1 stap verkleind door gemengd gebied) is overal aangehouden. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de richtafstanden voor milieucategorie 3.1 bedrijven.

[Zienswijze 2.6 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

2.7 Zienswijze

Indiener stelt dat de richtafstanden niet in acht zijn genomen. Binnen het plan wordt geen rekening gehouden met de huidige vergunningen en worden de uitbreidingsmogelijkheden ten onrechte beperkt.

Reactie op zienswijze

De opgenomen richtafstanden gaan uit van de huidige vergunningen en bestemmingsplan mogelijkheden voor de betreffende bedrijven. De omliggende bedrijven kunnen dus uitbreiden binnen de geldende bestemmingsplanmogelijkheden. De richtafstand van 30m is genomen van de perceelgrens van Uilecotenweg 8. De (grootste) richtafstand van 30m is conform de regels genomen vanaf het bouwvlak van Uilecotenweg 7. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de gestelde en benodigde richtafstanden.

[Zienswijze 2.7 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

2.8 Zienswijze

Indiener stelt dat de waterparagraaf in het bestemmingsplan niet correct / volledig is op de volgende punten:

- De verwijzing in de toelichting paragraaf 4.10.1 is niet naar de vigerende beleidsplannen van zowel het waterschap als de Gemeente;
- Het plan is niet getoetst op het gemeentelijk hemelwaterbeleid;
- In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe om te gaan met huishoudelijk afvalwater afkomstig van nieuwe ontwikkelingen;
- Hoe wordt in het bestemmingsplan geborgd dat er geen extra wateroverlast ontstaat door het vertraagd afvoeren van hemelwater;
- Het vloerpeil van woningen 30cm boven het hoogste punt van de rijbaan is niet opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie op zienswijze

Zie '1.6 en 1.7 Reactie op zienswijze'.

[Zienswijze 2.8 leidt deels tot een wijziging van de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van de peil. Voor het overig leidt het niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan, maar wel om een aanpassing in de toelichting.](#)

2.9 Zienswijze

Indiener stelt dat er conform de parkeernota 2020 bij kleinschalige ontwikkelingen drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden, waarvan twee vanaf de openbare ruimte bereikbaar.

Reactie op zienswijze

Zie '1.8 Reactie op zienswijze'.

Zienswijze 2.9 leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan, maar wel om een aanpassing in de toelichting.

2.10 Zienswijze

Indiener stelt dat het mobiliteitsplan Maasdriel 2020 oud is en grotendeels vervangen is door de GVP. Daarnaast is het uitgangspunt dat de transportbewegingen uitsluitend van Champoord zijn, niet correct. Er vinden ook andere transportbewegingen plaats naar zowel bedrijven aan de Uilecotenweg, de Wordragensestraat en Gaardenweg.

Reactie op zienswijze

Het akoestisch onderzoek richt zich op het wegverkeerslawaaï. Indien een geluidsgevoelige bestemming, zoals een woning die binnen de geluidszone van een weg wordt geprojecteerd, moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidsbelasting afkomstig van die weg. In de Wet Geluidhinder is bepaald dat iedere weg een geluidszone heeft. Vanwege de rijnsnelheid van 30 km/u over de Uilecotenweg kan deze weg buiten beschouwing worden gelaten voor wat betreft de toets aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het geluid vanaf de weg moet wel worden beschouwd in het kader van een goed ruimtelijke ordening. Omdat het wegdeel 30 km/u is zijn er geen telgegevens hieromtrent daar dit een niet gezoneerde weg is. Om toch een uitspraak te doen gelet een goede ruimtelijke ordening is aansluiting gezocht naar maatgevend wegverkeer vanuit een akoestisch onderzoek van een naastgelegen bedrijf welke het dichtbijgelegen is gelet het aangevraagd woonperceel. Dit betreft het bedrijf aan de Uilecotenweg 7, 7a en 8 welke via maatwerkvoorschriften reeds is beperkt in de rijbewegingen in de avond- en nachtperiode. Vanuit het akoestisch onderzoek is los van deze beperking een selectie gemaakt van het indirecte hinder ofwel het komen en gaan van alle rijbewegingen. Deze rijbewegingen met voornamelijk zware vrachtwagenbewegingen zijn vertaald in een akoestisch model als rijbewegingen pal voor de aangevraagde woning. Vanuit deze toetsing blijkt dat en nader getoetst op het aangevraagde woonperceel. De geluidbelasting op de voorgevel bedraagt maximaal 53 dB(A). Deze waarde kan worden toegestaan indien de geluidwering van de gevel minimaal 18 dB bedraagt. De woning moet nog worden gebouwd en zal moeten voldoen aan de regelgeving uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit is opgenomen dat de geluidwering van de uitwendige scheidsconstructie minimaal $G_{a;k}=20$ dB dient te bedragen. De geluidwering van de te realiseren woning is voldoende hoog zonder nadere eisen. Het aspect indirecte hinder is hiermee geen beletsel voor het bouwplan.

Dat de woningen of schermen rondom de aangevraagde woning niet conform de werkelijke situatie zijn doet niet direct ter zake gelet de berekende waarden op de gevels van de te bouwen woning. Immers er is getoetst op het wegverkeer welke vanaf de Uilecotenweg via het overdrachtveld pal op de gevel van de nog te bouwen

woning aanstraalt. Verderaf gelegen woningen of schermen liggen niet binnen het overdrachtveld en hebben geen invloed op de berekende waarden.

Zienswijze 2.10 leidt tot een wijziging in de toelichting van het bestemmingsplan. De verwijzing naar het mobiliteitsplan is onjuist en daarmee uit het plan gehaald.

2.11 Zienswijze

Indiener stelt dat het akoestisch rapport niet juist is op de volgende punten:

- In het rekenmodel wordt alleen gerekend met vervoersbewegingen van Champoord;
- De rapportage geeft aan dat er geen verkeersgegevens beschikbaar zijn, terwijl de gemeente beschikt over een verkeersmodel en de nodige verkeerstellingen;
- De tekening die gebruikt wordt in het plan als zijnde figuur 1 en 2.1 kloppen niet, omdat er woningen ingetekend staan die niet mogen en het geluidsschermbereik is niet opgenomen.

Reactie op zienswijze

Het rekenmodel houdt rekening met de diverse geluidsbronnen van de twee bedrijven. Het overige verkeer is in eerste instantie niet opgenomen. Dit is aangepast in een nieuwe versie van de geluidsberekeningen. Ook uit de nieuw gemeten geluidsbelasting blijkt dat er geen belemmeringen zijn. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Zienswijze 2.11 leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek en daarmee de toelichting van het bestemmingsplan worden wel aangepast.

2.12 Zienswijze

Indiener stelt dat het akoestisch rapport aangepast moet worden en vraagt zich af of er wel sprake is van een gezond woon- en leefklimaat omdat naar verwachting bijgebouwen binnen de hindercirkels komen te liggen.

Reactie op zienswijze

Het akoestisch onderzoek richt zich enkel op het wegverkeer vanaf de Uilencotenweg. Niet duidelijk is waar het akoestisch rapport zou moeten worden aangepast. De dichtstbijzijnde voorgevel (zie ook paragraaf 2.3 vanuit het RO) van de woning is in onderhavig onderzoek maatgevend. Het akoestisch onderzoek laat zien dat zowel in de woning als bijgebouwen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Eventuele hindercirkels zijn niet relevant binnen de scope van het akoestisch onderzoek.

Zienswijze 2.12 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2.13 Zienswijze

Indiener vraagt welke procedure de gemeente volgt als er archeologische toevalsvondsten worden aangetroffen.

Reactie op zienswijze

Bij archeologische toevals-vondsten hanteert de gemeente Maasdriel een meldingsplicht. Dit is wettelijk vastgesteld. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Zienswijze 2.13 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2.14 Zienswijze

Indiener stelt dat binnen het perceel van ca. 2.240 m² groot een bouwvlak is opgenomen van 180m², waarbij het onmogelijk is om een woning met deze afmetingen te realiseren binnen een gemengd gebied. Volgens Indiener wordt hierdoor de noodzaak om het bestemmingsplan te wijzigen naar gemengd gebied ontkracht.

Reactie op zienswijze

De redentatie van Indiener kunnen wij niet volgen. De grootte van een bouwvlak staat los van de typering gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De VNG-handreiking geeft verschillende indicaties voor een gemengd gebied. De VNG stelt dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid als gemengd gebied kan worden beschouwd.

Het bestemmingsplan en bouwvlak maakt slechts de bouw mogelijk van 1 vrijstaande woning met een maximale bouwdiepte van 12m, conform artikel 3.2.1 van de bouwregels. Het bouwvlak is groter zodat de toekomstige bewoner de woning optimaal en flexibel kan situeren op het perceel, maar binnen het bouwvlak.

Zienswijze 2.14 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2.15 Zienswijze

Indiener stelt dat zij van mening zijn dat het ontwerp bestemmingsplan niet voldoet aan de eisen en beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Tevens zorgt realisatie van 1 woning tot waarde vermindering van hun panden en gronden.

Reactie op zienswijze

Het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken zijn zorgvuldig tot stand gekomen. Opmerkingen en wijzigingen van Indiener zijn uitgebreid beoordeeld, maar hebben geen effect op de resultaten van het bestemmingsplan.

Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Maasdriel:

<https://www.maasdriel.nl/inwoner-en-ondernemer/bouwen-en-verbouwen/bestemmingsplannen/planschade>

Zienswijze 2.15 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.3. Inspraakreactie 3 – Uilecotenweg 8 te Ammerzoden

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

3.1 Zienswijze

Indiener is van mening dat de omgevingsdialoog niet naar behoefte is uitgevoerd. Indiener ontvangt graag de exacte datum waarop het participatieverslag n.a.v. de omgevingsdialoog bij u is ontvangen.

Indiener vraagt zich af waarom zij als belanghebbenden niet eerst, in het kader van communicatie en participatie geïnformeerd zouden moeten worden.

Reactie op zienswijze

Op 12 juli 2022 is een eerste concept van het besprekingsverslag ontvangen. De datum van de verslaglegging is gedateerd op juli 2022, omdat op verschillende data overleggen zijn gevoerd door initiatiefnemer met de omwonenden. De gemeente gaat gelet op het besprekingsverslag ervan uit dat initiatiefnemer de plannen heeft toegelicht en opmerkingen van Indiener zijn vastgelegd. Indien Indiener graag een besprekingsverslag had ontvangen, hadden hier eventueel afspraken met initiatiefnemer moeten worden gemaakt.

[Zienswijze 3.1 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

3.2 Zienswijze

Indiener ziet graag alle stukken, vermeldingen en documenten inzake een mogelijke ontsluitingsweg verwijderd uit dit bestemmingsplan.

Reactie op zienswijze

Zie '1.3 Reactie op zienswijze'.

[Zienswijze 3.2 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

3.3 Zienswijze

Indiener vraagt zich af of het verbod op het gebruik als opslag-, stort- en lozingsplaats binnen het opgestelde bestemmingsplan ook geldt voor het aangrenzende perceel van de initiatiefnemer. Indiener vraagt zich af wat voor boomgaard gerealiseerd kan worden op het perceel en of hier milieueisen voor gelden. Indiener vraagt zich verder af op welke wijze wordt omgegaan met het uitsluiten van bedrijvigheid op het aangrenzende perceel en dat er geen bewoningsplicht op het perceel rust.

Reactie op zienswijze

Binnen het bestemmingsplan wordt geen bedrijfsmatige boomgaard met mogelijke spuitzones toegestaan. Bij de inrichting van het perceel is de toekomstige bewoner vrij om deze landschappelijk in te vullen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan en in dit nieuwe bestemmingsplan is voor het plangebied en aangrenzende percelen geen bedrijfsbestemming opgenomen. In artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan worden bedrijfsactiviteiten ook expliciet benoemd als strijdig gebruik. Daarmee is bedrijvigheid niet toegestaan. Indien Indiener met bewonersplicht doelt op een zelfbewoningsplicht kan meegedeeld worden dat dit hier niet van toepassing is, daar dit niet als een zodanig plicht is opgenomen in de gesloten overeenkomst met initiatiefnemer. In het geval Indiener doelt op dat de initiatiefnemer de te bouwen woning zelf betreft en niet verkoopt, kan gezegd worden dat initiatiefnemer vanuit zijn privaatrechtelijke eigendomsrechten vrij is om de gerealiseerde woning te verkopen en hier geen aanvullende bepalingen van toepassing zijn.

[Zienswijze 3.3 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.](#)

3.4 Zienswijze

Indiener stelt dat het omzetten naar gemengd gebied niet wenselijk is en dat er geen communicatie heeft plaatsgevonden hierover, wat volgens Indiener een specifieke vereiste is.

Volgens Indiener vormt de geluidswal tussen Uilecotenweg 8 en 10 een scheiding tussen het omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied. Hierdoor kan volgens Indiener het gebied niet aangewezen worden als gemengd gebied.

Daarnaast heeft Indiener tevens een hobbymatige fokkerij van paarden en op het aangrenzende perceel is een hobbymatige fokkerij met 20 herten aanwezig.

Volgens Indiener is het plangebied van 2.240 m² met het beoogd bouwvlak beter te behouden als agrarisch leefgebied / rustige woonwijk.

Indiener stelt dat het verkennend bodemonderzoek bevestigt dat de locatie een rustige woonwijk betreft, omdat het binnen een gemengd gebied onmogelijk is om een woning te realiseren met deze oppervlakten.

Reactie op zienswijze

Zie '2.4 Reactie op zienswijze'.

Het geluidsscherm betreft een akoestische afscheiding tussen de nieuwe woonwijk Ammerzoden Noord en het bedrijf aan de Uilecotenweg 8. Het scherm is bij definitie geen scheiding tussen gebiedstypen. Het gebied ten oosten van het geluidsscherm kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere functies.

Met de richtafstanden van het hobbymatig fokken van paarden is in dit bestemmingsplan rekening gehouden. Er wordt namelijk een afstand van 30 meter aangehouden tussen de perceelgrens van Indiener en het bouwvlak van de beoogde woning. Ook met de aangrenzende gronden zijn rekening gehouden met de richtafstanden, daarnaast is af te vragen of er bij 20 herten nog sprake is van hobbymatig houden van dieren.

Het plangebied staat los van de typering gemengd gebied. Er is zorgvuldig gekeken naar de aanwezige functies binnen de directe omgeving. Omdat er meerdere functies aanwezig zijn, waaronder woningen met verschillende perceelgrootten, bedrijvigheid, kassen en agrarische bebouwing, kan het totale gebied getypeerd worden als gemengd gebied.

Zienswijze 3.4 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.5 Zienswijze

Indiener is van mening dat een milieueffectrapportage wel uitgevoerd had moeten worden.

Reactie op zienswijze

Er is een Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de Uilecotenweg ong. te Ammerzoden gemaakt. Deze is beoordeeld door de gemeente Maasdriel. Het bevoegd gezag heeft het besluit genomen dat er geen mer uitgevoerd hoeft te worden op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Zienswijze 3.5 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.6 Zienswijze

Indiener wenst dat de nodige berekeningen tijdens de ontwikkelfase, zoals omschreven op blz. 15, paraaf 4.3 alsnog in de berekening van het plan wordt meegenomen. Idem voor de beoordeling van stikstof in de gebruiksfase. Indiener stelt dat de afstand tussen het plangebied en kasteel Ammerzoden, zoals genoemd in hoofdstuk 4 op 260 meter ligt i.p.v. 320 meter. Indiener vindt het niet wenselijk dat er meer bebouwing binnen het gebied toegevoegd wordt, omdat volgens Indiener het plan binnen 200 meter valt van het bijzondere waardevolle cultuurhistorische element. Indiener stelt dat dat nieuwe bebouwing gecompenseerd dient te worden en een klimaattoets, welke de waarde van het aanwezige groen aangeeft, is niet uitgevoerd.

Indiener stelt de objectiviteit van het Flora en Fauna en de onderzoeker in twijfel, omdat het perceel een foerageergebied is van zowel de uil, de vleermuis en hazen.

Indiener is geschrokken van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, inzake de verhoogde concentratie van barium en de verhoging van Arseen in het grondwater en maakt zich zorgen voor hun volksgezondheid en het milieu.

Reactie op zienswijze

De meting van Indiener is onduidelijk en onjuist. Gerekend vanaf het bouwvlak van de beoogde woning tot aan de perceelgrens van de dubbelbestemming Archeologie en Cultuurhistorie van het kasteel bedraagt inderdaad 320 meter. De afstand van de woonbestemming van de beoogde woning bedraagt 300 meter. De afstand tot het kasteel zelf bedraagt nog meer.

De constatering van Indiener dat het plan binnen 200 meter ligt van het bijzondere cultuurhistorische element is dus onjuist. Daarnaast zit er tussen het kasteel en het plangebied meerdere bestaande woningen.

Het Flora en Fauna onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau die heeft gekeken naar de mogelijke invloed van het plan op Flora en Fauna. In het onderzoek wordt letterlijk aangegeven:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten.

Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. grondgebonden zoogdier er een vaste Vleermuizen en vogels bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende diersoorten, aangetast. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Er is dus duidelijk geconstateerd dat er sprake is van foerageergebied, echter leidt dit niet tot wettelijke consequenties. Ter aanvulling zijn op basis van de NDFF zijn geen waarnemingen bekend van uilen. Daarnaast wordt het onderzoeksgebied niet als essentieel foerageergebied gezien wegens het relatief kleine oppervlakte en de omliggende agrarische percelen.

Het verkennend bodemonderzoek toont aan dat er bij de verhoogde concentratie geen antropogene bron bekend is. Barium is vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate, maar vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure. De licht verhoogde concentratie is acceptabel en vormt geen gevaren voor de volksgezondheid en het milieu.

Zienswijze 3.6 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3.4. **Inspraakreactie 4 – Uilecotenweg 6 te Ammerzoden**

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

4.1 Zienswijze

Indiener vreest dat het ontwerp bestemmingsplan negatieve gevolgen heeft voor de gebruiksmogelijkheden voor het perceel van Indiener en de weg vrijmaakt voor toekomstige woningbouw op de agrarische gronden rond de woning van Indiener.

Reactie op zienswijze

Zie '1.3 Reactie op zienswijze.'

Zienswijze 4.1 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4.2 Zienswijze

Indiener stelt dat er geen zorgvuldige omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Er is pas overleg geweest met Indiener na de ter inzage legging. Wel is er een informatiebrief gestuurd op 6 juli 2022.

Reactie op zienswijze

In het kader van de omgevingsdialoog is op 6 juli 2022 een informatiebrief naar alle omwonenden gegaan om ze te informeren over een beoogde plannen en ze uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek. Het persoonlijk overleg van initiatiefnemer met Indiener is op korte termijn blijkbaar niet gelukt, waardoor na de ter inzagelegging alsnog een persoonlijk overleg is geweest aldus initiatiefnemer.

Op dat moment waren er volgens initiatiefnemer geen directe bezwaren die opgenomen konden worden in het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog getracht gegaan om alle omwonenden persoonlijk te benaderen. Omdat het (persoonlijk) overleg met initiatiefnemer volgens Indiener niet op tijd was, wil niet zeggen dat er geen zorgvuldige omgevingsdialoog is geweest.

Zienswijze 4.2 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4.3 Zienswijze

Indiener wil in de toekomst een deel van zijn perceel hobbymatig gebruiken voor één of meerdere paarden. Indiener vreest dat door dit bestemmingsplan zijn mogelijkheden hierin worden beperkt en maakt daarom bezwaar tegen dit plan.

Reactie op zienswijze

Binnen de bestemming wonen is het hobbymatig houden van paarden niet altijd direct toegestaan. Op het moment van indiening van dit bestemmingsplan is er geen sprake van hobbymatig houden van dieren. Het

hobbymatig houden van dieren wordt verder niet gezien als een inrichting waarop de relevante milieueisen van toepassing zijn.

Zienswijze 4.3 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4.4 Zienswijze

Indiener verzoekt om de mogelijkheid (paragraaf 2.3) voor een ontsluitingsweg te schrappen uit het ontwerp bestemmingsplan. Indiener vreest dat realisatie van deze woning een voorbode is voor de ontwikkeling van de achterliggende gronden. Indiener stelt dat als de toekomstige ontsluitingsweg geen rol speelt bij deze planprocedure er ook geen aanleiding bestaat om deze in onderhavig plan op te nemen.

Reactie op zienswijze

Zie '1.3 Reactie op zienswijze'.

Zienswijze 4.4 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4.5 Zienswijze

Indiener stelt dat het College ten onvoldoende de noodzaak motiveert voor de woning binnen het woningbouwprogramma.

Reactie op zienswijze

In paragraaf 3.4.2 Woningbouwprogramma 2021-2030 van de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het woningbouwprogramma. In april 2016 is het Woningbouwprogramma 2015-2025 vastgesteld. Voor de gemeente Maasdriel is in de regionale woonagenda bepaald dat er een opgave is om tussen de 700 en 1.250 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, om daarmee te kunnen voorzien in de geprognoseerde vraag voor de komende tien jaar. Met het woningbouwprogramma 2021-2030 dat voorziet in de realisatie van 988 woningen, kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognoseerde woningbehoefte voor de komende tien jaar.

In dit plan wordt 1 nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. In het woningbouwprogramma hebben we ruimte gereserveerd voor kleinschalige woningbouwplannen met minder dan 5 woningen. De woning die met dit plan wordt toegevoegd past binnen deze reservering. De toevoeging valt daarom ruim binnen het woningbouwprogramma. Er wordt derhalve voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma gemeente Maasdriel.

Zienswijze 4.5 leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van het hiervoor omschreven zienswijzen worden een aantal wijzigingen in de toelichting doorgevoerd. Ook wordt een artikel toegevoegd aan de planregels. Hieronder wordt puntsgewijs benoemd om welke wijzigingen het gaat en waar deze te vinden zijn:

Toelichting

- Paragraaf 4.10 Water

Het beleid van de gemeente Maasdriel is opgenomen hoe in plannen moet worden omgegaan met water en riolering. Dit is vastgelegd in het 'Water- en rioleringsplan Bommelerwaard 2022-2026'.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is door het Waterschap Rivierenland in 2021 vastgesteld. In dit programma beschrijft het waterschap wat men in de planperiode 2022-2027 wil bereiken.

- Paragraaf 4.3 Geluid

Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan met de beschikbare verkeersgegevens. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.3. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

- Paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren

De paragraaf is aangevuld. De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en zijn vanaf de openbare weg bereikbaar.

- Bijlagen bij de toelichting

- o Akoestisch onderzoek

Regels

- Artikel 3.5 Nadere Eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte indien dit voor een goede inrichting en afwatering van de gronden en aangrenzende percelen noodzakelijk is.