



Gemeente
West
Maas en
Waal

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Waalbandijk ong. en Pastoor Schoenmakersstraat ong. Boven-Leeuwen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Waalbandijk ong. en Pastoor Schoenmakersstraat ong. Boven-Leeuwen” met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 31 augustus 2023 tot en met 11 oktober 2023.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn twee 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

Inhoud zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 1.1 Omwonenden hebben in augustus kennisgenomen van het plan. Over het plan zijn omwonenden in een laat stadium en beperkt geïnformeerd. Dit wordt betreurd.
- 1.2 Het bestemmingsplan doet afbreuk aan de belangrijkste doelstellingen van de Omgevingsvisie, Structuurvisie, Landschapsontwikkelplan, Dorpspaspoort en het concept biodiversiteitsplan ten aanzien van het behoud van de groene bufferzone/ geleidingszone tussen de kernen. De groene geleidingszone is per definitie onbebouwd. De unieke uitzichten en vergezichten zullen worden aangetast als bebouwing wordt toegevoegd. Een groot deel van de dorpelingen gebruikt de Pastoor Schoenmakersstraat dagelijks als recreatieve route vanwege de groene ruimte en het ongestoorde vergezicht. Voor het plan is onvoldoende maatschappelijk draagvlak zoals blijkt uit de zienswijzen op de Omgevingsvisie en de inbreng op de inloopavond. Door de bouw van een woning wordt de dijk gesloten en verdwijnt de open geleiding zoals benoemd in het dorpspaspoort.
- 1.3 In principe worden volgens de vab regeling woningen opgericht op de plek van het voormalige hoofdgebouw. Nieuwbouw op een andere plek is alleen mogelijk indien daar belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten aan ten grondslag liggen. Als niet duidelijk is waar sloop gaat plaatsvinden, kan ook niet worden beoordeeld of ter plaatse herbouw mogelijk is.
- 1.4 Het bestaande beleid wordt verkeerd geïnterpreteerd. Er is geen sprake van een kernrandgebied of een dorpsrand, maar van buitengebied. Er is in dit gebied geen sprake van een streven naar concentratie van bebouwing. De ontwikkeling heeft ten onrechte

invloed op de zichtlijnen naar de dijk. Het plan past niet binnen het LOP. Er is geen sprake van een betaalbare woning voor kleine huishoudens. Daarmee past de ontwikkeling niet binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

- 1.5 In de huidige vorm wordt het plan in stedenbouwkundig opzicht als onacceptabel gezien. Alle bestaande woningen liggen onder aan de dijk. De dijkwoning komt op een afstand van minstens 50 meter van de dijk op een verhoogd talud van bijna 4 meter. Doordat deze situering niet overeenkomt met andere woningen in de omgeving, is er geen sprake van een relatie met de dijk en een sterk contrast met de bestaande bebouwing. Het talud van de woning aan de zuidzijde wordt met 1,5 meter boven peil van de weg opgehoogd, hierdoor zullen beide woningen het bebouwingsbeeld gaan domineren. De eigentijdse architectuur is in strijd met het behoud en versterking van cultuurhistorische waarden. Het wordt belangrijk gevonden om beide woningen op een normaal peil te bouwen: dat wil zeggen passend bij bebouwing en minder van invloed op uitzicht en vergezicht. Indien de beoogde woningen worden toegevoegd, dan is een gesprek gewenst.
- 1.6 In de omgeving van het plangebied komen geen andere dijkwoningen voor. Dijkwoningen liggen in de omgeving van de kruising met de Molenstraat. Door de ligging aan de rand van de kern, korte afstand tot de dijk en andere bebouwing in de omgeving passen deze dijkwoningen in de omgeving. Verder van de kern af staan de woningen aan de voet van de dijk in een minder dicht bebouwd buitengebied. Er is sprake van een geleidelijke overgang van kern naar landschap. Tussen de twee kernen ligt een groene onbebouwde geleedingszone.
- 1.7 Er is geen onderzoek gedaan naar effecten van kwel op andere percelen, terwijl het gebied gevoelig is voor kwel. Met het ophogen van grond mag geen wateroverlast voor omliggende percelen optreden. Gevraagd wordt om een onderzoek of expert beoordeling door het Waterschap naar mogelijke effecten op omliggende percelen.

Beoordeling zienswijze

- 1.1 Betreurd wordt dat indieners van de zienswijze zich beperkt en laat geïnformeerd voelen. Het streven van de gemeente is om omwonenden in een zo'n vroeg mogelijk stadium bij een nieuwe ontwikkeling te betrekken zodat alle inbreng vroegtijdig kan worden afgewogen en een plan vroegtijdig kan worden aangepast. De indieners van de zienswijze zijn door zowel de initiatiefnemer als door de gemeente uitgenodigd om aan de hand van twee maquettes (schaal 1:200 en 1:500) de plannen te bespreken. Voor de uitkomsten van deze besprekingen / aanpassingen in het plan zie onderstaande beantwoording.
- 1.2 Zoals indieners van de zienswijze al aangeven is het streven in diverse ruimtelijke beleidsvisies (waaronder de Structuurvisie Dorpen 2025 en de Omgevingsvisie Buitengebied West Maas en Waal) om tussen de kernen Boven-, en Beneden-Leeuwen een groene geleedingszone te behouden. Dit met als doel om te voorkomen dat beide kernen aan elkaar vastgroeien. Deze groene zone betreft geen concreet ruimtelijk afgebakend gebied of perceel. De groene geleedingszone met zichtlijnen is globaal aangegeven in het gebied tussen de kernen Boven- en Beneden-Leeuwen. In de Dorpskwaliteitskaart uit het Dorpskwaliteitsplan West Maas en Waal zijn de structuurdragers op een wat lager schaalniveau ingetekend (zie uitsnede hieronder). De groene geleedingsstructuur en zichtlijnen van en naar de dijk zijn aangegeven als aandachtspunten bij nieuwe ontwikkelingen. Ter hoogte van de Waalbandijk 39 en 41 is een concrete te behouden zichtlijn ingetekend van de Pastoor Schoenmakersstraat naar de dijk. Ter hoogte van het plangebied is dit niet het geval. In alle gevallen mag een nieuwe ontwikkeling geen onevenredige invloed hebben op het groene karakter van het landschap. Dit is een maatwerkafweging waarbij de gemeente enige beoordelingsvrijheid heeft.

Binnen de gemeente komen uiterwaarden, komgebieden en oeverwalgebieden voor. Het plangebied maakt onderdeel uit van oeverwalgebied. Op de hoger gelegen oeverwallen wordt van oudsher gewoond. Aan de Waalbandijk en aan de Pastoor Schoenmakersstraat zijn verschillende woningen gelegen. Er is sprake van een cluster met bebouwing. Er is daarmee in de huidige situatie geen sprake van onbelemmerd zicht tussen polder en dijk. In de beoogde situatie wordt op een onbebouwde strook, in gebruik als agrarisch productieperceel, in het bebouwingscluster en tussen bestaande woonkavels een tweetal vrijstaande woningen toegevoegd. Er is door de beperkte schaal van het plan geen sprake van een sterke verdichting van de bebouwing. Ook na toevoeging van een tweetal vrijstaande woningen blijft sprake van een duidelijk herkenbare groene zone tussen de twee kernen. Het erfinrichtingsplan is in juni 2023 positief beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit (beoordeeld is hoe het plan 'voortborduurde op bestaande erven').



- 1.3 Het initiatief is gestart op basis van het VAB-beleid. Later zijn de kaders voor kleinschalige woningbouwinitiatieven verruimd. Op basis van deze verruiming is er medewerking verleend aan meerdere kleinschalige woningbouwinitiatieven in de Pastoor Schoenmakersstraat. Binnen de verkeerskundige bebouwde kom is er ruimte voor de realisatie van kleinschalige woningbouwinitiatieven, mits rekening wordt gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Wij zijn van mening dat het initiatief niet ten koste gaat van de openheid van het gebied zoals onder 1.2 is toegelicht. Daarmee is er sprake van een passende ontwikkeling binnen de geldende beleidskaders. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt (beleid) aangepast omdat het VAB beleid niet van toepassing is op dit initiatief.

- 1.4 Binnen de verschillende beleidsvisies wordt het toevoegen van woningen in het open buitengebied als ongewenst gezien. Inbreiding op gepaste schaal binnen de bebouwde structuur heeft de voorkeur boven uitbreiding. De Omgevingsvisie geeft richting aan de lange termijn ruimtelijke ontwikkeling, maar geeft geen concrete afbakening waar nieuwe woningen precies gebouwd kunnen worden. De beoogde woningen worden gerealiseerd binnen de verkeerskundige begrenzing van de bebouwde kom. Hierbij wordt uitgegaan van een brede benadering van het begrip ‘bebouwde kom’. Deze benadering is in lijn met onder meer de Structuurvisie Dorpen en de Dorpskwaliteitsplannen.

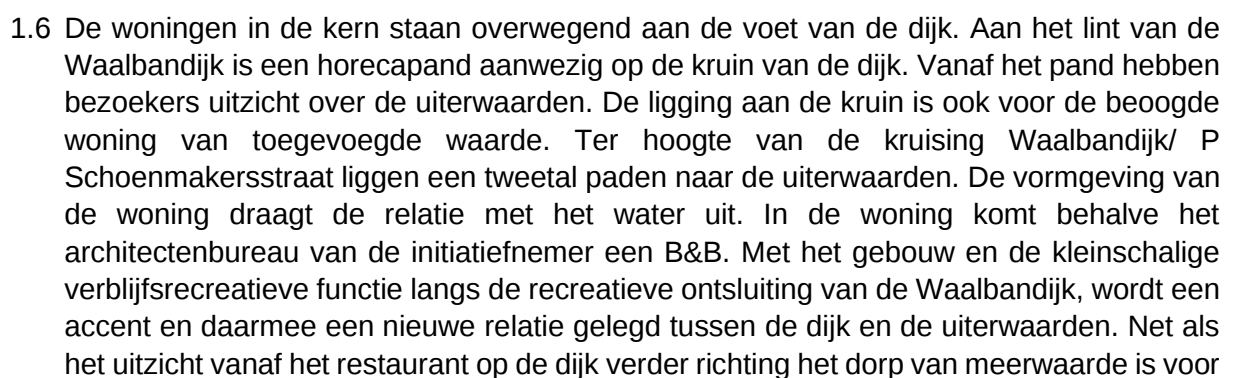
Met name in de kern Boven-Leeuwen ontstaat, als uitsluitend wordt uitgegaan van de bebouwde kom zoals opgenomen in het bestemmingsplan, een ongewenste strakke begrenzing van het dorp. Er wordt door de ruimere benadering van de begrenzing van een dorp, meer ruimte geboden voor het toevoegen van een enkele woning in een bebouwingslint of buurtschap. In het LOP is het perceel onder meer aangewezen als ‘oeverwalgebied’ en ‘zoekzone voor landschappelijke versterking’. In deze gebieden is het toevoegen van rode functies toegestaan, mits deze bijdragen aan een landschappelijke versterking. De beoogde woningen passen binnen deze benadering en zijn zeker geen aanzet tot een verdere verdichting van het cluster. Het toevoegen van enkele (vrijstaande) woningen binnen een bestaand bebouwingslint, leidt niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige zichtlijnen of het groene karakter. Daarbij is de dijk van grote betekenis voor de identiteit en de structuur van het dorp. Het bijzondere karakter van de dijkwoning aan het fietsnetwerk op de dijk, draagt bij aan het versterken van het uitdragen van de identiteit van Boven-Leeuwen.

Doelstellingen in het woningbouwbeleid zijn onder meer het behouden van een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen, het verduurzamen van de woningvoorraad en het behouden van vitale dorpen met kwaliteit en een eigen identiteit. De huidige Structuurvisie Dorpen 2025 is het geldende beleid. Uitgangspunt is het behouden en versterken van de leefbaarheid van de dorpen, met kwaliteit en identiteit als sleutelwoorden. Tot 2030 is er binnen de gemeente behoefte aan minimaal 870 woningen, om planuitval te kunnen ondervangen wordt ingezet op 1130 woningen in de planning tot 2030. Voor alle plannen geldt dat ontwikkelingen met behoud van landschappelijke kwaliteit en met behoud van het dorpse karakter dienen te worden gerealiseerd. In alle kernen is ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen en lokale initiatieven.

Binnen het totale woningbouwprogramma van de gemeente wordt toegezien op het toevoegen van voldoende betaalbare woningen aan de voorraad. Niet alle individuele toe te voegen woningen worden in het betaalbare segment gerealiseerd. De trend binnen de hele gemeente is dat de bevolking vergrijsst en jongeren wegtrekken. Binnen Boven-Leeuwen zien we in woonbehoefteonderzoek uit 2021 (Companen) dat de vraag naar woningen sterk toeneemt en de keuze binnen woningmarkt daalt. Uit een analyse van de kwalitatieve woningbehoefte blijkt, behalve een sterke vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen, op de middellange termijn ook een grote vraag naar vrijstaande koopwoningen in het dure segment te bestaan. Deze vraag is afkomstig van vestigende gezinnen en doorstromende huishoudens. De woningen dragen bovendien bij aan het verduurzamen van de woningvoorraad. Ook dit is een ambitie uit het woningbouwbeleid. Het toevoegen van (enkele) vrijstaande woningen in het dure segment, past (ook) binnen de doelstellingen uit het woningbouwbeleid. Het voorzien in de bestaande (grote) vraag in het duurdere segment leidt tot meerdere verhuisbewegingen binnen de keten en draagt daarmee ook bij aan de gewenste doorstroming.

Het oeverwallandschap met de historische relatie van de bewoners met het water vormt een inspiratiebron voor het ontwerp. Het plan maakt de historische verbinding met en de beleving van het water visueel. Met de ontwikkeling worden streekeigen landschapsstructuren hersteld die passen in een mozaïeklandschap. De nieuwe beplantingsstructuur met een traditionele boomgaard, landschapshagen, een ecologische poel en struweel brengt de historische inrichting en het gebruik terug. Naar het oordeel van de gemeente wordt met het plan de landschappelijke kwaliteit behouden, bijgedragen aan het behouden van vitale dorpen en het versterken van de eigen identiteit.

- 1.5 De ophoging van het perceel is enerzijds noodzakelijk omdat het perceel lager is gelegen dan de omgeving, anderzijds om aan te sluiten bij de dijk, waarbij rekening gehouden dient te worden met een toekomstige dijkverhoging. Op verzoek van de indieners van de zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden, eerst georganiseerd door de initiatiefnemer en daarna op uitnodiging (en in aanwezigheid) van de gemeente. Tijdens het overleg is aan de hand van maquettes inzicht gegeven in de ophoging van het perceel ten opzichte van de omgeving. Na overleg met de indieners van de zienswijzen zijn aanpassingen doorgevoerd in het ontwerp. Het perceel wordt in het aangepaste ontwerp minder opgehoogd (reductie van circa 50% ter plaatse van de noordelijke woning), waardoor er tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren van de indieners van de zienswijze. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de ophoging van het perceel ten opzichte van de omliggende percelen. Om te kunnen borgen dat het perceel niet meer wordt opgehoogd dan in het aangepaste plan is voorzien worden enkele wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd (zie onderaan deze nota). Het aangepaste ontwerp is ook door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw akkoord bevonden. Naast de vermindering van de ophoging is ook het bouwvlak van de zuidelijke woning enkele meters naar achteren verplaatst. En de woonbestemming voor de zuidelijke woning aan de westzijde vergroot zodat de inrit aan de andere kant van de woning kan worden gerealiseerd. Daarmee is zoveel mogelijk tegemoetgekomen aan de bezwaren van de indieners van de zienswijze.



het uitdragen van het karakter van het dorp. Een aantal accentpunten langs de dijk zijn gewenst en dragen bij aan het versterken van het eigen karakter van de kern.

- 1.7 Er wordt terecht opgemerkt dat een nieuwe ontwikkeling geen wateroverlast mag veroorzaken op omliggende percelen. De initiatiefnemer heeft daarom een geohydrologisch onderzoek (bijlage bij de Nota zienswijzen) laten uitvoeren naar mogelijke gevolgen van de realisatie van het plan en daarmee de ophoging van het perceel. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen nadelige gevolgen optreden voor de omliggende percelen. De rapportage is ook gedeeld met de indieners van de zienswijzen. Daarnaast hebben we de rapportage ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap. Ook het Waterschap kan zich vinden in de conclusies van het onderzoek. De rapportage wordt verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond. Wij zien reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

De zienswijze heeft betrekking op de volgende zaken:

- 2.1 Binnen het plangebied bevindt zich een bouwgrens zoals vastgesteld op de legger van het Waterschap Rivierenland. Op de verbeelding is een gedeelte van het bouwvlak ingetekend achter deze bouwgrens. Hierdoor valt het bouwvlak gedeeltelijk tussen de bouwgrens en de waterkering. Dit is niet toegestaan. Het bouwvlak dient achter de bouwgrens ingetekend te worden, waardoor het gehele bouwvlak aan de polderzijde van de bouwgrens komt te liggen.

Ook de bestemming 'wonen' valt gedeeltelijk achter deze bouwgrens. Dit is tegenstrijdig met de bouwgrens. De contouren van de woonbestemming dienen hierop aangepast te worden.

Beoordeling zienswijze

- 2.1 De zienswijze is volledig overgenomen en het bestemmingsplan is daarop aangepast. Het Waterschap is akkoord met de aangepaste verbeelding.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Wij zien reden het bestemmingsplan aan te passen.

Hoofdstuk 2: Overzicht wijzigingen

Toelichting

- In de toelichting wordt de paragraaf gemeentelijk beleid geactualiseerd omdat de grondslag voor het initiatief niet (meer) is gebaseerd op het VAB-beleid;
- De resultaten van het geohydrologische onderzoek worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting opgenomen;
- Het aangepaste inrichtingsplan wordt verwerkt in het bestemmingsplan (toelichting en bijlage bij de regels);

Regels

1.44 Peil

- ~~a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;~~
- b. Voor gebouwen in het talud van de dijk waarvan de gevel niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het bestaande aansluitende, afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de dijk of weg gekeerde gevel, zoals aanwezig ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan waarbij plaatselijke, kunstmatige ~~niet bij het verdere verloop van het terrein passende~~ ophogingen anders dan noodzakelijk voor de bouw, buiten beschouwing blijven;
- c. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, zoals aanwezig ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan waarbij plaatselijke, kunstmatige ophogingen buiten beschouwing blijven;

3.4.2 Uitzonderingen op het verbod

- c. het veranderen van de hoogte van het terrein zoals genoemd in artikel 3.4.1 lid a onder 3 tot de maximale terreinhoogte zoals weergegeven in het Landschapsplan in bijlage 2 van deze planregels.

4.3.1 c. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden.

- 4.3.2 c. het veranderen van de hoogte van het terrein zoals genoemd in artikel 4.3.1 lid c tot de maximale terreinhoogte zoals weergegeven in het Landschapsplan in bijlage 2 van deze planregels.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het in lid 5.3.1 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op het veranderen van de hoogte van het terrein tot de maximale terreinhoogte zoals weergegeven in het Landschapsplan in bijlage 2 van deze planregels.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven, egaliseren, aanvullen of ophogen van gronden.

6.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het in lid 6.7.1 onder a vervatte verbod is niet van toepassing op het veranderen van de hoogte van het terrein tot de maximale terreinhoogte zoals weergegeven in het Landschapsplan in bijlage 2 van deze planregels.

- 12.1 i. het ophogen van (onderdelen van) het terrein tot een hoogte boven NAP zoals weergegeven in het Landschapsplan en benoemd in legenda: 'Bodemtype en maximale terreinhoogte tov NAP' in bijlage 2 van deze planregels.

Verbeelding

- Het bouwvlak voor de noordelijke woning is verkleind (op verzoek van het Waterschap);
- De woonbestemming voor de noordelijke woning is verkleind (op verzoek van het Waterschap);
- Het bouwvlak voor de zuidelijke woning is 5 meter naar het noorden verschoven;
- De woonbestemming voor de zuidelijke woning is 5 meter vergroot i.v.m. de verplaatsing van het bouwvlak;
- De woonbestemming voor de zuidelijke woning is aan de westzijde verruimd zodat de inrit voor de woning aan de westzijde van de woning kan worden gerealiseerd.



Ontwerp



Vastgesteld

Hoofdstuk 3: Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan wijzigen zonder dat op een onderdeel zienswijzen zijn, heet ambtshalve aanpassen. In voorliggend bestemmingsplan is één ambtshalve wijziging doorgevoerd.

- Na overleg met de gebruiker van naastgelegen boomgaard is afgesproken de Meidoorn in het beplantingsplan te vervangen door een Zwarte Els.

Bijlage: Geohydrologisch onderzoek