



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Spijkerstraat 2

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Beneden-Leeuwen, Spijkerstraat 2.” met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.

Gedurende de periode van tervisielegging is één mondelinge zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Verslag

In deze Nota beantwoording zienswijze wordt de ingekomen zienswijze behandeld. Per onderdeel wordt een korte samenvatting gegeven, gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen. Dat de zienswijze is samengevat betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk is beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijze is de volledige reactie betrokken.

Hoofdstuk 1: zienswijze

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het volgende:

- 1.1 Reclamant stelt dat de voorgenomen ontwikkeling planschade wordt geleden. De privacy en het vrije uitzicht verdwijnen, er ontstaat meer schaduw in de woning en de woning daalt in waarde.
- 1.2 Reclamant is van mening dat de voorgenomen plannen het vrije uitzicht ontnemen op het weiland met bijbehorende natuur. De natuurlijke omgeving wordt schraler en minder groen. De indiener van de zienswijze geeft aan eerder te zijn verhuisd vanwege soortgelijke ontwikkelingen en de wens te hebben om vrij te wonen. De nieuwe ontwikkeling lijkt dezelfde situatie te creëren.
- 1.3 Reclamant vreest dat de beoogde ontwikkeling kan leiden tot meer verkeer, voetgangers en activiteiten.
- 1.4 Reclamant vreest dat de beoogde ontwikkeling kan leiden tot meer onrust, met schreeuwende kinderen en toenemende geluidsoverlast.
- 1.5 Reclamant wijst op het leefgebied van dieren, waaronder de beschermde steenuil in de stal. Dit leefgebied wordt bedreigd door de woningbouwontwikkeling en zal verder worden aangetast door deze nieuwe plannen.

- 1.6 Reclamant vraagt of er plannen voor parkeerplaatsen zijn. Wordt er op de openbare weg geparkeerd? Is er voldoende parkeergelegenheid voorzien?
- 1.7 Reclamant stelt vragen over de hoogte van de nieuwe haag. En wat er zal gebeuren met de bestaande bomen, zoals de knotwilgen? En wanneer de werkzaamheden starten, en wat de geschatte tijdsduur is?

Beoordeling zienswijze

- 1.1 Voor zover reclamant van oordeel is dat er planschade ontstaat, bestaat te zijner tijd altijd de mogelijkheid om via een afzonderlijke procedure (die o.b.v. art. 6.1. Wro losstaat van de bestemmingsplanprocedure) een verzoek tot planschade in te dienen op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan.
- 1.2 Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State stelt dat er geen 'recht op uitzicht' voor omwonenden is. Bij planologische ontwikkelingen wordt namelijk uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico. Dit houdt verband met het uitgangspunt dat iemand die deel uitmaakt van de maatschappij nou eenmaal wordt geconfronteerd met feitelijke of juridische veranderingen.

De Spijkerstraat ontsluit een aantal erven in het agrarisch gebied dat tussen het bedrijventerrein Veesteeg en de recent ontwikkelde woonbuurt Leeuwse Veld ligt. Het perceel sluit aan op de bebouwing aan de zuidzijde van de Van Heemstraweg. In het Dorpskwaliteitsplan is aangegeven dat aan de zuidzijde een verdichting mogelijk is, zoals de onlangs gerealiseerde woonbuurten laten zijn.

Het is hierbij van belang om doorzichten naar het landschap te behouden, de weilanden in het komgebied, open te houden en niet volledig dicht te bouwen. De Spijkerstraat is niet aangewezen als een toekomstig ontwikkelingslint voor nieuwe woningen. Dit sluit aan bij de Structuurvisie waarin het agrarische gebied een groene buffer vormt tussen het Leeuwse Veld en de Veesteeg.

Bij een ontwikkeling zijn bouwwerkzaamheden gebruikelijk. Dit vormt doorgaans geen reden tot een andere zienswijze. De verantwoordelijkheid voor het heien en eventuele schade als gevolg daarvan ligt bij de bouwers van de woningen.

- 1.3 De verkeersveiligheid rondom de nieuwe woningen blijft gewaarborgd. De woningen krijgen een oprit vanaf de Spijkerstraat, die alleen door bestemmingsverkeer wordt gebruikt, waardoor doorgaand en sluipverkeer wordt vermeden. De aansluiting op de Spijkerstraat kan overzichtelijk en veilig worden gerealiseerd. Het meeste verkeer zal via de Van Heemstraweg gaan, een drukke weg met een snelheid van 50 km/u en vrijliggende fietspaden. De Van Heemstraweg heeft vrijliggende fietspaden, wat de veiligheid voor voetgangers en fietsers waarborgt. De aansluiting van de Spijkerstraat op de Van Heemstraweg, op ongeveer 50 meter van het plangebied, is overzichtelijk, waardoor er geen verkeersveiligheidsproblemen worden verwacht. De nieuwe woningen zullen weinig extra verkeer genereren, met gemiddeld 14,4 motorvoertuigbewegingen per dag volgens CROW-cijfers. Dit is verwaarloosbaar ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit van ongeveer 100 voertuigen per dag op de Spijkerstraat. De impact op de verkeersafwikkeling op zowel de Spijkerstraat als de Van Heemstraweg is minimaal.
- 1.4 Bij nieuwe woningen hoort het geluid van normale gebruiksactiviteiten, wat geen reden is om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Een woning op deze locatie is aanvaardbaar en past binnen de ruimtelijke uitstraling die bij een woning hoort. Het

mogelijke geluid van spelende kinderen in de toekomst maakt dit plan niet onaanvaardbaar.

- 1.5 In de directe omgeving zijn onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat aantasting van het woonklimaat van omwonenden en beschermde diersoorten is uitgesloten. Bovendien is de paragraaf beoordeeld en geeft geen aanleiding voor verder onderzoek voor deze specifieke locatie.
- 1.6 De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt op eigen terrein opgelost. Volgens de Nota Parkeren 2019 is de parkeernorm voor een woning in een landelijke omgeving 2,3 parkeerplaatsen per woning, wat neerkomt op 4,6 parkeerplaatsen voor twee woningen. Elk van de woningen biedt ruimte voor minimaal 3 auto's op het erf, wat in totaal 6 beschikbare parkeerplaatsen oplevert, ruimschoots voldoende om aan de parkeernorm te voldoen. Dit voorkomt parkeeroverlast of -druk op de openbare weg.
- 1.7 De nieuwe kavels worden groen ingericht met minimale (half)verharding. Bestaande wilgen langs de westgrens worden aangevuld voor een natuurlijke tuinafbakening. Langs de zuidzijde van het zuidelijke perceel worden lindebomen geplant voor een landschappelijke afscheiding. Drie solitaire bomen in de voortuinen verminderen het zicht op de nieuwe woningen en behouden het karakter van de bestaande bebouwing. Hagen langs delen van de perceelsranden versterken de landschappelijke inpassing. Zie voor de landschappelijke inpassing bijlage 1 van het bestemmingsplan. Het is aan de eigenaar om de haag tot een bepaalde hoogte te houden. De hoogte van de nieuwe haag bedraagt circa 1 meter. Wat betreft de werkzaamheden kunnen we op dit moment geen concrete planning aangeven. Dit ligt bij de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 2: Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wijzigen zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Gelet op de wijziging van de beleidsmatige grondslag van het initiatief zijn er enkele wijzigingen in de toelichting doorgevoerd. Ook is de paragraaf gemeentelijk beleid aangepast. Er is geen sprake meer van de inbreng van sloopmeters omdat de locatie is gelegen binnen de verkeerskundige bebouwde kom;
- Gelet op de opgelopen vertraging in het proces is de stikstofberekening geactualiseerd. De conclusie blijft ongewijzigd (positief).
- Er is een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.5.3) opgenomen voor de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3: Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zien wij geen reden om het bestemmingsplan aan te passen. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Gewijzigd bestemmingsplan (toelichting en regels)
- Verbeelding