Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan “Boven-Leeuwen, Kampsestraat tussen 23 en 25”

Inleiding
Het bestemmingsplan 'Boven-Leeuwen, Kampsestraat tussen 23 en 25' maakt de realisatie van twee (schuur)woningen mogelijk. Het plan omvat de wijziging van een deel van het perceel gelegen tussen Kampsestraat 23 en 25 met de bestemming Agrarisch-Oeverwal naar een woonbestemming. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage. Hiervan is kennisgegeven in de Maas en Waler en op officiele bekendmakingen op 20 december 2023. Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen
In deze nota maken we van elke zienswijze een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de zienswijze weer. Uiteindelijk geven we aan of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, beschrijven we ook de wijziging.

Zienswijze 1:

Inhoud zienswijze

1.1 Indiener stelt dat het beoogde plan voor beperking zorgt in de bedrijfsvoering en verdere mogelijkheden van het bedrijf aan Kampsestraat 25 te Boven-Leeuwen.

1.2 Indiener geeft aan dat op het perceel sinds 1990 een paardenhouderij is gevestigd die beroepsmatig opereert. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in gebouwen naast en achter de woning. Het voorste deel van het achterliggende gebouw is sinds 2001 in gebruik bij dit bedrijf. Het bedrijf houdt zich bezig met het fokken van paarden, het houden van hengsten en de verhuur van paardenboxen. In de gebouwen is plaats voor in totaal 28 paarden. Het gebouw achter de woning bevat ramen die vaak open staan voor natuurlijke ventilatie. Daarnaast zijn er opslagplaatsen voor hooi en mest aanwezig. Indiener benadrukt dat alle activiteiten beroepsmatig zijn. Indiener stelt dat het bedrijf tot nu toe geen overlast heeft veroorzaakt, maar vreest dat dit met de komst van twee woningen wel het geval zal zijn, vooral door geurhinder. De mogelijke klachten kunnen de bedrijfsvoering en continuïteit van de onderneming bedreigen.

1.3 Volgens indiener is de beoordeling van geurbelasting in de toelichting op het plan onjuist uitgevoerd. De afstand zou berekend moeten worden vanaf het gebouw achter de woning, waar de dieren worden gehouden, en niet vanaf het gebouw ernaast. Indiener stelt dat de afstand tot de beoogde woningen dan te klein is (minder dan 100 meter), wat leidt tot een onaanvaardbare geurbelasting. Ook wordt gewezen op jurisprudentie die stelt dat zelfs bij het voldoen aan normen toch sprake kan zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

1.4 Indiener stelt dat de bouw van twee woningen verder afbreuk doet aan de landelijke openheid in het gebied, die al is aangetast door eerdere woningbouw. Hoewel geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, vindt indiener dat het belang van behoud van openheid zwaarder moet wegen, gezien de ligging aan de rand van de bebouwde kom.

1.5 Indiener stelt dat de bouw van twee vrijstaande woningen niet voorziet in een urgente woningbehoefte. Het gaat volgens hen om woningen voor kapitaalkrachtige bewoners, die geen prioriteit hebben binnen de huidige woningbouwopgave. Dit belang weegt volgens hen niet op tegen de bedrijfsbelangen en het belang van behoud van het landschap.

1.6 Tot slot geeft indiener aan dat er geen participatie of overleg is geweest met direct omwonenden. Zij stellen nooit te zijn uitgenodigd voor een gesprek over de plannen.

Beoordeling zienswijze

1.1 Er is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor het beoogde woningbouwplan en de eventuele gevolgen voor het bedrijf van de indiener van de zienswijze. Uitkomst hiervan is terug te vinden in hoofdstuk 4.5 van de toelichting met verwijzing naar de bijlagen. Om het goede woon- en leefklimaat voor de woningen te waarborgen én het bedrijf niet te beperken in de bedrijfsvoering zijn er nadere eisen voor geluid opgenomen in het bestemmingsplan. Daarmee is het goede woon- en leefklimaat juridisch geborgd. Wij zijn van mening dat er sprake is van een zorgvuldige voorbereiding van het bestemmingsplan. De representatieve bedrijfssituatie van het bedrijf van de indiener van de zienswijze is zorgvuldig in kaart gebracht. Het goede woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen én het bedrijf is geborgd middels nadere eisen in het bestemmingsplan.
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.2 De paardenhouderij uit 2011 kon alleen voldoen indien de ventilator als enig emissiepunt fungeert. Met de ventilator als enig emissiepunt liggen de beoogde woningen in het bestemmingsplan op voldoende afstand er is er geen belemmering. De paardenhouderij wordt niet extra belemmerd door dit woningbouwplan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

1.3 De in 2011 gemelde situatie (melding Besluit Landbouw Milieubeheer) kon alleen voldoen indien ook toen ten opzichte van bestaande woningen een afstand van 50 meter

werd gehaald. Voor de bestaande woning van derden (nr . 20) geldt dat de afstand vanaf de stal tot de woning ongeveer 30 meter is, dus de in 2011 gemelde situatie kon alleen voldoen indien de ventilator als emissiepunt fungeert. De bouwvlakken in het onderhavig woningbouwplan liggen op voldoende afstand, namelijk op 50 meter van het emissiepunt af. De paardenhouderij wordt dan ook niet extra belemmerd door dit nieuwe woningbouwplan. Mocht de ventilator als enige emissiepunt in praktijk niet voldoen dan wordt ten opzichte van de woning op nr. 20 ook al niet voldaan aan de wettelijke afstand (artikel 22.101 uit het Omgevingsplan). Dat is een toezicht- en handhavingskwestie, omdat de gemelde situatie uit 2011 wel voldoet.
Voor het bestemmingsplan/woningbouwplan voor de Kampsestraat dient te worden uitgegaan van de gemelde situatie, als deze feitelijk niet voldoet is dat niet iets om rekening mee te houden bij het vaststellen van het BP. Want zoals al aangegeven, dat is dan een kwestie voor handhaving. Er zijn overigens geen geurklachten bekend voor deze locatie.

1.4 De beoogde woningen sluiten aan bij de bestaande lintbebouwing en dragen bij aan een ‘structuur Er is geen juridisch recht op vrij uitzicht, en de beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid en het bestemmingsplan ‘Buitengebied West Maas en Waal’. De ruimtelijke kwaliteit wordt behouden, en het open karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. De ontwikkeling is beleidsmatig gedragen, ruimtelijk verantwoord en zorgvuldig ingepast binnen de kwaliteiten van het lint ondersteunende’ ontwikkeling, zoals omschreven in het dorpskwaliteitsplan.

1.5 De behoefte aan woningbouw wordt beoordeeld aan de hand van het gemeentelijk beleid, waaronder de Woonvisie, de Structuurvisie Dorpen 2025 en het Dorpskwaliteitsplan. Daaruit volgt dat in Boven-Leeuwen ruimte is voor kleinschalige woningbouw, passend binnen de bestaande dorpsstructuur. Ook vrijstaande woningen maken deel uit van een gedifferentieerd woningaanbod dat bijdraagt aan doorstroming op de woningmarkt. De ontwikkeling betreft een kwalitatieve invulling van het bestaande bebouwingslint, en sluit aan bij het gemeentelijk beleid dat dergelijke verdichting op linten juist ondersteunt, mits ruimtelijk inpasbaar — wat hier het geval is. De woningen worden landschappelijk ingepast en voldoen aan de spelregels uit het dorpskwaliteitsplan. De belangen van de indiener, waaronder behoud van landschap en bedrijfsvoering, zijn meegewogen. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van die belangen, mede doordat de ontwikkeling kleinschalig is en zorgvuldig is vormgegeven.
Het plan past binnen het geldende beleid en voorziet in een reële woningbehoefte binnen het dorp. De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

1.6 Ten tijde van de voorbereiding van dit plan gold de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Deze wet verplichtte niet tot het voeren van een participatietraject voorafgaand aan de planprocedure. Inspraak is geborgd via de formele procedure van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, waarbij eenieder een zienswijze kon indienen. Indiener heeft van deze mogelijkheid gebruikgemaakt.
Hoewel het stimuleren van participatie een beleidsdoel is binnen de gemeente, is het ontbreken van voorafgaand overleg met omwonenden geen formeel gebrek dat tot wijziging of vernietiging van het plan aanleiding geeft. De ingebrachte belangen zijn inhoudelijk betrokken bij de ruimtelijke afweging. Er is voldaan aan de wettelijke procedurevereisten onder de Wro. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Indiener 2:

Inhoud zienswijze

1.1 Indiener stelt dat met de voorgenomen ontwikkeling planschade wordt geleden: het vrije uitzicht verdwijnt en de woning daalt in waarde.

Beoordeling zienswijze

1.1 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. In onderhavige situatie betreft het een ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt, gezien het plan in een bebouwingslint (zie Dorpspaspoort) ligt en het plan passend is binnen het beleid van de gemeente.

Voor zover indiener van mening is dat er sprake is van een waardevermindering van de woning van indiener door de realisatie van het beoogde plan, dan kan indiener daar (nadat het bestemmingsplan onherroepelijk in werking is getreden) een verzoek om tegemoetkoming in schade voor indienen. Wij vragen dan een onafhankelijk deskundige om te beoordelen of er sprake is van schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

De indiener van zienswijze 2 heeft dezelfde aanvulling gedaan als indiener 1. De samenvatting en beantwoording zijn daarom gelijk aan punt 1 en kunnen daar worden teruggelezen.

Indiener 3:

Naar aanleiding van de aanvullende zienswijze inzake de beoordeling van milieuaspecten voor het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied West Maas en Waal, herziening Kampsestraat tussen 23–25', geven wij hierbij onze inhoudelijke reactie.

Inhoud zienswijze

1.1 De indiener is van mening dat de ontwikkeling leidt tot aantasting van flora en fauna, verstoring van leefgebieden en strijdigheid met de Wet natuurbescherming. De indiener stelt dat aanvullend onderzoek ontbreekt, waaronder veldonderzoek naar amfibieën, quickscanverdieping en beoordeling van voedselaanbod voor uilen en roofvogels.
1.2 Nieuwbouw zou leiden tot stikstofdepositie via verkeer en energiegebruik, ondanks gasloos bouwen.
1.3 De indiener geeft aan dat recent gekapte bomen onderzoeksresultaten hebben beïnvloed.
1.4 De indiener stelt dat PFAS-onderzoek en bodemonderzoek noodzakelijk is vanwege aangetroffen puin en afval.
1.5 De ontwikkeling zou het cultuurhistorisch karakter van het lint aantasten.
1.6 De indiener vreest wateroverlast en opstuwing van slootwater.
1.7 De indiener is van mening dat de Kampsestraat te smal is voor extra verkeer en dat de weg, mede door modderige bermen, ongeschikt is voor hulpdiensten. Volgens de indiener ontstaan hierdoor onveilige situaties voor automobilisten, voetgangers en fietsers.
1.8 De indiener geeft aan dat heiwerk trillingen kan veroorzaken en dat hier onvoldoende onderzoek naar is gedaan.
1.9 De indiener vreest verlies van zichtlijnen en stelt alternatieve verkaveling voor.
1.10 De indiener is van mening dat de toevoeging van woningen te groot zou zijn in verhouding tot het aantal bestaande woningen in de straat.
1.11 De indiener is van mening dat andere locaties binnen de kern beter geschikt zouden zijn dan het open gebied.
1.12 De indiener stelt dat er onvoldoende is onderzocht of bedrijven aan huis bij uitbreiding van activiteiten hierin worden belemmerd.
1.13 De indiener vreest voor waardedalingen, privacyverlies, schaduwvorming en extra verkeers- en geluidshinder.
1.14 De indiener is van mening dat er sprake is van een hindercirkel t.o.v. nr. 25 gerekend vanaf het bestemmingsvlak van het bedrijf. Het betreft een paardenhouderij. Hiervoor geldt een hindercirkel van 50 meter. Hierdoor voldoet het plan niet aan een goede ruimtelijke ordening en is er sprake van geurhinder. De indiener stelt ook dat het planologisch gezien mogelijk is om op de achterliggende agrarische gronden (binnen 50 meter toekomstige woningen) een fruitboomgaard of laanboomkwekerij op te richten en dat er daarom met het oog op spuitzonering geen borging is van een goed woon- en leefklimaat.
De indiener is van mening dat er niet wordt voldaan aan de richtafstand van 300 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen als woningen. En hierdoor een goed woon- en leefklimaat niet is geborgd.

Beoordeling zienswijze

1.1 De zienswijze is gegrond omdat er een quickscan flora en fauna uitgevoerd dient te worden voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Er is een actuele quickscan flora en fauna uitgevoerd en in juni 2025 beoordeeld en akkoord bevonden. Hieruit blijkt dat geen aanvullende onderzoeken nodig zijn en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. Hiermee is voldoende uitvoering gegeven aan de zienswijze. Er zijn geen resterende knelpunten op dit vlak. De quickscan 2025 heeft deze aspecten afdoende beoordeeld. De conclusies zijn volledig, actueel en juridisch toereikend.
1.2 De ontwikkeling betreft een beperkte toevoeging van woningen, waardoor de bijdrage aan stikstofdepositie zeer gering is en ruim binnen de geldende normen blijft. De wettelijke beoordeling in het kader van de Omgevingswet toont aan dat geen significant effect ontstaat op Natura 2000-gebieden.

1.3 De quickscan 2025 beoordeelt uitsluitend de feitelijke situatie op moment van onderzoek. De kap van bomen buiten het plangebied heeft geen invloed op de conclusies.
1.4 Een bodemonderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. Eventuele PFAS-waarden worden dan getoetst aan de geldende normen. Dit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.
1.5 De ontwikkeling blijft binnen het bestaande lintprofiel. Door zorgvuldig vormgegeven bouwvlakken, landschappelijke inpassing en behoud van doorzichten blijft het lintkarakter behouden. Het plan past binnen het Dorpskwaliteitsplan.
1.6 De waterstructuur wordt afgestemd met het waterschap. De bergingscapaciteit en afwatering voldoen aan de eisen. De ontwikkeling leidt niet tot verslechtering van de waterhuishouding.
1.7 De verkeersgeneratie van twee extra woningen is zeer beperkt, en de bestaande weg is hiervoor voldoende geschikt. Het toevoegen van deze woningen tussen de bestaande percelen heeft geen invloed op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.
1.8 Voor het project worden geen heiwerkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor is het ontstaan van trillingen als gevolg van heien niet aan de orde. Mocht tijdens de uitvoering toch sprake blijken van werkzaamheden die trillingen kunnen veroorzaken, dan is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het voorkomen van schade en het afhandelen van eventuele schadeclaims.
1.9 Met het aanwijzen van de Kampsestraat als een ontwikkelingslint zijn er meer mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen gekomen.
Deze nieuwbouw dient aan een aantal spelregels te voldoen die in het Dorpspaspoort Boven-Leeuwen worden omschreven. De voorgestelde woningen voldoen aan deze spelregels. De Kampsestraat is oorspronkelijk agrarisch, met karakteristieke boerderijen en schuren, maar heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld tot een woonstraat. De bebouwing is ongelijkmatig, met dichte bebouwing in het oorspronkelijke buurtschap en meer openheid aan de randen.

De twee nieuwe vrijstaande woningen volgen de bestaande rooilijnen en oriëntatie en vormen eerstelijnsbebouwing. Bijgebouwen zijn terugliggend en geclusterd op het achtererf, met inritten in de luwte en een boom ertussen om zicht en groen te behouden. Het landschapsplan streeft een groene uitstraling na, die de overgang naar het open landschap benadrukt en contrasteert met de meer verharde delen van de straat.
Het zou landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol zijn geweest als het tegenoverliggende perceel een eigen boomgaard had behouden. Deze situatie is echter nooit onderdeel geworden van het ruimtelijke beleid, bijvoorbeeld doordat de boomgaard niet in het Dorpspaspoort Boven-Leeuwen (2019) als te behouden groenstructuur is opgenomen.
1.10 Het plan voorziet in een verantwoorde inpassing van twee woningen in het lint. De toevoeging betreft een kleinschalige toevoeging, passend bij het karakter van de Kampsestraat.
1.11 De Kampsestraat is aangewezen als een ontwikkelingslint, daarom zijn er meer mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen gekomen. Andere locaties vallen buiten dit plan. Dit is geen reden om onderhavig plan niet vast te stellen.
1.12 Er is terecht geen akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende woonbestemmingen, en dan meer specifiek naar de activiteiten die horen bij een beroep aan huis bij. Het ingebrachte punt is daarmee ongegrond.
De indiener heeft het over de mogelijke geluidhinder die het gevolg is van de activiteiten die samenhangen met de beroepen aan huis bij Kampsestraat 10 en 16.
Het klopt dat deze akoestisch niet onderzocht zijn, maar dat wordt bij bestemmingsplannen nooit gedaan voor activiteiten die binnen een woonbestemming plaatsvinden. Dit komt doordat de hoofdfunctie bij nr. 10 en nr. 16 wonen is (te zien aan de woonbestemming), het beroep aan huis is daarmee ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen. Het beroep aan huis wordt passend geacht binnen een woonbestemming, en daarmee ook qua uitstraling naar de omgeving toe. Dat betekent dat voor deze bestemmingsplanprocedure de woonbestemmingen van nr. 10 en nr. 16 als milieubelastende functie en daarmee ook akoestisch niet relevant zijn voor de beoordeling/toetsing. Op het moment dat de activiteiten

van het beroep aan huis de boventoon gaan voeren zou er in feite niet langer sprake kunnen zijn van een beroep aan huis en dient voor de hoofdfunctie uit gegaan te worden van de bedrijfsactiviteiten (geheel dient dan een bedrijfsbestemming te krijgen, met daarbij een bedrijfswoning).
1.13 Er zijn geen aanwijzingen dat sprake is van onevenredige nadelige effecten. Eventuele schadeclaims kunnen na vaststelling worden ingediend via de planschadeprocedure. Deze zienswijze vormt geen ruimtelijke belemmering voor het plan.
1.14 Het klopt dat er in beginsel moet worden uitgegaan van de planologische mogelijkheden die het agrarisch bedrijf aan de Kampsestraat 25 heeft. Echter wordt het agrarisch in dit geval reeds (deels) in haar uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de woning aan nr. 20. Daarbij is het maximum bebouwingsoppervlakte die het bestemmingsplan biedt reeds gebruikt. Hierdoor is er geen uitbreiding meer mogelijk. Het ingebrachte punt is daarmee ongegrond.
In dat geval is het verdedigbaar uit te gaan van de bestaande situatie en deze te toetsen aan de van toepassing zijnde geurregels. Aangezien er wordt voldaan aan de minimale afstandeisen is het plan voor wat betreft het aspect geur uitvoerbaar.
Vanwege spuitzonering is er, mede mogelijk door de planregels uit het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal geen belemmering om dit plan vast te stellen. Het oprichten van een fruitboomgaard of laanboomteeltbedrijf en het daarbij toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen de bestemming ‘Agrarisch – Oeverwal’ is niet toegestaan binnen 50 meter van een woonbestemming. Dit volgt uit artikel 4.5d onder 1 uit het bestemmingsplan. De achterliggende agrarische percelen werden al goeddeels belemmerd door bestaande woningen. Met het toevoegen van de woonbestemming is, in combinatie met de eerder genoemde regels 4.5d onder 1, voldoende geborgd dat er een goed woon- en leefklimaat verwacht kan worden wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving.
Op de Kampsestraat 19 was voorheen een varkenshouderij gevestigd. Momenteel is een vergunning verleend voor een paardenhouderij. Regels is om uit te gaan van de vergunde situatie, waarbij de emissiepunten in beginsel op de rand van het agrarische bouwvlak worden gelegd. Deze veehouderij wordt niet in haar mogelijkheden belemmerd door het plan. Tevens wordt voldaan aan de minimale afstanden (ook gemeten vanaf rand agrarische bouwvlak). Derhalve is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Indiener 4:

Inhoud zienswijze
Indiener stelt dat de waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan onvolledig is en dat de maatregelen voor een goede waterhuishouding onvoldoende in beeld zijn gebracht. Indiener is van mening dat dit mogelijk gevolgen heeft voor het ruimtebeslag en de invulling van het plan, en verzoekt daarom het bestemmingsplan aan te passen.

1.1 Indiener is van mening dat het in de waterparagraaf beschreven beleid verouderd is (p.22). Er wordt nog verwezen naar het waterbeheerplan 2015–2021. Dit dient te worden aangepast aan het huidige beleid, te weten het *Waterbeheerprogramma 2022–2027 'Versterken, verbinden, vergroenen'* van Waterschap Rivierenland. Dit programma beschrijft de doelstellingen, samenwerkingspartners en uitvoering voor de periode 2022–2027, uitgewerkt in acht hoofdthema's: bescherming tegen overstromingen, eerlijke verdeling van water, voorbereiding op extreem weer, schoon water, leefomgeving voor mens en natuur, verbetering zwemwaterkwaliteit, klimaat- en energieneutraliteit, en circulariteit.
Indiener stelt tevens dat ook het gemeentelijke (Gemeentelijk riool- en waterplan) en nationale (Nationaal Waterplan) beleid moet worden geactualiseerd.
1.2 Indiener stelt dat de huidige tekst over het gebruik van uitloogbare materialen niet in lijn is met het beleid van het waterschap. Bij nieuwbouw mogen geen uitlogende materialen (zoals zink of koper) worden toegepast. Indien deze materialen toch worden gebruikt, mag het dakwater niet rechtstreeks worden geloosd op sloten. Een zuiverende voorziening, bijvoorbeeld een bodempassage, is dan verplicht.
1.3 Indiener is van mening dat het voornemen om de bergingsopgave via nieuwe zaksloten als infiltratievoorziening te realiseren niet conform het beleid van het waterschap is, aangezien deze niet in verbinding staan met het bestaande watersysteem en het onderhoud niet is geregeld.
De locatie ligt bovendien in een gebied dat volgens het waterschap ongeschikt is voor infiltratie, vanwege aanwezige kleilagen die infiltratie beperken. Indien toch voor infiltratie wordt gekozen, dient dit middels onderzoek te worden aangetoond.
Voor de berekening van de benodigde waterberging dient uitgegaan te worden van de bui T=10+10%, met 436 m³ per hectare verharding bij open water en 664 m³ per hectare bij kunstmatige voorzieningen zoals wadi's, kratten of droogvallende sloten. De berekening in het plan dient hierop te worden aangepast.
Daarnaast worden twee duikers in de C-watergang voorgesteld voor inritten; hiervoor geldt de algemene regel van het waterschap.
1.4 Indiener stelt dat in de waterparagraaf niets is opgenomen over drooglegging (p.26). Het advies is om een drooglegging van 70 cm voor maaiveld, 1,0 m voor wegen en 1,3 m voor bebouwing aan te houden om grondwateroverlast te voorkomen.
1.5 Indiener merkt op dat het perceel binnen de bebouwde kom ligt. Alleen in het landelijk gebied geldt voor particulieren een eenmalige vrijstelling van 500 m² watercompensatie. Aangezien deze situatie niet van toepassing is, dient in de berekeningen uitgegaan te worden van de volledige compensatie-eis. Controle hiervan vindt plaats bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wateraspecten.

Beoordeling zienswijze
1.1 Dit wordt geactualiseerd en het onderstaande beleid/samenvatting wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
Beleid Waterschap Rivierenland – Watervisie 2050 en Waterbeheerprogramma 2022-2027 De Watervisie 2050 beschrijft de visie van het Waterschap voor een toekomstbestendig rivierengebied in 2050. In de visie wordt aan de hand van negen thema's beschreven welke stappen hiervoor worden gezet. De watervisie wordt uitgewerkt in het waterbeheerprogramma en is een uitnodiging aan overheden, bedrijven en burgers om elkaar te inspireren.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, verbinden, vergroenen’ beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom.
In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema’s: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

1.2 Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast en zal er worden aangegeven zodat duidelijk wordt dat er geen uitlogende materialen mogen worden gebruikt zonder maatregelen om verontreinigingen naar oppervlakte water te voorkomen (OW/Bbl).

1.3 Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Er zal niet worden uitgegaan van infiltratie. De bergingsberekening wordt gecontroleerd op de norm van 664 m³/ha, inclusief de zaksloten. Voor de inritten geldt dat de initiatiefnemer hiervoor te zijner tijd een aparte aanvraag moet indienen; dit wordt hierbij ter informatie meegedeeld.
Naar aanleiding van het gevoerde gesprek tussen initiatiefnemer, gemeente en waterschap is duidelijk dat de gemeente in kwartaal 1 van 2026 een passende aansluiting zal realiseren door middel van een HWA-afvoer met bijbehorende slokops.

1.4 De gemeente kan zich vinden in deze zienswijze om eisen op te nemen in het stuk in de vorm van een tabel.

1.5 De gemeente kan zich vinden in de zienswijze en zal dit laten aanpassen in het bestemmingsplan. Er dient voor de berekening uitgegaan te worden van volledige compensatie.

Aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de thema's flora en fauna, geur, geluid en milieuzonering opnieuw beoordeeld. Op basis van deze beoordeling wordt geconcludeerd dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot inhoudelijke wijziging van de ontwikkeling. Wel worden enkele tekstuele en regeltechnische aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd om de planologische borging verder te versterken. Hieronder volgt de samenvatting van de benodigde aanpassingen.

Flora en fauna
De voor dit plan opgestelde quickscan flora en fauna is in juni 2025 akkoord bevonden. Alle aanwezige natuurwaarden zijn daarmee in beeld gebracht.
Het aspect flora en fauna is volledig afgedekt en er zijn geen aanvullende maatregelen of planwijzigingen noodzakelijk.

Geur
Uit de beoordeling blijkt dat de geplande bouwvlakken op minimaal 50 meter afstand liggen van het emissiepunt (ventilator) van de nabijgelegen paardenhouderij.
De bedrijfsvoering van de paardenhouderij wordt door de voorgestelde ontwikkeling niet extra beperkt, en er zijn geen aanwijzingen dat sprake zou zijn van een knelpunt in de geurbelasting.
Een aanvullend geuronderzoek is daarom niet noodzakelijk, en geen wijzigingen in de planopzet zijn aan de orde.

Geluid en milieuzonering
Om een goede planologische en juridische borging te waarborgen, worden de volgende **regeltechnische aanpassingen** doorgevoerd:

1. **Afstemming bouwvlakken op het akoestisch onderzoek**
   De ligging van de bouwvlakken wordt in de planregels en verbeelding afgestemd op de uitgangspunten die in het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd.
2. **Nadere motivering gebiedstype 'gemengd gebied'**
   In de toelichting wordt een aanvullende onderbouwing opgenomen waarom dit gebiedstype passend is, in lijn met de systematiek van milieuzonering.
3. **Beperking van bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak**
   In de planregels wordt vastgelegd dat geluidgevoelige bebouwing uitsluitend binnen het aangewezen bouwvlak kan worden opgericht. Hiermee wordt ongewenste afwijking van het akoestisch onderzochte scenario voorkomen.
4. **Voorwaardelijke verplichting voor gevelwering**
   In het bestemmingsplan wordt een bepaling opgenomen dat de geluidwering van gevels minimaal **23 dB(A)** moet bedragen. Hiermee wordt voldaan aan artikel **5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)** en is een aanvaardbaar binnenniveau geborgd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een **gevelweringsonderzoek** worden overgelegd.

Conclusie
De noodzakelijke aanvullingen betreffen uitsluitend regeltechnische en toelichting technische aanscherpingen ter borging van geluid en milieuzonering. Met deze aanpassingen blijft het bestemmingsplan uitvoerbaar, juridisch zorgvuldig en ruimtelijk aanvaardbaar, en wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.