



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Boven-Leeuwen, Florastraat 15

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Boven-Leeuwen, Florastraat 15" met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 9 november 2023 tot en met 20 december 2023.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk.

Verslag

In deze Nota beantwoording zienswijzen worden de ingekomen zienswijzen 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: zienswijzen

Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 1.1 Indiener heeft bezwaar op het toevoegen van 5 woningen in de 2^{de} lijn van de lintbebouwing. Indiener van de zienswijze is van mening dat dit een forse toename is ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden welke enkel de bedrijfswoning plus 350 m² bedrijfsbebouwing toelaat. Het plan heeft negatieve gevolgen voor het vrije uitzicht en vormt een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 1.2 De (indirecte) geluidhinder als gevolg van de verkeersbewegingen in de dag-, avond- en nachtperiode is niet onderzocht. Ten behoeve van een goede ruimtelijke beoordeling moet worden beoordeeld / onderzocht of het geluidniveau als gevolg van het wegverkeer niet hoger is dan de wettelijke normen. Met name het woon- en leefklimaat ter plaatse van de zij-/achtergevel, achtertuin van de woning Florastraat ■ is betreft geluid als gevolg van wegverkeer relevant en dient middels een akoestisch onderzoek nader te worden onderbouwd.
- 1.3 De erfdiensbaarheid in de vorm van een 'recht van overpad' is gevestigd op het perceel Florastraat ■. Het pad maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het pad / de steeg wordt gebruikt als ontsluiting van het achter gelegen perceel van Florastraat ■ en wordt gebruikt door het gevestigde timmerbedrijf en bezoekers op het betreffende perceel. De uitvoerbaarheid van dit plan betreft de ontsluiting en de bereikbaarheid van de nieuwe woningen en deze moet ook in de toekomst worden gewaarborgd, zeker nu het pad /

steeg geen eigendom is van gemeente. Het plan ontsluit het verkeer van de nieuwe woningen nu niet op de openbare weg. De uitvoerbaarheid van dit plan moet derhalve in twijfel worden getrokken.

- 1.4 In het plan is aan de voorzijde van de nieuwe woningen een verkeersbestemming met een breedte van 5 meter breed voorzien. Uit onderstaande foto's blijkt dat dit pad tussen de woningen Florastraat [REDACTED] slechts 3,7 à 4 meter breed is. Voor een erfontsluitingsweg is, uitgaande van een weg met één rijstrook, een minimale breedte van 3,5 a 4,5 meter vereist. De breedte van het pad tussen Florastraat [REDACTED] en [REDACTED], rekening houdend met goothoogten, voldoet hier net wel/niet aan. Dit dient in het veld te worden vastgesteld in overleg met de bewoners Florastraat [REDACTED].
- 1.5 Naast 2 auto's (= 2 parkeerplaatsen) per woning op de eigen percelen moeten ook parkeervoorzieningen worden gerealiseerd voor bezoekers. Bij een feestje of bezoek bij de 6 woningen moet als snel rekening worden gehouden met ten minste 5 extra auto's /parkeervoorzieningen. Omdat de verkeersbestemming in het nieuwe plan slechts 5 meter breed is kunnen geen auto's parkeren op de straat. Op basis van de parkeernorm NEN 2443 is voor langsparkeren een verkeersprofiel van ten minste 5,5 meter. Daarom zal het plan minimaal moeten voorzien in een verkeersbestemming / wegprofiel van ten minste 5,5 meter breed. Parkeren langs de lintbebouwing aan de Florastraat is slecht en minimaal voorzien van parkeergelegenheid. Voorkomen moet worden dat de bezoekers van de nieuwe woningen, gebruik moeten maken van de beperkte parkeervoorzieningen aan de Florastraat. Het plan moet aan de westzijde van de nieuwe straat circa 8 tot 10 extra parkeervoorzieningen realiseren voor bezoekers / feetjes etc.
- 1.6 Een mogelijkheid voor het keren van een personenauto/bestelbus/bakwagen etc. op de doodlopende weg is niet mogelijk.
- 1.7 De AVRI rijdt niet in doodlopende straten in Boven-Leeuwen. De bewoners zetten de kliko's aan de hoofdweg. Hier is geen plek voor aan de Florastraat. De Florastraat is namelijk niet bedoeld als terrein voor parkeren en kliko's.
- 1.8 Via het plangebied is het onderhoud van de wadi-waterberging niet uitvoerbaar. Het plan dient hierop te worden aangepast.

Beoordeling zienswijze

- 1.1 Boven-Leeuwen heeft drie bebouwingslinten met een landelijk karakter. Dit zijn de Molenstraat, de Florastraat en de Kampsestraat. In de Structuurvisie Dorpen 2025 is aangegeven dat deze linten mogelijkheden bieden voor herontwikkeling en verdichting van erven. In het Dorpskwaliteitsplan is verder uitgewerkt hoe deze erven gerealiseerd kunnen worden. Daarin zijn spelregels opgenomen voor ontwikkelingen in de bebouwingslinten. In de spelregels wordt onder meer genoemd dat achter de eerstelijnsbebouwing een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis zou kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt. Ook geven we in ons Toetsingskader Woningbouw aan dat we het belangrijk vinden dat woningbouwinitiatieven kansen aangrijpen om ruimtelijke/milieukundige knelpunten op te lossen. Met voorliggend plan geven we invulling aan deze ambities. Naar het oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is daarbij geen sprake van onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Daarbij komt dat we bij het opstellen van een bestemmingsplan een algehele complexe afweging moeten maken. Daarbij moeten alle relevante belangen worden meegewogen. Die afweging moet uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan dat voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening'. Uitzicht van omwonenden is een van de belangen die worden meegewogen. Wat uit de rechtspraak volgt, is dat het in een bebouwde omgeving niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een ontwikkeling en omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van uitzicht door nieuwe ontwikkelingen

is daarbij niet volledig uit te sluiten. Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling geldt bovendien dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649). Wanneer we de algehele belangenafweging maken en ook zaken als de wensen en ambities uit de Structuurvisie Dorpen, het Dorpskwaliteitsplan en het Toetsingskader Woningbouw en de druk op de woningmarkt meewegen zijn we van mening dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Eventuele aantasting van het uitzicht van reclamant is naar ons oordeel niet zodanig dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

- 1.2 Met voorliggende ontwikkeling wordt een bedrijf verhuisd naar een andere locatie. Hiervoor komen vijf woningen voor in de plaats. Met het vertrek van het bedrijf zullen ook de bijbehorende verkeersbewegingen verdwijnen. Uit de verkeersberekening, die in de toelichting is opgenomen, waarbij de feitelijke en toekomstige situatie met elkaar worden vergeleken blijkt dat het totale aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie zal afnemen. Dit maakt dat er geen reden is om aan te nemen dat de wijzigingen in verkeersbewegingen leiden tot een (significante) geluidstoename. Dit hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden.
- 1.3 Een erfdienstbaarheid houdt in dat het ene erf het andere erf dient. Er zijn veel soorten erfdienstbaarheden, onder andere het recht van overpad. Een recht van overpad betreft een privaatrechtelijke kwestie, die in feite losstaat van het bestemmingsplan (publiekrechtelijke kwestie). Er is geen verplichting erfdienstbaarheden in een bestemmingsplan vast te leggen. Dat neemt niet weg dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd moet zijn. Omdat het huidige bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming waarbinnen ontsluitingsmogelijkheden gerealiseerd mogen worden is er geen aanleiding om aan te nemen dat er een noodzaak is om de betreffende weg bij het plangebied te betrekken. Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat er een reden is om de bruikbaarheid van het overpad in twijfel te trekken.
- 1.4 Zoals in onze reactie op 1.2 terug te vinden neemt het aantal verkeersbewegingen richting de toekomst af. Omdat er in de huidige situatie bij ons geen problemen bekend zijn, zien we geen aanleiding om te twijfelen over het functioneren van de ontsluitingsmogelijkheid. Wij zijn dan ook van mening dat het pad tussen de woningen Florastraat ■ en ■ voldoende breed is om als ontsluitingsweg te dienen.
- 1.5 Indiener komt met eigen parkeerberekening, die niet aansluit bij ons gemeentelijk beleid. Het aandeel bezoekersparkeren is daarbinnen 0,3 per woning. Het is een norm die ook landelijk wordt aangehouden door het CROW. Wij zien geen aanleiding om daar in voorliggende situatie anders mee om te gaan en mee te gaan in de redenering van indiener.
- 1.6 Wij zijn van mening dat de ontsluitingsweg in combinatie met de nieuw te realiseren opritten voldoende mogelijkheden bieden om te kunnen keren.
- 1.7 Het ophalen van afval valt niet binnen de invloed van het bestemmingsplan. Aangezien de ontsluitingsweg geen openbare weg zal worden, zullen de toekomstige bewoners hun afval aan het begin van de ontsluitingsweg neer moeten zetten. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van de containers.
- 1.8 De beoogde waterberging wordt gerealiseerd middels het verbreden van de bestaande B-watgang. Een B-watgang wordt door het Waterschap Rivierenland als secundair belang voor het waterbeheer gezien en dient door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Hier is in het plan voldoende ruimte voor gereserveerd. Het Waterschap is betrokken bij de totstandkoming van het plan en is akkoord met het voorliggende plan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Inhoud zienswijze

De Florastraat is een van de twee beeld/karakter bepalende bebouwingslinten van het dorp Boven-Leeuwen. Deze worden in de structuurvisie van het dorp duidelijk omschreven met termen als bebouwingslinten met een open karakter en open verbinding met achterliggende gebied. Voorliggend plan voldoet niet aan deze omschrijving van de Florastraat uit de structuurvisie. Daarom wordt opgeroepen om geen medewerking aan dit plan te verlenen. Daarnaast hebben we weet van een eerder plan aan dezelfde Florastraat, tussen 24 en 26, dat is afgewezen door de gemeente. De buurt was bij dit plan geïnformeerd en niet tegen. Dit betrof het realiseren van een schuurwoning op de plaats van en met dezelfde schaal en omvang als de bestaande schuur. De woning zou een reeds bestaande aparte oprit behouden en de gevel van de woning zou middels een vrije zichtlijn zichtbaar zijn vanaf de Florastraat. De woning zou daarnaast ten noorden van de Korenbloemstraat gerealiseerd worden, daar waar de kernvorming van de Florastraat begint. Deze argumenten werden ingebracht door de planindieners om de doorbreking van de lintbebouwing te rechtvaardigen. De gemeente beargumenteerde uiteindelijk dat de lintbebouwing en het open karakter de realisatie van de woning niet toeliet. Het plan werd afgewezen. Hetzelfde argument /dezelfde argumenten kan de gemeente gebruiken voor het plan dat nu wordt voorgelegd aan het begin van de Florastraat vinden wij.

De argumenten van de planindieners destijds zijn in het nu voorliggende plan zelfs niet aanwezig. Hier is het karakter immers nog veel duidelijker lintbebouwing, namelijk ver weg van de kernvorming. De te realiseren woningen hebben in schaal en omvang hier een geheel ander karakter. Het betreft namelijk niet 1 woning op de plek van 1 schuur zoals bij het eerder genoemde plan. Daarnaast krijgen de woningen geen eigen oprit en zijn ze vanaf de Florastraat niet zichtbaar. Er is sprake van een soort woonerf wat niets van het karakter van lintbebouwing heeft.

Beoordeling zienswijze

Indieners geeft aan dat de ontwikkeling niet past binnen het karakter van de lintbebouwing en dat om deze redenen in het verleden een eerder plan is afgewezen door de gemeente. Het afwijzen van dit plan is geen argument om ook voorliggend plan af te wijzen. In voorliggende situatie sluiten we aan bij de spelregels voor ontwikkelingen aan de bebouwingslinten waar de Florastraat een voorbeeld van is. In de Structuurvisie Dorpen 2025 is aangegeven dat deze linten mogelijkheden bieden voor herontwikkeling en verdichting van erven. In het Dorpskwaliteitsplan is verder uitgewerkt hoe deze erven gerealiseerd kunnen worden. Daarin zijn spelregels opgenomen voor ontwikkelingen in de bebouwingslinten. In de spelregels wordt onder meer genoemd dat achter de eerstelijnsbebouwing een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis zou kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt. Ook geven we in ons Toetsingskader Woningbouw aan dat we het belangrijk vinden dat woningbouwinitiatieven kansen aangrijpen om ruimtelijke/milieukundige knelpunten op te lossen. Met dit bestemmingsplan wordt een rommelig bedrijfsperceel wegbestemd, waardoor een kwaliteitsimpuls kan worden gegeven aan het gebied en een mogelijk milieuknelpunt wordt opgelost. Het bedrijf heeft reeds bedrijfsbebouwing in de tweede lijn van de lintbebouwing en het perceel wordt daarnaast ook deels gebruikt voor de opslag van spullen. Met voorliggende ontwikkeling wordt het bedrijf verplaatst naar een andere locatie en krijgt het perceel een kwaliteitsimpuls middels een woningbouwontwikkeling van vijf woningen die qua schaal aansluiten bij de woningen in het bebouwingslint. Dit maakt dat we het plan goed vinden aansluiten bij onze beleidsambities en de stedenbouwkundige opzet en kwaliteiten van de omgeving.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 3.1 Indiener wil dat de bedrijfsbebouwing volledig is gesloopt en de bedrijfsactiviteiten volledig zijn gestaakt of verplaatst, voordat wordt gestart met de bouw van de woningen.
- 3.2 De bouwhoogte van de bestaande woningen aan de Florastraat komt niet boven de 7 meter uit. In het ontwerpbouwplan staat dat de cultuurhistorische waarden van de watersnoodhuisjes aan de Florastraat en Van Heemstraweg in acht zullen worden genomen. Daarom mogen de nieuw te bouwen huizen ook niet hoger worden dan 7 meter met een dakgoothoogte van 3 meter.
- 3.3 In artikel 5, 'uitvoering en planning' staat een tijdslijn aangegeven voor wat betreft de ontwikkeling en realisatie van dit bouwplan. Wat zijn de sancties als deze tijdslimitieten overschreden worden?

Beoordeling zienswijze

- 3.1 De bedrijfsmogelijkheden worden met het bestemmingsplan wegbestemd. Gelet op de huidige situatie en inrichting van het perceel is het niet haalbaar om de woningen te realiseren én tegelijkertijd het bedrijf te behouden. Het is daardoor onvermijdelijk om de bedrijfsbebouwing eerst te slopen en de bedrijfsactiviteiten te staken alvorens met de bouw van de woningen zal worden gestart. Voor de volledigheid wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen waarin wordt geborgd dat alle bedrijfsbebouwing moet zijn gesloopt en de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt voordat wordt gestart met de realisatie van de woningen.
- 3.2 Zoals in de toelichting is te lezen is bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp aandacht besteed aan de samenhang van het plan met de bestaande cultuurhistorische bebouwing. Er is derhalve gekozen voor een enkele bouwlaag met hoge kap. Dit sluit aan bij de woningen langs de Florastraat. Qua bouwhoogte is gekozen voor een maat waarmee de woningen beperkt zichtbaar zullen zijn vanaf de Florastraat. Wij zijn van mening dat de cultuurhistorische waarden van de watersnoodhuisjes voldoende in acht zijn genomen.
- 3.3 Artikel 5 van de regels van het bestemmingsplan heeft betrekking op de archeologische dubbelbestemming. Om die reden kunnen wij de reactie van de indiener met betrekking tot de tijdslijn niet plaatsen. Los daarvan geldt dat het niet mogelijk is om in een bestemmingsplan juridische afspraken over een planning vast te leggen.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond (3.1) en deels ongegrond (3.2 en 3.3). Wij zien reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 4.1 In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat archeologisch onderzoek in eerste instantie niet nodig is. Indiener vindt dat archeologisch onderzoek wel noodzakelijk is, omdat het aannemelijk is dat de grenswaarde, waarbij onderzoek noodzakelijk is, wordt overschreden. Daarom wordt geacht dat het uitvoeren

van archeologisch onderzoek noodzakelijk is alvorens het ontwerp bestemmingsplan wordt vastgesteld om stagnatie in de uitvoering van het project te voorkomen.

- 4.2 Indiener geeft aan dat door buurtbewoners wel degelijk waarnemingen worden gedaan van vleermuizen tijdens schemering en nachturen. Het huidige onderzoek is beperkt uitgevoerd buiten de periode van de dag waarop vleermuizen foerageren en actief zijn en buiten de periode van het jaar waarin met intensiever onderzoek tot een beter inzicht kan worden gekomen over de aanwezige aantallen en gedrag van vleermuizen. Er is niet onderzocht of het onderzoeksgebied onderdeel is van een groter geheel. Indiener acht het noodzakelijk om gedegen onderzoek uit te voeren naar vliegroutes en de aanwezigheid van een essentieel foerageergebied van vleermuizen en of het onderzoeksgebied onderdeel is van een groter geheel. Dit in de periode mei-september.
- 4.3 Indiener geeft aan dat het ontwerp bestemmingsplan aantoonbaar niet binnen de contouren van het historisch bouwlint ligt en de daarbij horende uitgangspunten die gelden voor herontwikkeling en verdichting van het bebouwingslint Florastraat zoals opgenomen in de structuurvisie Dorpen 2025. Het ontwerpbestemmingsplan kan daarom niet worden gezien als een invulling passend in de structuurvisie en kan daarom niet in deze vorm worden vastgesteld.
- 4.4 Indiener geeft aan dat met bebouwing in de vorm van de mogelijke bouwvolumes achter het bestaande bebouwingslint van de Florastraat, zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan, het doorzicht op het agrarisch landschap verdwijnt.
- 4.5 Indiener geeft aan dat, gelet op de schaal van de woningen en het aantal, de ontwikkeling niet kan worden gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Het voorliggende plan moet worden beschouwd als een cluster liggend buiten het bebouwingslint en kan niet worden gezien als een passende ontwikkeling binnen de structuurvisie.
- 4.6 Indiener geeft aan dat het realiseren van een permanente ontsluiting middels een volwaardige weg een onomkeerbare inbreuk maakt op de cultuurhistorische waarde van het stedenbouwkundig ensemble in het bebouwingslint als geheel. Dit staat tevens een meer landschappelijke inrichting, zoals beoogd in de structuurvisie, in de weg.
- 4.7 Indiener geeft aan dat er in het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende regels zijn voor hoogte- en breedtematen die ervoor zorgen dat de bouwmassa's daadwerkelijk in overeenstemming worden gebracht met de morfologie zoals fysiek aanwezig bij de cultuur historisch waardevolle woningen gelegen aan de Florastraat. Er zijn aanvullende regels nodig om dit te borgen waardoor het voorliggende plan niet in deze vorm kan worden vastgesteld.
- 4.8 Indiener geeft aan dat er geen publiekrechtelijke borging opgenomen is in het ontwerp bestemmingsplan voor de ontsluiting van het plangebied en de openbare toegankelijkheid daarvan, noodzakelijk voor het uitvoeren van wettelijke- en niet wettelijke taken. Er is een aanpassing van de plankaart nodig met aanvullend daarop de bijbehorende bestemmingsplanregels om dit te borgen waardoor het voorliggende plan niet in deze vorm kan worden vastgesteld.
- 4.9 Indiener geeft aan dat er onvoldoende publiekrechtelijke borging is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor het uitvoeren van de voorgenomen maatregelen in het kader van waterberging en het beheer, onderhoud en toezicht daarop waarmee wateroverlast voor omwonenden wordt voorkomen. Er zijn aanvullende bestemmingsplanregels nodig om dit te borgen waardoor het voorliggende plan niet in deze vorm kan worden vastgesteld.

Beoordeling zienswijze

- 4.1 Zoals in de toelichting is aangegeven dat door de realisatie van de bestaande bedrijfsloods omstreeks 1970 reeds roering van de bodem heeft plaatsgevonden. Het is daarmee onwaarschijnlijk dat hier nog intacte archeologische waarden aanwezig zijn. Dat

neemt niet weg dat de aanwezige archeologische verwachtingswaarde juridisch-planologisch is vastgelegd in een archeologische bestemmingsplan. Daarmee zijn eventuele archeologische restanten in de bodem in voldoende mate beschermd zijn en moet in het kader van de omgevingsvergunningprocedure op basis van de exacte bodemingrepen bepaald worden in hoeverre archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een dergelijke werkwijze waarbij de onderzoeksplicht inzake archeologie wordt doorgeschoven naar het moment van uitvoering is zeer gebruikelijk. We zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan hierop aan te passen.

- 4.2 De aan- of afwezigheid van beschermde soorten wordt in Nederland bepaald aan de hand van specifieke onderzoeksprotocollen, waarin onder meer is vastgelegd in welke mate en op welke wijze veldbezoeken moeten worden uitgevoerd. De quick scan flora en fauna en het nader soortgericht onderzoek naar vleermuizen zijn volgens de geldende onderzoeksprotocollen en in lijn met de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Daaruit volgt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Er is geen reden om aan te nemen dat de onderzoeken ontoereikend zijn voor voorliggend plan.
- 4.3 Indiener geeft aan dat de ontwikkeling niet ligt binnen het bebouwingslint, zoals aangegeven in de 'Structuurvisie Dorpen 2025'. Deze stellingname delen we echter niet. De Florastraat is namelijk samen met de Molenstraat en Kampsestraat een bebouwingslint die in de Structuurvisie Dorpen 2025 is aangegeven als lint die mogelijkheden biedt voor herontwikkeling en verdichting van erven. In het Dorpskwaliteitsplan is verder uitgewerkt hoe deze erven gerealiseerd kunnen worden. Daarin zijn spelregels opgenomen voor ontwikkelingen in de bebouwingslinten. In de spelregels wordt onder meer genoemd dat achter de eerstelijnsbebouwing een verdere uitbreiding in de vorm van woningbouw of bedrijvigheid aan huis zou kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld in de vorm van een erf of een klein buurtje dat zich uit het zicht van de weg bevindt. Met voorliggend plan geven we invulling aan deze spelregels en wordt aangesloten bij de ambities uit de structuurvisie. Er is geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling strijdig is met vigerend beleid, waaronder de 'Structuurvisie Dorpen 2025'.
- 4.4 Indiener geeft aan dat het doorzicht op het agrarisch landschap verdwijnt als gevolg van het bestemmingsplan. In de huidige situatie zorgt de bedrijfsbebouwing reeds voor een belemmering van de doorkijk naar het achterliggende agrarisch landschap. In de 'Structuurvisie Dorpen 2025' wordt daarbij aangegeven dat bij de kavels die grenzen aan het agrarisch landschap of de rivierdijk zicht tussen de woningen door gewenst is. De woningen langs de Florastraat grenzen echter aan de huidige bedrijfslocatie en niet aan agrarisch landschap. De vrije doorkijk, zoals bedoeld in de 'Structuurvisie Dorpen 2025' is in dit geval daarom niet van toepassing. Daarbij komt dat in de huidige planologische situatie reeds de mogelijkheid bestaat om bebouwing op te richten welke het doorzicht naar het agrarisch landschap mogelijk verder kan beperken. Voorliggende ontwikkeling verandert niet tot nauwelijks iets aan deze situatie.
- 4.5 Zoals in voorgaande reacties reeds toegelicht zijn wij wel van mening dat dit plan aansluit bij de ambities en principes uit de structuurvisie. Daarbij komt dat wij van mening zijn dat een uitbreiding van 5 woningen wel kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Zeker omdat in voorliggende situatie sprake is van de herontwikkeling van een bestaand bedrijfsperceel.
- 4.6 De ontsluitingsmogelijkheid tussen de Florastraat ■ en ■ blijft als gevolg van het bestemmingsplan ongewijzigd. Het bestemmingsplan voorziet niet in veranderingen in deze situatie. Daarmee is geen sprake van een onomkeerbare inbreuk op de cultuurhistorische waarde van het stedenbouwkundig ensemble in het bebouwingslint als geheel.

- 4.7 Indiener geeft aan dat de hoogte- en breedtematen onvoldoende zijn verankerd in de regels. Wij zijn van mening dat dit wel voldoende is vastgelegd. Zo zijn er maximale goot- en bouwhoogten opgenomen en dienen de woningen binnen de bouwvlakken, zoals aangegeven op de verbeelding, gebouwd te worden. Ten slotte is ook een maximale inhoud per woning opgenomen. Wij vinden dat dit de maximale mogelijkheden van de beoogde woningen voldoende begrensd, en voldoende in overeenstemming is met de morfologie van de historisch waardevolle woningen aan de Florastraat.
- 4.8 Een erfdienstbaarheid houdt in dat het ene erf het andere erf dient. Er zijn veel soorten erfdienstbaarheden, onder andere het recht van overpad. Een recht van overpad betreft een privaatrechtelijke kwestie, die in feite losstaat van het bestemmingsplan (publiekrechtelijke kwestie). Er is geen verplichting erfdienstbaarheden in een bestemmingsplan vast te leggen. Dat neemt niet weg dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd moet zijn. Omdat het huidige bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming waarbinnen ontsluitingsmogelijkheden gerealiseerd mogen worden is er geen aanleiding om aan te nemen dat er een noodzaak is om de betreffende weg bij het plangebied te betrekken. Wij zien geen aanleiding om aan te nemendat er een reden is om de bruikbaarheid en de toegankelijkheid van het overpad in twijfel te trekken.
- 4.9 De beoogde waterberging wordt gerealiseerd middels het verbreden van de bestaande B-watengang. Een B-watengang wordt door het Waterschap Rivierenland als secundair belang voor het waterbeheer gezien en dient door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Hier is in het plan voldoende ruimte voor gereserveerd. Verder is in Artikel 6.2.1 lid i van de regels behorende bij het bestemmingsplan aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts wordt verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijk riool- en waterplan en hun rechtsopvolgers. Wij zijn van mening dat de beoogde waterberging op deze wijze voldoende is gewaarborgd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 5.1 Indiener is van mening dat er met het plan onvoldoende rekening is gehouden met de omgeving, omdat er onvoldoende rekening is gehouden met de culturele historische watersnoodhuisjes en kwaliteiten van het gebied waaronder de openheid. Het plan zorgt volgens indiener voor verrommeling van het landschap.
- 5.2 Indiener is van mening dat het onderzoek naar de aanwezige flora en fauna niet correct is uitgevoerd;
- 5.3 Indiener is van mening dat er onvoldoende rioolcapaciteit is om de beoogde nieuwe woningen daarop aan te sluiten;
- 5.4 Indiener is van mening dat de ontsluiting niet geschikt is als ontsluiting voor de beoogde woningen.

Beoordeling zienswijze

- 5.1 Zoals in de toelichting is te lezen is bij het uitwerken van het stedenbouwkundig ontwerp aandacht besteed aan de samenhang van het plan met de bestaande cultuurhistorische bebouwing. Er is derhalve gekozen voor een enkele bouwlaag met hoge kap. Dit sluit aan bij de woningen langs de Florastraat. Qua bouwhoogte is gekozen voor een maat waarmee de woningen beperkt zichtbaar zullen zijn vanaf de Florastraat. Wij zijn van

mening dat de cultuurhistorische waarden van de watersnoodhuisjes voldoende in acht zijn genomen. Verder zijn de gronden behorende bij het bestemmingsplan in de huidige situatie in gebruik als bedrijfsperceel. Op het perceel staat bedrijfsbebouwing en ook worden er spullen opgeslagen. Wij zijn van mening dat de woningbouwontwikkeling, in combinatie met het opheffen van het bedrijf met bijbehorende bebouwing en (buiten)opslag, zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de gronden en geen sprake is van (onevenredige) verrommeling van het landschap.

- 5.2 De aan- of afwezigheid van beschermde soorten wordt in Nederland bepaald aan de hand van specifieke onderzoeksprotocollen, waarin onder meer is vastgelegd in welke mate en op welke wijze veldbezoeken moeten worden uitgevoerd. De quick scan flora en fauna en het nader soortgericht onderzoek naar vleermuizen zijn volgens de geldende onderzoeksprotocollen en in lijn met de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Daaruit volgt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Er is geen reden om aan te nemen dat de onderzoeken ontoereikend zijn voor voorliggend plan.
- 5.3 Zoals in de waterparagraaf van de toelichting is terug te vinden hebben wij gekeken naar de rioolcapaciteit en concluderen wij dat er wel voldoende capaciteit is. De aansluiting is in staat om het afvalwater van de nieuwe wooneenheden te verwerken. Mede doordat de afvoer van schoon hemelwater in de toekomstige situatie niet langer op dit riool wordt afgevoerd. Er is geen reden om dit in twijfel te trekken.
- 5.4 Zoals in de toelichting is te lezen zal het verkeer dat van de inrit gebruik zal maken afnemen als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Er is geen reden om aan te nemen dat de inrit ongeschikt is als ontsluitingsroute voor de beoogde woningen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Wij zien geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Hoofdstuk 2: Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wijzigen zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. Voorvoorliggend bestemmingsplan zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Hoofdstuk 3: Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijzen zien wij geen reden om het bestemmingsplan aan te passen, met uitzondering van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting (zienswijze 3.1). Ook ambtshalve worden er geen aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan.