



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lavendelstraat ongenummerd, Boven-Leeuwen

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Lavendelstraat ongenummerd, Boven-Leeuwen” met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023.

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

Verslag

In deze Nota beantwoording zienswijzen 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: zienswijzen

Zienswijze 1

Reclamant vraagt aandacht voor de volgende punten:

1.1 Uitzicht

Indiener van de zienswijze is van mening dat als gevolg van de bouw van de woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt het vrije uitzicht op de landelijke omgeving zal verdwijnen. Dit uitzicht was voor de indiener van de zienswijze één van de redenen om hier te komen wonen.

Gemeentelijke reactie:

Het bouwplan zal inderdaad enige beperking van uitzicht vanuit de woning van indiener tot gevolg hebben. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State bestaat er evenwel geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het plan bevindt zich aan de rand van de kern waar eerder kleinschalige nieuwbouwontwikkelingen zijn toegestaan (de woning van indiener maakte zelf onderdeel uit van een eerder uitbreidingsplan). De afstand van de woningen in het bouwplan tot de woning van indiener bedraagt circa 25 meter. Er wordt een bestemming ‘Groen’ opgenomen waarbinnen woonbebouwing niet is toegestaan. Hiermee wordt een onevenredige aantasting van het uitzicht van indiener voorkomen. Ook zal in de toekomstige situatie nog enig vrij uitzicht in zuidwestelijke richting blijven bestaan. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het belang van de realisatie van woningen, waaraan een grote behoefte is, in dit geval zwaarder weegt dan het ongewijzigde uitzicht van de indiener van de zienswijze.

1.2 Waardevermindering woning

Indiener vraagt zich af of het bouwplan gevolgen heeft voor de waarde van de woning. Dit in het bijzonder afgezet tegen de hoge WOZ waarde die de gemeente heeft vastgesteld.

Gemeentelijke reactie:

De kans bestaat dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan sprake is van een waardevermindering van de woning van indiener. Indien die waardevermindering niet voorzienbaar is en de schade hoger is dan het normaal maatschappelijk risico, kan een tegemoetkoming in planschade worden toegekend. Indiener van de zienswijze kan binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden daar een aanvraag voor indienen. De WOZ waarde staat hier los van, daartegen kan separaat bezwaar worden gemaakt.

1.3 Planschade

Indiener gaat ervanuit dat het mogelijk zal zijn om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen.

Gemeentelijke reactie:

Die mogelijkheid bestaat, zie ook hetgeen hiervoor (reactie 1.2) is overwogen.

1.4 Boerenwaluw

Indiener van de zienswijze is van mening dat de afbraak van de schuur ertoe heeft geleid dat een jaarlijks terugkerende populatie boerenwaluwen is weggejaagd. Deze waluwen zijn niet in de omgeving teruggekeerd met meer ongemak van insecten tot gevolg.

Gemeentelijke reactie:

Voorafgaand aan de planologische procedure en de sloop van het betreffende schuurtje is door een ecooloog onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen (bijlage 4). Uit onderzoek is gebleken dat de effecten op de boerenwaluw beperkt zijn omdat er voldoende alternatieven aanwezig zijn in de omgeving. Indiener kan overwegen zelf alternatieven te bieden voor de boerenwaluw door bijvoorbeeld overkappingen / schuren of overstekken geschikt te maken voor de boerenwaluw. Indien gewenst kan een ecooloog daarin adviseren.

1.5 Alternatief

Indiener van de zienswijze is van mening dat er een alternatief is voor dit bouwplan. Op de Florastraat is een kavel van 3.800 m² beschikbaar om 9 huizen te realiseren met waarschijnlijk minder overlast tot gevolg.

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn als gemeente afhankelijk van plannen / initiatieven die door initiatiefnemers / grondeigenaren worden ingediend. Afgelopen jaren zijn er in Boven-Leeuwen onvoldoende woningen gerealiseerd om te kunnen voorzien in de behoefte. De behoefte aan woningen is in Boven-Leeuwen dan ook groot. Aan de Florastraat is overigens ook een woningbouwplan in voorbereiding. De woningbehoefte is zo groot dat er meerdere plannen in Boven-Leeuwen noodzakelijk zijn om te kunnen voorzien in de behoefte. Wij zien andere (geschikte) locaties dan ook als aanvulling op het voorliggende plan en niet als vervanging (alternatieve locatie) van het voorliggende plan. Wel waarderen wij het meedenken van de indiener van de zienswijze om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor Boven-Leeuwen.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2.1 Ophoging

Indiener van de zienswijze is van mening dat als gevolg van de ophoging van de te bestemmen gronden met circa 65 cm de verwachting is dat bewoners overlast en schade door afstromend regenwater en mogelijk doorsijpelend water verwachten. Hierdoor treedt een vermindering van leef comfort op en hiervoor wanneer nodig planschade zullen aanvragen.

Gemeentelijke reactie:

Vanwege de hoogte van de Lavendelstraat en het aansluiten van het plangebied zal het peil aan dienen te sluiten op de hoogte van de Lavendelstraat. De hoogte neemt af richting westelijke richting en woning van de indiener van de zienswijze en bedraagt ter hoogte van de achtergevel woonhuis nog minder dan 10 cm hoogteverschil. Neemt niet weg dat aan de zijde van de Lavendelstraat een niveauverschil van circa 60 cm zich voordoet. Om wateroverlast te voorkomen zal hiervoor een maatregel getroffen dienen te worden. Er dient voor de perceelsgrens een voorziening te worden gerealiseerd (bij voorkeur een greppel) die zorgdraagt voor het afstromen van het regenwater naar de reeds aan te leggen retentievoorziening. Hiermee wordt voorkomen dat regenwater van het plangebied naar het perceel van de indiener van de zienswijze kan stromen. De greppel wordt onderdeel van de tuin en zal contractueel middels een kettingbeding (instandhouding en functiebehoud) vastgelegd worden aan toekomstige bewoners. Dit is geborgd in de overeenkomst die wij met de initiatiefnemer hebben gesloten en wordt daarnaast als voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

3.1 Geen vooroverleg

Het Waterschap geeft aan dat de plannen niet in het gebruikelijke vooroverleg zijn afgestemd en verzoekt dat in het vervolg wel te doen.

Gemeentelijke reactie:

Bij de interne overdracht van het plan is er inderdaad iets misgegaan en heeft er geen vooroverleg met het Waterschap plaatsgevonden. Wij zullen daar in de toekomst scherper op zijn.

3.2 Planregel voorwaardelijke verplichting waterberging

De toename van verharding op de planlocatie (972,5 m²) dient cf. beleid gecompenseerd te worden. Om dit binnen het plan te waarborgen dient de planregel 'voorwaardelijke verplichting waterberging' gewijzigd te worden in: "Binnen het bestemmingsplangebied is het verhard en bebouwen van de gronden slechts toegestaan als binnen het bestemmingsplangebied is voorzien in de realisatie en instandhouding van een waterberging, waarbij de capaciteit van de waterbergingsvoorzieningen wordt berekend volgens de meest recente voorschriften van het waterschap".

Gemeentelijke reactie:

De voorgestelde wijziging van de voorwaardelijke verplichting wordt verwerkt in zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan.

3.3 Watercompensatie

De toename van verharding wordt gecompenseerd door de aanleg van een retentie te realiseren. Deze dient uiterlijk binnen 96 uur weer volledig beschikbaar te zijn. Dit dient toegelicht te worden bij paragraaf 4.3.

Als de retentievoorziening een geknepen afvoer en overloop op de gemeentelijke hemelwaterriolering krijgt, is er een kwantitatieve verplichting voor de gemeente. Dit dient in de toelichting bij paragraaf 4.3 te worden uitgewerkt.

Gemeentelijke reactie:

Het betreft een geknepen afvoer met overloop naar de gemeentelijke hemelwaterriolering. Dit wordt verwerkt in paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan.

3.4 Hemelwaterafvoer en waterkwaliteit

In paragraaf 4.3 staat niet beschreven hoe het hemelwater van dak en terrein in de retentievoorziening terecht komt.

Gemeentelijke reactie:

Het afstromen van het hemelwater zal zowel boven- als ondergronds plaatsvinden naar de retentievoorziening. Dit wordt verwerkt in paragraaf 4.3 van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.