



Gemeente
West
Maas en
Waal

Inspraak- en vooroverlegverslag Voorontwerpbestemmingsplan Boven-Leeuwen, Molenstraat

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Boven-Leeuwen, Molenstraat lag van 7 april tot en met 18 mei 2022 voor belanghebbenden ter inzage. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg (artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening) toegestuurd aan:

- Waterschap Rivierenland
- Gasunie

Verslag

In dit inspraak- en vooroverlegverslag behandelen we eerst de vooroverlegreacties (3.1.1 Bro) van de aangeschreven instanties. Daarna de inspraakreacties.

Van elke reactie geven we een korte samenvatting. Gevolgd door een inhoudelijke reactie. We geven ook aan of de reacties aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen.

Artikel 3.1.1 Bro overleg

Waterschap Rivierenland (mail 5-5-20220)

Korte samenvatting:

- Wij adviseren u om met 100% verharding te rekenen. Dat moet verwerkt worden in de dimensies van de corresponderende compensatiewateren. Het compenserende volume wordt berekend vanaf niveau zomerpeil.
- Nieuwe watergaan aan de zuidelijke zijde moet op tekening verbonden zijn met de reeds bestaande B-watgang. Dit in verband met doorspoeling.
- Het plan bevat geen profielen van de watgang.
- Wij zien graag de thema's HWA/ DWA/ klimaat/ waterkwaliteit verder uitgewerkt en toegelicht.
- Wij raden met klem aan om het bouwterrein voldoende op te hogen.
- In het plan verwijzen naar het actuele Waterbeheerplan (WBP).

Conclusie

Wij adviseren positief over het plan, mits bovenstaande opmerkingen voldoende verwerkt worden in het Ontwerp bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

Bij de berekening van de toename van verharding is 756m² halfverharding opgevoerd. Omdat niet alles wat halfverharding lijkt door het waterschap als zodanig wordt erkend en pas bij het beoordelen van de watervergunning de toetsing op gebruikte verharding en bijbehorende doorlatendheid wordt beoordeeld, dient met 100% verharding te worden gerekend. Dit moet verwerkt worden in de dimensies van de corresponderende compensatiewateren. Het compenserende volume wordt berekend vanaf niveau zomerpeil.

De nieuwe watergang aan de zuidelijke zijde zal op tekening worden doorgetrokken. Hierdoor wordt duidelijk dat er verbondenheid is met de bestaande B-watergang. In het ontwerpbestemmingsplan zal verwezen worden naar het actuele Waterbeheerplan (WBP)

De inrichting van de waterberging is aangepast t.o.v. het voorontwerp. Er is voor gekozen om de waterberging in zijn geheel langs de Molenstraat aan te leggen (i.p.v. om de erven heen). Onderhoud kan plaatsvinden vanaf de zijde van de Molenstraat. Daarnaast wordt ook langs de noordelijke en zuidelijke watergang voorzien in een onderhoudspad. Bij de parkeerplaatsen is een doorsteek gemaakt, zodat een voertuig via het erf weer kan wegrijden.

Er is een nieuwe berekening gemaakt (op basis van de aangepaste inrichting) uitgaande van 100% verharding. Dit komt erop neer dat er 200 m² extra waterberging aangelegd moet worden. Dit kan op drie manieren:

- *Verbreden watergang langs Molenstraat*
- *Waterberging in groenvoorziening bij de entree van het noordelijke erf*
- *Verbreden watergang langs de noordzijde van het perceel*

Die ruimte is voldoende aanwezig. Uitgangspunt blijft dat de inrit, de parkeerplaatsen en het onderhoudspad in halfverharding worden uitgevoerd.

Inspraakreacties

Inspreker 1 (mail 13-5-2022)

Korte samenvatting:

Het voorontwerp bestemmingsplan roept vooral een aantal vragen op.

1. Er is gekeken naar de kwalitatieve woonbehoefte, omschreven in de Woonvisie. Hier blijkt behoefte te zijn aan woningen voor ouderen en betaalbare huur/koop voor een/ tweepersoonshuishoudens, statushouders en kleine huishoudens.

Betekent dit dat er ook rekening gehouden is met sociale woningbouw?

Gemeentelijke reactie:

Bij de keuze van de woningtypologieën is de Woonvisie een belangrijke referentie. Waarbij de uiteindelijke keuze vooral is bepaald door de grote vraag naar koopwoningen in Boven-Leeuwen. De laatste jaren is in Boven-Leeuwen nagenoeg niet gebouwd. Uit marktonderzoek blijkt dat er eind 2021 ca. 400 personen actief zijn op de lokale woningmarkt. Merendeel bestaat uit starters en senioren. Dit heeft geresulteerd in de keuze van het bouwprogramma voor deze locatie. Met de bouw van de seniorenwoningen wordt ook een doorstroming tot stand gebracht: senioren die een dergelijke woning willen kopen maken vervolgens ook een (vaak grotere) woning vrij voor verkoop. Op deze wijze kan ook een ander woonmarktsegment weer worden bediend.

Om precies te zijn gaat het in deze woningbouwontwikkeling over 12 rug-aan-rugwoningen die (ook) geschikt zijn voor senioren, 10 rijwoningen (betaalbaar segment) en 2 vrijstaande woningen.

2. Er worden een aantal criteria genoemd waarlangs initiatieven worden getoetst.

Ik mis bij de 5 criteria dat er voorrang gegeven gaat worden aan inwoners uit de eigen gemeente. Of staat deze elders/ anders omschreven? Kunt u aangeven hoe wat de visie van de gemeente daarop is en waarom daarvoor gekozen wordt?

Gemeentelijke reactie:

Juridisch kan en mag een gemeente geen voorrangspositie afdwingen bij het toewijzen van de te verkopen woningen. Hierover kunnen we wel afspraken maken met de ontwikkelaar

van het project. Wij zullen hierover dan ook zeker in gesprek gaan en we hopen hierover tot goede afspraken te komen.

3. Er is goed gekeken naar hoe het landschap/ omgeving eruitziet en bebouwd is. Vandaar dat gekozen is voor een erf inrichting.

Betekent dit dat er in de toekomst niet nog meer bebouwing op dit perceel plaats gaat vinden? En wordt dit dan ook vastgelegd?

Blijft de rest van het landbouwperceel nog in gebruik voor landbouw?

Gemeentelijke reactie:

In dit plan is gekozen voor een maximale invulling van de te realiseren erven. De rest van het gebied blijft bestemd voor agrarische gebruiksdoeleinden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan blijft deze agrarische functie dus gewaarborgd.

Óf en in hoeverre woningbouw in deze omgeving in de toekomst wenselijk/haalbaar is, is een beleidsmatige afweging. Op basis van het huidige beleid is die mogelijkheid er echter niet.

4. Langs de randen worden watergangen aangelegd.

Bij natte periodes staat het grondwaterpeil dermate hoog dat er water in de kelder van onze woning komt te staan.

Wat voor (positief) effect heeft het droogleggen, bouwrijp maken, en aanleg van de watergangen op de grondwaterstand van de omgeving?

Gemeentelijke reactie:

In onze gemeente komt van nature een hoge grondwaterstand voor. Deze natuurlijke vochtvoorziening houdt de in onze gemeente voorkomende kleibodem vochtig. In periode van droogte zakt de grondwaterstand uit, maar behoudt de kleilaag zijn vochtigheid. Dit zorgt ervoor dat de bodem niet te veel inklinkt waardoor evt. verzakkingen kunnen voorkomen. Het positief effect van het aanleggen van watergangen is dat het regenwater dat valt kan worden opgevangen, geborgen en afgevoerd zodat overlast wordt verminderd. Het droogleggen, bouwrijp maken en het aanleggen van sloten heeft een beperkt effect op de hoge grondwaterstanden.

5. Hoe komt men tot de formule/ berekening van het aantal verkeersbewegingen?

Welke verkeersbewegingen worden geteld? Welke factoren worden meegenomen (per huishouden)?

Gemeentelijke reactie:

De berekening komt tot stand door kengetallen uit de CROW-publicaties 256

'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' en 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen'

Hierbij wordt rekening gehouden met het gebied, type woning en bezoekers percentage.

6. In dit plan betekent het dat er 2 uit- inritten komen. In dit deel van de Molenstraat wordt best hard gereden. Hoe wordt er omgegaan met de verkeersveiligheid?

Gemeentelijke reactie:

In het nog te maken vervolg ontwerp wordt gekeken naar inpassing van verkeersveiligheidsmaatregelen ten aanzien van de nieuwe inritten.

7. In het plangebied worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd, 13 op eigen terrein en 34 in de openbare ruimte. Wordt met plangebied en openbare ruimte bedoeld de 'erven' die gerealiseerd worden?

Gemeentelijke reactie:

Met het plangebied worden inderdaad 'de erven' bedoeld. Dus het parkeren wordt binnen dit gebied 'geregeld'.

8. Er wordt geadviseerd om onderzoek archeologisch onderzoek te laten doen door o.a. grondboringen. Hoe gaat dit in zijn werk en is dit belastend voor de omgeving?

Gemeentelijke reactie:

Op basis van de conclusie van het inventariserend veldonderzoek wordt inderdaad geadviseerd om nader archeologisch onderzoek te doen door o.a.

grondboringen/proefsleuven. Het is echter algemeen bekend dat in het rivierengebied alleen

houtschool als indicator onvoldoende is om een archeologische vindplaats aan te tonen. Omdat naast houtschool andere indicatoren, zoals aardewerk, natuursteen of botfragmenten ontbreken zijn wij van mening dat hier geen vindplaats aanwezig is.

Wij geven dan ook op basis van de beschreven informatie m.n. het ontbreken van diagnostische archeologische indicatoren en daarmee ontbreken van aanwijzingen voor een vindplaats, het gebied vrij voor woningbouw.

Dat betekent dat er dus geen aanvullend archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

9. Hoe wordt de bouw uitgevoerd? Hoe wordt de fundering geconstrueerd.

Binnen het archeologisch rapport spreekt men over heipalen slaan. Hierover maak ik mij wel ongerust.

Gemeentelijke reactie:

Hoe de exacte uitvoering zal zijn is nu nog niet bekend. Mochten er heipalen geslagen worden dan wordt vooraf altijd een 0-meting gedaan bij de woningen in de directe omgeving. Zie ook de beantwoording onder 10.

10. Ik zou ook graag willen weten waar ik informatie kan krijgen over het maken van foto's van ons huis vooraf aan de bouw. Kan er eventuele schade aan mijn woning door de bouw verhaald worden bij de bouwonderneming? Hoe gaat dit in zijn werk?

Gemeentelijke reactie:

Vooraf wordt, zoals gebruikelijk, altijd een 0 meting in de directe omgeving bij de woningen uitgevoerd. Zo kan achteraf altijd worden vastgesteld of er al dan niet schade is ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Eventuele schade wordt te allen tijde vergoed.

De bouwer/ontwikkelaar is voor dergelijke schade verzekerd via de CAR verzekering.

11. Hoe zit het met de extra belasting in de straat door bouwverkeer. Worden hierover nog afspraken gemaakt met de bouwonderneming?

Gemeentelijke reactie:

Hierover worden met de initiatiefnemer en de ontwikkelaar nog afspraken gemaakt en vastgelegd.

Inspreker 2 (mail 16-5-2022)

Korte samenvatting:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding om specifiek te reageren over de in-/uitrit van het erg tegenover Molenstraat perceel 4.

Zoals nu op tekening staat lijkt het erop dat deze in-/uitrit precies tegenover de woonkamer van onze woning is gesitueerd. Om overlast van voornamelijk koplampen van auto's in met name de avonduren te voorkomen, zouden wij deze graag verschoven zien worden meer in de richting van Molenstraat perceel 2d. Hiermee komt ons vrije uitzicht ook beter tot zijn recht. Ter verduidelijking zijn twee foto's toegevoegd.

Gemeentelijke reactie:

Om de overlast van inschijnende koplampen in de woning aan de Molenstraat 4 tegen te gaan wordt de situering van in-/uitrit van het betreffende woonerf gewijzigd.

Beneden-Leeuwen, 21 juni 2022

Burgemeester en wethouders van West Maas en Waal,

de gemeentesecretaris,

P.G. Arissen.

de burgemeester,

V.M. van Neerbos