



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij collegebesluit d.d. 19 december 2023

***Nota beantwoording zienswijzen uitgebreide omgevingsvergunning
"Boven-Leeuwen, Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c"***

Inleiding

De uitgebreide omgevingsvergunning Boven-Leeuwen, Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c' maakt de realisatie van vier vrijstaande woningen mogelijk op het perceel Steenstraat 1, 7a, 7b en 7c, Boven-Leeuwen. Het ontwerpbesluit lag vanaf 20 juli 2023 tot en met 30 augustus 2023 voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en op officiële bekendmakingen op 19 juli 2023. Er zijn 3 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	De indiener van de zienswijze is van mening dat het plan ernstige inbreuk geeft op de zijn woongenot, door o.a. - Verdwijnen van het vrije uitzicht; - Aantasting privacy; - Waardevermindering van de woning; - De bebouwing van het bijgebouw staat gepland direct tegen de erfgrens.	Wij zijn van mening dat het plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van het woongenot. De locatie is aangewezen als inbreidingslocatie waarbij de bebouwingsdichtheid veel lager is dan de woonpercelen in de omgeving. De omvang van de bebouwing is passend in de omgeving. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseerde positief over de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het plan voorziet in een logische inbreiding. 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. Of de beoogde ontwikkeling leidt tot een waardevermindering die voor tegemoetkoming in aanmerking komt, wordt niet direct ingezien. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat er sprake is van een waardevermindering kan de indiener van de zienswijze tot 5 jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden een verzoek om tegemoetkoming van de schade indienen.
1.2	Indiener van de zienswijze vraagt om de bebouwing verder van zijn perceel	Het is niet wenselijk om het bijgebouw verder van het perceel van de indiener van de

	te plaatsen.	zienswijze te plaatsen omdat daardoor de woning ook zal opschuiven richting de watergang. Daarnaast voldoet de bebouwing aan de wettelijke afstanden uit het bouwbesluit.
1.3	Indiener van de zienswijze vraagt wat de functie wordt van het perceel nr. 5, direct grenzend aan zijn achtertuin.	Op het perceel welke op tekening met nummer 5 staat aangeduid is geen bebouwing voorzien. In de toekomst wordt er wellicht voor dit kavel een aanvraag ingediend voor de bouw van een woning, maar dit maakt geen onderdeel uit van de voorliggende aanvraag.
1.4	Indiener van de zienswijze vraagt naar de maaiveldhoogtes en het woningpeil.	Het plan wordt met een neutrale groundbalans uitgevoerd. Het perceel wordt beperkt opgehoogd, omdat de grond die vrijkomt binnen het plangebied door o.a. het graven van de waterberging, wordt verwerkt binnen het plangebied. In het beheer- en onderhoudsplan is rekening gehouden met de maaiveldhoogtes van aangrenzende percelen. Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de waterberging binnen het plangebied.
1.5	Indiener van de zienswijze geeft aan dat in de bouwaanvraag de verbreding van de watergang op een andere locatie is gepland dan in de ruimtelijke onderbouwing.	De tekeningen zijn met elkaar in overeenstemming gebracht.
2		
2.1	De indiener van de zienswijze is van mening dat het plan ernstige inbreuk geeft op de zijn woongenot, door o.a. - Verdwijnen van het vrije uitzicht; - Aantasting privacy; - Er wordt onvoldoende duidelijk wat er wordt verstaan onder beroepsmatige activiteiten; - Waardevermindering van de woning.	Wij zijn van mening dat het plan niet zorgt voor een onevenredige aantasting van het woongenot. De locatie is aangewezen als inbreidingslocatie waarbij de bebouwingsdichtheid veel lager is dan de woonpercelen in de omgeving. De omvang van de bebouwing is passend in de omgeving. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseerde positief over de voorliggende ontwikkeling. Daarnaast bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het plan voorziet in een logische inbreiding. 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. Of de beoogde ontwikkeling leidt tot een waardevermindering die voor tegemoetkoming in aanmerking komt, wordt niet direct ingezien. Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat er sprake is van een waardevermindering kan de indiener van de zienswijze tot 5 jaar nadat de vergunning

		onherroepelijk is geworden een verzoek om tegemoetkoming van de schade indienen.
2.2	Indiener van de zienswijze is van mening dat er door de beoogde bomen sprake zal zijn van minder licht in de tuin.	De bomen zijn indicatief ingetekend en kunnen na overleg ook anders worden gepositioneerd. Er dient ten alle tijden aan de afstanden uit het Burgerlijk Wetboek te worden voldaan.
2.3	Indiener van de zienswijze vraagt wat de functie wordt van het perceel nr. 5, direct grenzend aan zijn achtertuin.	Op het perceel welke op tekening met nummer 5 staat aangeduid is geen bebouwing voorzien. In de toekomst wordt er wellicht voor dit kavel een aanvraag ingediend voor de bouw van een woning, maar dit maakt geen onderdeel uit van de voorliggende aanvraag.
2.4	Indiener van de zienswijze vraagt naar de maaiveldhoogtes en het woningpeil.	Het plan wordt met een neutrale grondbalans uitgevoerd. Het perceel wordt beperkt opgehoogd, omdat de grond die vrijkomt binnen het plangebied door o.a. het graven van de waterberging, wordt verwerkt binnen het plangebied. In het beheer- en onderhoudsplan is rekening gehouden met de maaiveldhoogtes van aangrenzende percelen. Het hemelwater dient te worden afgevoerd naar de waterberging binnen het plangebied.
2.5	Indiener van de zienswijze geeft aan dat in de bouwaanvraag de verbreding van de watergang op een andere locatie is gepland dan in de ruimtelijke onderbouwing. Indiener is van mening dat de verandering onwenselijk is omdat de tuin van de indiener van de zienswijze lager is gelegen.	De tekeningen zijn met elkaar in overeenstemming gebracht. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de waterberging, waardoor de indiener van de zienswijze geen hinder zal ondervinden van het hemelwater.
2.6	Indiener van de zienswijze is van mening dat er geen omgevingsdialog heeft plaatsgevonden.	De omgevingsdialog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers. Wij zijn het niet eens met de indiener van de zienswijze, dat er geen omgevingsdialog heeft plaatsgevonden. Beide initiatiefnemers hebben met de indiener van de zienswijze gesproken over de beoogde plannen.
3		
3.1	De indiener van de zienswijze is niet tegen een woningbouwontwikkeling maar is van mening dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de verschillende uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.	Het plangebied is op basis van de structuurvisie en het dorpspaspoort aangewezen ten behoeve van woningbouwontwikkeling. Het klopt dat er voor de ontsluiting wordt afgeweken van de spelregels in het dorpspaspoort. In overleg met de initiatiefnemers is gezocht naar een alternatieve ontsluiting omdat de zuidelijke ontsluiting grote gevolgen zou hebben voor het beheer en onderhoud van de A watergang. Er is gemotiveerd afgeweken van de beoogde zuidelijke ontsluiting.

3.2	Indiener van de zienswijze komt graag in contact met de gemeente om zijn perceel te ontwikkelen voor woningbouw.	Er is contact geweest met de indiener van de zienswijze. Ook ontvingen wij een plan voor een woningbouwontwikkeling. Er zijn door de stedenbouwkundige adviezen meegegeven onder welke voorwaarden een plan denkbaar is. Voor een volledige (integrale) beoordeling dient er een principeverzoek te worden ingediend. Wij beoordelen principeverzoeken in de Omgevingstafel. De indiener van de zienswijze is op de hoogte van deze werkwijze.
3.3	Indiener van de zienswijze vraagt zich af of er geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk is van de gemeenteraad. Indiener merkt daarbij op dat als er een algemene verklaring van geen bedenkingen beschikbaar is en daarin is opgenomen dat plannen in overeenstemming zijn met het geldende beleid, dat er in dit geval geen sprake van is omdat het plan afwijkt van de spelregels in het dorpspaspoort. In de spelregels is opgenomen dat de ontsluiting aan de zuidzijde gerealiseerd dient te worden.	Er is door de raad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het initiatief is passend binnen deze algemene verklaring van geen bedenkingen, ook met in acht neming van de (gemotiveerde) afwijking van de spelregels voor de ontsluiting.
3.4	Indiener van de zienswijze is van mening dat zijn perceel in de toekomst niet te ontsluiten is nu B&W heeft besloten af te wijken van de spelregels en de ontsluiting is voorzien aan de noordzijde.	Het perceel van de indiener van de zienswijze is aan de zuidzijde te ontsluiten. In de zuidwesthoek van het perceel is een doorkruising van de A watergang minder problematisch. De kosten die samenhangen met de realisatie van deze ontsluiting zijn voor rekening van de indiener van de zienswijze. Het is niet wenselijk om voor een ontwikkeling met een groter aantal woningen op de Steenstraat te ontsluiten. De Steenstraat is daar niet voor geschikt. Voor een ontwikkeling met enkele woningen is ontsluiting via de Steenstraat wel mogelijk. Dat is mogelijk via het perceel van de indiener van de zienswijze en eventueel ook via het voorliggende plan. De indiener van de zienswijze zal daarover in gesprek moeten met de initiatiefnemers van het voorliggende plan, omdat zij eigenaar blijven van deze ontsluiting. Om deze optie ook open te houden is de woning in de noordwesthoek van het plan enkele meters verplaatst. Er zijn voor de indiener van de zienswijze daarmee drie mogelijke ontsluitingen, waarbij de noordelijke ontsluitingen alleen geschikt zijn voor de toevoeging van enkele woningen.
3.5	Indiener van de zienswijze is van mening dat de ontsluiting aan de noordzijde tot onevenredige aantasting van de privacy zal leiden. Indiener van de zienswijze vraagt zich af of de	De ontsluiting is een eigen weg, dus geen openbare weg. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy omdat het een beperkt aantal verkeersbewegingen betreft.

	ontsluiting een openbare weg of privéterrein wordt.	In het plan van de indiener van de zienswijze zouden er nog 14 extra woningen worden ontsloten aan de noordzijde, langs zijn woning. Wij kunnen het argument van de indiener van de zienswijze in deze dan ook niet plaatsen.
3.6	De indiener van de zienswijze is van mening dat door het beoogde plan een ontwikkeling op zijn perceel niet meer mogelijk is en is van mening dat dit ontoelaatbaar is, aangezien er wordt afgeweken van het gemeentelijke beleid.	Zie beantwoording 3.4.