



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 14 september 2023 nr. 2023/09-11

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Maasbommel, Bovendijk 65

Inleiding

Vanaf 23 februari 2023 lag het ontwerpbestemmingsplan Maasbommel, Bovendijk 65 voor een ieder ter inzage. Over dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen.

Beantwoording zienswijze

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven met een inhoudelijke reactie daarop.

Zienswijze Hoofdstuk 1

Indiener betoogt dat niet duidelijk is op welk besluit wordt gedoeld in Hoofdstuk 1 van de toelichting op het bestemmingsplan. Daarnaast geeft indiener aan dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het coalitieakkoord en dat dit verder in de zienswijze nader zal worden gemotiveerd.

Reactie:

Het besluit uit april 2022 betreft het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders op het principeverzoek met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. Dit principebesluit is voor de volledigheid bijgevoegd.

Wij kunnen ons niet vinden in de opvatting van indiener dat het bestemmingsplan niet voldoet aan het coalitieakkoord. Dit zal verder in de reactie op deze zienswijze worden toegelicht.

Zienswijze paragraaf 2.1

Indiener betoogt dat het bestaande gebruik onjuist is bestempeld als tuin. Er vinden vele, al dan niet vergunde activiteiten plaats op het perceel waardoor de tuin eerder als activiteitenterrein moet worden bestempeld.

Reactie:

Wij kunnen ons niet vinden in het betoog van indiener. In de bestaande situatie is vergunning verleend voor een bed & breakfast voor maximaal 10 personen. Een dergelijk gebruik leidt redelijkerwijs tot een intensiever gebruik van de tuin dan voor regulier gezin gebruikelijk is, zeker in de zomermaanden. Echter, gelet op het kleine maximum aantal bezoekers achten wij deze intensivering zeer beperkt. In zoverre vinden wij de term 'tuin' correct gekozen. Ten aanzien van allerlei vermeende activiteiten die door indiener worden genoemd als voorbeelden van niet vergunde activiteiten betreft dit een aspect van handhaving en heeft dit geen betrekking op de procedure het bestemmingsplan Maasbommel, Bovendijk 65. Het bestaande gebruik van het perceel, wat daarvan zij, is overigens minder relevant voor dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden immers de planologische mogelijkheden van de toekomst beschreven en niet van de bestaande situatie. In zoverre kan deze zienswijze niet leiden tot aanpassing van het plan.

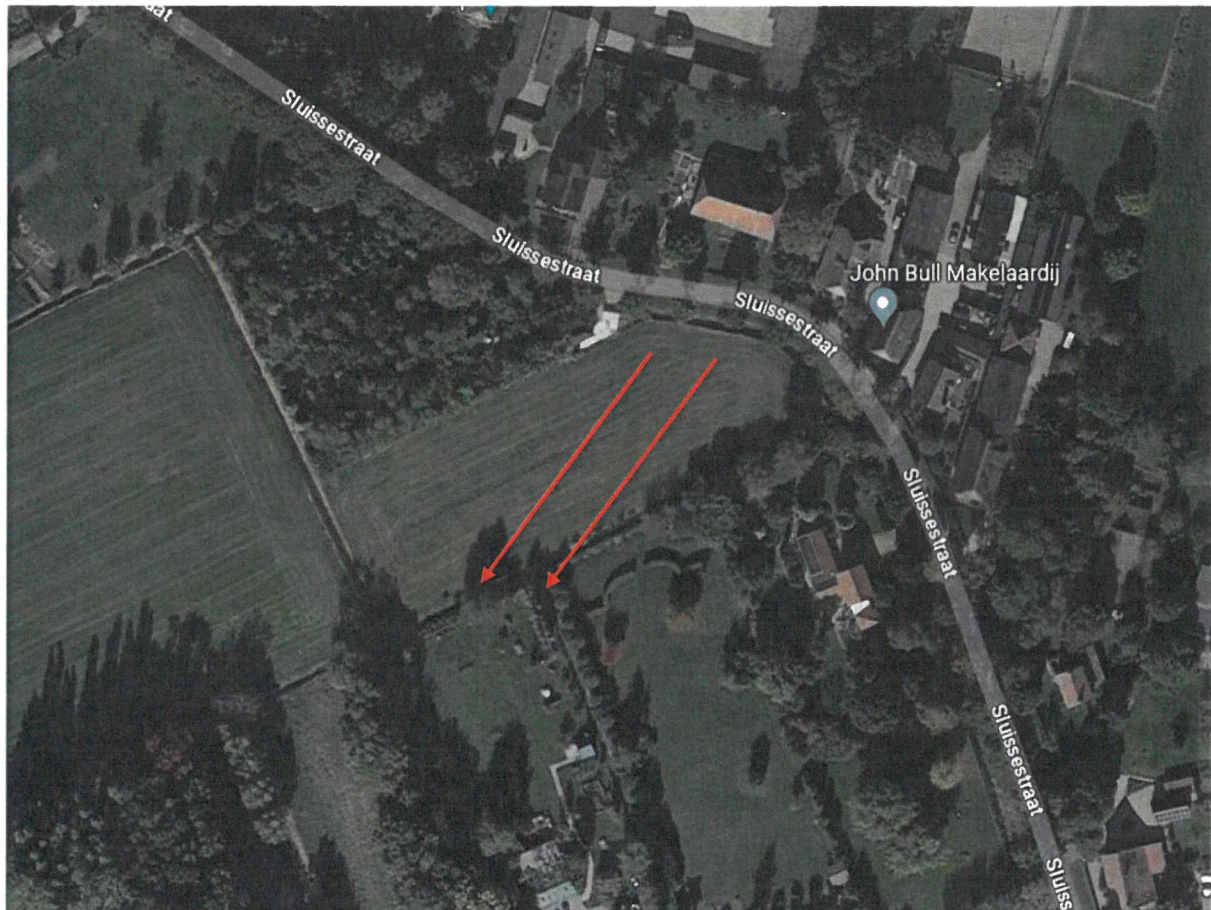
Zienswijze paragraaf 2.2

Indiener betoogt dat het onterecht is dat initiatiefnemer gebruik kan maken van bestaande landschappelijke inpassing op aangrenzende percelen. Daarnaast blijft het intensief gebruikte activiteitenterrein zichtbaar vanaf de Sluissestraat.

Reactie:

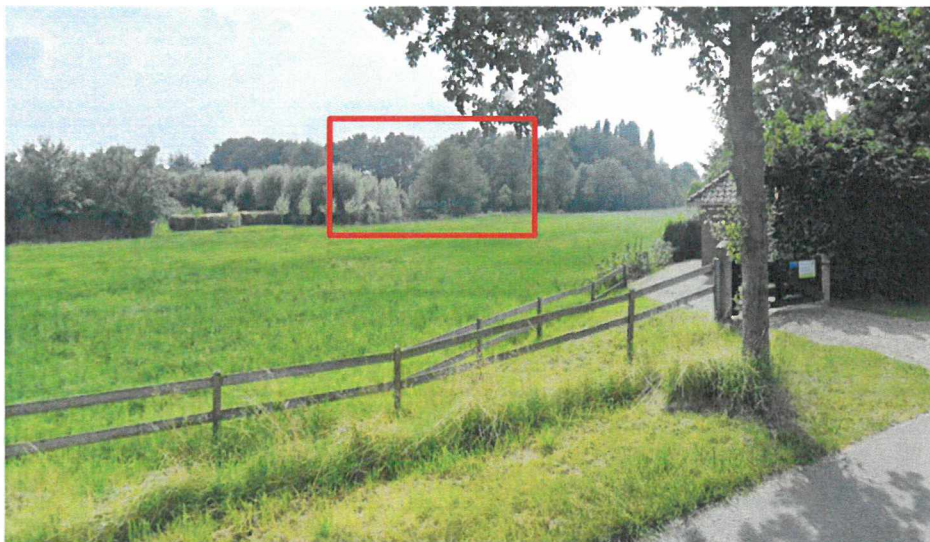
Wij kunnen ons niet vinden in het betoog van indiener. Het is volstrekt gebruikelijk om in dit soort situaties gebruik te maken van bestaande landschappelijke inpassing, al dan niet op eigen perceel. Het realiseren van ruimtelijk onnodige landschappelijke inpassing omdat het zogenaamd 'op eigen perceel' moet worden gerealiseerd, wordt onwenselijk geacht.

Aan de zijde van de Sluissestraat worden, behalve de reeds bestaande bomen, tevens 10 knotwilgen en enkele andere bomen geplant. Er bestaat overigens in de huidige situatie, vanwege de grote hoeveelheid beplanting, vanuit de Sluissestraat slechts beperkt schuin zicht op de ontwikkellocatie. Dit wordt met de aanvullende beplanting vanuit het landschappelijk inrichtingsplan alleen maar nog verder afgeschermd.



Zichtlijnen vanuit de Sluissestraat op de ontwikkellocatie

Bron: googlemaps



Zicht vanuit de Sluissestraat op de ontwikkellocatie

Bron: googlemaps

Het enkele gegeven dat de ontwikkellocatie zichtbaar is vanaf de Sluissestraat brengt niet mee dat de gevolgen van de beoogde ontwikkeling in landschappelijk opzicht onaanvaardbaar zijn. De landschappelijke gevolgen zijn immers zeer beperkt. In zoverre leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 3.1.1

Indiener betoogt dat onvoldoende is onderbouwd waarom dit plan leidt tot een sterkere leefbaarheid en een toekomstbestendigere omgeving en dat de ontwikkeling daarom in strijd is met de Nationale omgevingsvisie.

Reactie:

Wij volgen indiener niet in zijn betoog. Zoals staat aangegeven in het principebesluit van april 2022 sluit deze ontwikkeling goed aan bij het recreatief beleid zoals geformuleerd in het Regionaal Economisch Ambitiedocument 2022-2025 en in de Visie Vrijtijdseconomie 2015-2018. In zoverre verwachten wij dat deze ontwikkeling zal leiden tot een sterkere leefbaarheid en een toekomstbestendigere ontwikkeling. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 3.2.1

Indiener betoogt in het kader van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland dat dit plan niet bijdraagt aan een aantrekkelijk leefklimaat. Hiervoor is een robuuste geluidwering nodig.

Reactie:

Wij volgen het betoog van indiener niet. Zoals hiervoor is aangegeven, draagt deze ontwikkeling bij aan het realiseren van de beleidsdoelstellingen van de gemeente met betrekking tot toerisme en recreatie. Het realiseren van deze doelstellingen draagt naar het oordeel van de gemeente bij aan het realiseren van een aantrekkelijk leefklimaat. Ten aanzien van het aspect geluid, wordt hier later op ingegaan bij de opmerking over dat onderdeel. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 3.3.1

Indiener betoogt in het kader van de Structuurvisie Recreatieconcentratiegebieden 2026 dat de ontwikkeling aan de Bovendijk 65 zal leiden tot verzwakking van de recreatieve functie van de Sluissestraat. Ten tweede betoogt indiener dat er ten onrechte geen nadere onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit van de recreatiewoningen is opgenomen. Dit is extra bijzonder vanwege de hoge eisen die in dit kader aan de woning aan Sluissestraat 5 zijn gesteld in dit kader. Ten derde geeft indiener aan dat de beoogde recreatiewoningen door middel van een geluidswering zouden moeten worden afgeschermd.

Reactie:

Wij zijn het niet eens met indiener dat de ontwikkeling aan Bovendijk 65 zal leiden tot een verzwakking van de recreatieve functie van de Sluissestraat. Indiener heeft dit op geen enkele wijze nader gemotiveerd. Het enkele gegeven dat er kleinschalige verblijfsrecreatieve activiteiten plaatsvinden op meer dan 75 meter van de Sluissestraat maakt niet dat er sprake zal zijn van een verzwakking van de recreatieve functie hiervan.

Ten aanzien van het betoog dat er geen nadere onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit van de recreatiewoningen is opgenomen, overwegen wij als volgt. Ten eerste is voor de bouw van de beoogde recreatiewoningen een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit bouwen. In dit kader kunnen en zullen nadere welstandseisen worden gesteld om de kwaliteit van de bebouwing te waarborgen. Voor de volledigheid willen we hierbij nog benadrukken dat het zicht op deze bebouwing vanaf de Sluissestraat zeer beperkt zal zijn (zie foto's hierboven).

Ten aanzien van het aspect geluid, wordt hier later op ingegaan bij de opmerking over dat onderdeel.

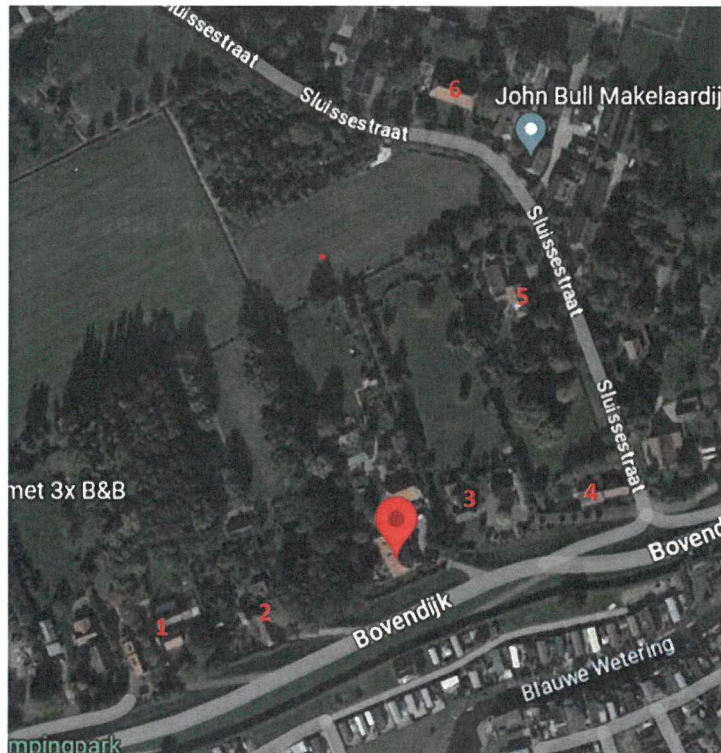
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 4.3.2

Indiener betoogt dat bij het aspect geluid onvoldoende rekening is gehouden met het geluid vanwege de activiteiten binnen de recreatieve bestemming.

Reactie:

Wij volgen indiener niet in zijn betoog. Voor de volledigheid gaan wij hierna in op de akoestische gevolgen vanwege de beoogde ontwikkeling op omliggende objecten. In dit kader is hierna een kaart opgenomen met daarop de omliggende objecten.



Overzicht omliggende objecten

Bron: googlemaps

Bovendijk 61
Bovendijk 63
Bovendijk 67
Sluissestraat 1
Sluissestraat 3
Sluissestraat 16

Hierna gaan wij in op de akoestische gevolgen vanwege de beoogde ontwikkeling op deze percelen.

Nr 1. Bovendijk 61

De woning aan Bovendijk 61 ligt op ruim 80 meter van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van afschermende bebouwing en beplanting op zowel het eigen perceel, het perceel van Bovendijk 63 en het perceel van de ontwikkeling. De verwachting is dat het object Bovendijk 61 geen akoestische gevolgen zal ondervinden van deze kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling.

Nr 2. Bovendijk 63

De woning aan Bovendijk 63 ligt op ruim 60 meter van de bestaande bed & breakfast. De woning ligt ook op meer dan 60 meter van de nieuwe recreatiebestemming. Daarnaast is er sprake van afschermende beplanting op zowel het eigen perceel als op het perceel van de ontwikkeling. De verwachting is dat het object Bovendijk 63 geen akoestische gevolgen zal ondervinden van deze kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling. In dit kader is voorts relevant te vermelden dat, zoals in de toelichting staat aangegeven onder maatschappelijke

uitvoerbaarheid, de eigenaar van dit perceel reeds heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling.

Nr 3. Bovendijk 67

De woning aan Bovendijk 67 ligt op ongeveer 12 meter van de bestaande bed & breakfast. Ten aanzien hiervan wordt overwogen dat dit de achterkant van de bed & breakfast betreft en dat deze bestaande functie slechts in zeer beperkte mate wordt uitgebreid, namelijk van 10 naar 14 bedden. Het is niet waarschijnlijk dat deze uitbreiding akoestisch relevantie gevolgen met zich mee zal brengen voor het object Bovendijk 67.

Daarnaast ligt de woning aan Bovendijk 67 op ongeveer 35 meter van de nieuwe recreatieve bestemming. Tussen deze recreatieve bestemming en de woning is sprake van afschermende beplanting op zowel het eigen perceel als op het perceel van de ontwikkeling alsmede van afschermende bebouwing (bijgebouwtje) op het terrein van de ontwikkeling. Gelet op het voorgaande is de verwachting dat het object Bovendijk 67 geen relevante akoestische gevolgen zal ondervinden van deze kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling. In dit kader is voorts relevant te vermelden dat, zoals in de toelichting staat aangegeven onder maatschappelijke uitvoerbaarheid, de eigenaar van dit perceel reeds heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde ontwikkeling.

Nr 4. Sluissestraat 1

De woning aan Sluissestraat 1 ligt op ruim 60 meter van het perceel van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van afschermende bebouwing en beplanting op zowel het eigen perceel, het perceel van Bovendijk 67 en het perceel van de ontwikkeling. De verwachting is dat het object Sluissestraat 1 geen akoestische gevolgen zal ondervinden van deze kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling.

Nr. 5. Sluissestraat 3

De woning aan Sluissestraat 3 ligt op ruim 60 meter het perceel van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van afschermende beplanting op zowel het eigen perceel, het perceel van Bovendijk 67 en het perceel van de ontwikkeling. De verwachting is dat het object Sluissestraat 1 geen akoestische gevolgen zal ondervinden van deze kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling.

Nr. 6. Sluissestraat 16

De voorgevel van de woning aan Sluissestraat 16 ligt op bijna 100 meter het perceel van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is er sprake van afschermende beplanting op zowel het perceel, het perceel van Bovendijk 67 als van het perceel van de ontwikkeling. De verwachting is dat het object Sluissestraat 16 geen relevante akoestische gevolgen zal ondervinden van deze kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkeling.

Concluse geluid

Deze ontwikkeling betreft een zeer kleinschalige toename van vier recreatiewoningen en vier extra bedden binnen de bed & breakfast. Het is niet de verwachting dat deze ontwikkeling zal leiden tot onaanvaardbare geluidsgevolgen voor de omliggende objecten. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 4.3.2

Indiener betoogt dat onvoldoende is onderbouwd waarom het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Reactie:

In paragraaf 4.3.2 is duidelijk gemotiveerd op welke wijze het plan is beoordeeld in het kader van milieuzonering. Indiener heeft op geen enkele wijze aangegeven of nader toegelicht waarom de in de toelichting opgenomen motivering onvoldoende onderbouwing zou zijn met betrekking tot het aspect milieuzonering. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 4.5.2

Indiener betoogt dat houtstook onvoldoende is meegenomen in de berekening van luchtkwaliteit.

Reactie:

De houtstook waar indiener naar verwijst, wat daarvan zij, bestaat momenteel aldus indiener. Intensivering van de verblijfsrecreatieve activiteiten kan ook tot intensivering van dit gebruik leiden. Gelet op het beperkte aantal bezoekers, zal de toename van omvang van eventuele houtstook niet significant zijn. In zoverre wordt een nadere onderbouwing hiervan niet nodig geacht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 4.9.2.

Indiener betoogt dat onvoldoende is gemotiveerd waarom het bestaande grasveld geen natuur- en ecologische waarden zou hebben.

Reactie:

In het kader van ecologie is een quickscan uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden. Wij kunnen indiener wel volgen in die zin dat elk grasveld een bepaalde ecologische waarde heeft. In het kader van dit bestemmingsplan is het echter van belang dat er geen sprake is van aantasting van bijzondere en/of beschermde ecologische waarden. Hiervan is in dit geval geen sprake. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 4.10.2

Indiener betoogt dat onvoldoende rekening is gehouden met de zichtlijnen vanuit zijn woning en vanuit de Sluissestraat op de monumentale stellingmolen aan de Bovendijk 6.

Reactie:

Wij kunnen ons niet vinden in het betoog van indiener. De stellingmolen wordt reeds afgeschermd door bomen. Zie hiervoor de foto's zoals opgenomen bij de reactie op de zienswijze bij paragraaf 2.2. Voor zover de geprojecteerde recreatiewoningen tijdens de winterperiode tot een zeer beperkte aantasting van het uitzicht leidt, wordt dit niet onredelijk bezwarend geacht. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze paragraaf 6.3

Indiener maakt enkele opmerkingen over de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Reactie:

Wij nemen de opmerkingen van indiener voor kennisgeving aan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zien wij in de ingediende zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan Maasbommel, Bovendijk 65 niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

Beneden-Leeuwen, 14 september 2023

De raad van West Maas en Waal,

C. (Elles) Jansen-Bouwman
griffier

V.M. (Vincent) van Neerbos
voorzitter