



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 7 december 2023

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Boven-Leeuwen, Kampsestraat 2"

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Boven-Leeuwen, Kampsestraat 2' maakt de realisatie van kleinschalige woningbouw mogelijk. Het plan omvat de wijziging van enkele agrarische percelen naar een woonlocatie voor maximaal 4 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en op officiële bekendmakingen op 31 mei 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.

Nr.	Samenvatting	Reactie
1		
1.1	Door de bouw van woningen komt het landelijke en rustieke karakter te vervallen.	Het plan ziet op een kleinschalige ontwikkeling voor de realisatie van vier woningen in het bebouwingslint de Kampsestraat. Op een stedenbouwkundig verantwoorde manier worden vier woningen in het lint ingepast. Deze invulling is passend in het woonlint en sluit ook aan op het meer zuidelijke deel van de Kampsestraat. Als uitwerking van de Omgevingsvisie zijn de zogenaamde Dorpspaspoorten opgesteld. In het paspoort voor Boven-Leeuwen is de Kampsestraat aangemerkt als bebouwingslint. Als uitwerking hiervan zijn voorbeelden opgenomen van hoe kleinschalige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden aan bebouwingslinten. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de spelregels zoals deze zijn opgenomen in het Dorpspaspoort en wordt daarmee als passend beoordeeld.
1.2	De zorg wordt geuit over de verdere verdichting van de straat en de problemen die dit in de toekomst gaat geven. Er zijn op dit moment meerdere aanvragen voor de bouw van een aantal woningen aan deze smalle 30 km weg. Al met al zullen deze wijzigingen resulteren in waardevermindering van ons huis,	In de plantoelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat het plan verkeerskundig inpasbaar is. De toename van het aantal motorvoertuigen per etmaal is beperkt. Gezien de huidige lage verkeersintensiteit laat de weg en de daarbij behorende wegcapaciteit deze beperkte toename toe. Of de beperkte toename leidt tot een waardevermindering die voor

	maar voornamelijk zal ons woongenot verminderen.	tegemoetkoming in aanmerking komt, is niet de verwachting. De toename is dermate beperkt dat dit niet direct van invloed is op de waarde van onroerend goed. Verkeerskundig leidt de toevoeging van woningen tot een toename van het verkeer. De toename is beperkt. Uitgaande van de wegcapaciteit en de huidige verkeersintensiteit leidt de verwachte toename niet tot een verkeerskundig onwenselijke situatie.
2		
2.1	Ten tijde van de koop was er vrij uitzicht over de weilanden van onze burens [REDACTED]. Op dat moment waren er ook nog geen plannen voor een eventuele bouw van andere huizen.	De beoogde woningen voorzien in een woningbehoefte binnen de gemeente. Evident is dat er vraag is naar woningen. Dat nieuwbouw van woningen van invloed is op het woongenot en uitzicht van omwonenden is ook evident. Hierin dient een afweging van belangen gemaakt te worden. In het kader van het principeverzoek is hiervoor een eerste bestuurlijke afweging gemaakt. Daarna is het plan bijgesteld en is het aantal woningen verminderd. Het plan voorziet in een verantwoorde inpassing van vier woningen in het lint. Deze invulling sluit aan op het karakter van de Kampsestraat. Voor ontwikkelingen in ontwikkelingslinten zijn spelregels opgenomen in het Dorpspaspoort voor Boven-Leeuwen. De ontwikkeling zoals nu voorzien past binnen deze spelregels. De beoogde ontwikkeling is daarmee landschappelijk en stedenbouwkundig inpasbaar.
3		
3.1	Door reclamant wordt een beroep aan huis uitgeoefend. Dit beroep ziet op de exploitatie van een transportbedrijf op locatie. Door een in- en uitrit tegenover de uitrit van dit bedrijf te situeren ontstaat een verkeersonveilige situatie.	De bedrijfsvoering zoals deze op locatie wordt uitgeoefend valt niet onder een beroep aan huis, zoals bepaald in o.a. artikel 1.24. In de huidige situatie blijkt het mogelijk vanaf het perceel van reclamant op de Kampsestraat te draaien. De realisatie van een nieuwe uitrit doet aan deze mogelijkheid geen afbreuk. Voor de nieuwe woningen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er bestaat dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat nieuwe bewoners op de straat gaan parkeren.
3.2	Niet onderzocht is of sprake is van een overschrijding van de geluidsbelasting van de Kampsestraat of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening", waarbij de vrachtwagenbewegingen en -tijden [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] zijn meegenomen.	De bedrijfsvoering van reclamant valt niet onder een beroep aan huis en is daarom planologisch niet toegestaan. Naar aanleiding van de zienswijze is navraag gedaan bij de Omgevingsdienst. Door reclamant is geen melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit. Daarnaast laat de

		geldende bestemming ook geen bedrijvigheid toe. De Omgevingsdienst heeft aangegeven dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met de (niet vergunde) bedrijfsactiviteiten.
3.3	Het plan leidt tot een vermindering van uitzicht. Blijkens een uitspraak geldt er geen recht op uitzicht voor stedelijk gebied. Het betreft hier buitengebied. Het vervallen van uitzicht zal leiden tot planschade.	Er bestaat inderdaad geen recht op uitzicht. Dat dit anders zou zijn in het buitengebied onderschrijven we niet. Het plan voorziet in een logische inbreiding binnen lintbebouwing in het buitengebied, aan de rand van de kern. Met het plan wordt op bescheiden schaal invulling gegeven aan de woningbouwopgave die de gemeente kent. Het plan is in overeenstemming met o.a. de Structuurvisie en het Dorpspaspoort. Daarmee voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening. Voor een tegemoetkoming in schade kan de reclamant een verzoek indienen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de eventuele schade naar verwachting niet boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt. In het dorpspaspoort is de Kampsestraat als bebouwingslint getypeerd. Met inachtneming van de nodige spelregels wordt een inbreiding in het lint als passend beschouwd. Op grond van geldende jurisprudentie is het gebied als stedelijk gebied aan te wijzen. Hiervoor kan verwezen worden naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 13 november 2019 (201902311/1/A1). In rechtsoverweging 8.1 gaat de Afdeling in op het 'zijn van bebouwde kom'. Het antwoord op de vraag of het perceel in de bebouwde kom is gelegen, is van feitelijke aard, van belang is of sprake is van concentratie van bebouwing en of het gebied door die bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft.
3.4	Strijd met de omgevingsvisie. Hierin is gekozen voor inbreiding boven uitbreiding.	Voorliggend plan ziet op de inpassing van 4 woningen binnen een bestaand bebouwingslint. Daarmee is er in dit geval sprake van inbreiding en niet van uitbreiding. Dat het hier om een bebouwingslint gaat, blijkt uit de Structuurvisie Dorpen 2025. In het Dorpspaspoort voor Boven-Leeuwen is de Structuurvisie nader uitgewerkt. De Kampsestraat wordt gezien als een bebouwingslint waarbinnen kleinschalige woningbouwontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk zijn. De ontwikkeling zoals voorzien past binnen de spelregels die hiervoor zijn opgesteld.

4		
4.1	Voor de beoogde seniorenwoningen zou een trottoir verplicht moeten zijn. Dit is niet mogelijk gezien de beoogde slootverbreding. Op termijn wordt een verdrievoudiging van de verkeersintensiteit voorzien. Een goede verkeerssituatie is noodzaak.	Vanuit het beoogde woningtype volgt er niet een verplichte weginrichting. De verkeersgeneratie van het plan leidt er niet toe dat ingrepen aan de Kampsestraat noodzakelijk zijn.
4.2	Het bestaande riool zal onvoldoende en niet toereikend zijn voor de geschatte toekomstige 16 uitbreidingen op de Kampsestraat.	Het bestaande riool op locatie is toereikend voor de beoogde toevoeging van vier woningen.
4.3	In het verleden is aangegeven dat wateroverlast aan de zijde van reclamant zal ontstaan omdat de Kampsestraat hoger gelegen is en is meer verharding dus niet wenselijk.	Het plan voorziet in afkoppeling van hemelwater en de aanleg van extra oppervlaktewater. Daarmee kunnen negatieve effecten voor de waterhuishouding voorkomen worden. Het plan zal, gezien de tussenliggende watergang, niet leiden tot extra wateroverlast. Wat betreft het onderhoud van de sloot geldt een onderhoudsverplichting vanuit het waterschap. Het is aan de nieuwe eigenaren om hier invulling aan te geven. Rondom het perceel ligt een watergang. Daarnaast wordt het watersysteem verder versterkt. Wateroverlast is niet te verwachten.
	Hoe wordt het onderhoud van de sloot vormgegeven?	Vanuit het waterschap geldt een onderhoudsverplichting. Het is aan de nieuwe eigenaren hoe hieraan invulling te geven.
4.4	De bomenrand en bestaande solitaire bomen zouden behouden moeten blijven. Dit is niet wenselijk in verband met overlast en schade voor mijn perceel/eigendommen.	Landschappelijk is het wenselijk de bestaande bomen te behouden. Het inrichtingsplan vormt de basis voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt geborgd met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.
4.5	In de woonagenda wordt gesproken over het aantrekken van jonge gezinnen en senioren. De woonagenda lijkt zich niet te richten op senioren in het buitengebied.	De inzet is dat passende woningbouw plaatsvindt voor jongeren en senioren. De woonagenda spreekt zich niet specifiek uit waar deze woningbouw moet plaatsvinden binnen de gemeente. De beoogde woningen zijn zeer geschikt als levensloopbestendige woningen (voor o.a. senioren) doordat er sprake is van een lage goothoogte en een grotere footprint kunnen alle voorzieningen op de begane grond worden gerealiseerd.
4.6	Sloot en haag worden behouden. Dit is afwijkend ten opzichte van de landschappelijke inrichting waar wordt omschreven dat de sloot wordt verbreed en de haag verplaatst.	Het inrichtingsplan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze, zodat de toelichting en het inrichtingsplan met elkaar overeenkomen. De sloot blijft behouden en wordt verbreed.
4.7	Waarschijnlijk ligt de ontwikkeling binnen de bebouwde kom en niet zoals omschreven buiten de bebouwde kom.	Vanuit het dorpspaspoort is te herleiden dat de Kampsestraat inderdaad wordt gezien als binnen de bebouwde kom. Het akoestisch onderzoek wordt hierop aangepast. Voor de uitkomst maakt dit geen verschil.

4.8	Het is gewenst de houtopstand aan de westzijde te verwijderen.	Landschappelijk is het wenselijk bestaande houtopstanden te behouden. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
4.9	De voorgestelde wadi wordt als onvoldoende beschouwd.	Over het bergen van water is overleg geweest met het bevoegd gezag. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de voorgestelde maatregelen niet voldoende zouden zijn.