



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij collegebesluit d.d. 19 december 2023

Nota beantwoording inspraak
“Voorontwerpbestemmingsplan Maasbommel Erfwonen Hogenhofstraat”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Maasbommel Erfwonen Hogenhofstraat” maakt de realisatie van 22 woningen mogelijk op het perceel Hogenhofstraat ongenummerd en 3 woningen op het perceel Berghuizen 4-4a in Maasbommel. Het voorontwerpbestemmingsplan lag vanaf 17 februari 2022 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en op officiële bekendmakingen op 16 februari 2022. Er zijn 3 inspraakreacties binnengekomen.

Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In deze nota maken we van elke inspraakreactie een samenvatting. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreactie weer.

Nr.	Samenvatting	Reactie
1.1	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling niet voldoet aan de structuurvisie omdat er sprake is van twee erven en geen sprake is van een bebouwingslint langs de Hogenhofstraat.	In de Structuurvisie is de Hogenhofstraat aangewezen als bebouwingslint en is opgenomen dat de Hogenhofstraat kan worden versterkt in de vorm van erven met een groen karakter. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij deze kaders voor de Hogenhofstraat. Het beoogde plan wordt gerealiseerd in een erfopzet met een groen karakter. Door de afstand tussen de erven blijft niet alleen het zicht op de kerk gehandhaafd maar borgen we ook de beleving en zichtbaarheid van de open komgronden. De beoogde ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kaders van de Structuurvisie en het Dorpspaspoort.
1.2	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat het plan de landschappelijke relatie aantast. Volgens de indieners is er geen sprake meer van beleving en zichtbaarheid van de open komgronden.	Zie beantwoording 1.1. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de kaders die in de Structuurvisie zijn opgenomen voor de ontwikkelingsmogelijkheden aan de Hogenhofstraat. Door de groene invulling van het plan en de afstand tussen de erven borgen we de beleving en zichtbaarheid van de open komgronden.
1.3	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat het plan niet voldoet aan het dorpspaspoort omdat de bebouwing onvoldoende is georiënteerd op de Hogenhofstraat.	Het beoogde plan is tot stand gekomen door een intensief traject met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK adviseerde positief over het voorliggende plan. Het oostelijke erf is dicht tegen de Hogenhofstraat gesitueerd dan het westelijke erf. Daarmee blijft het open karakter gehandhaafd en wordt voorkomen dat de

		Hogenhofstraat teveel wordt verdicht. Ook blijft een belangrijke zichtlijn op de kerk daarmee in stand. Zoals onder 1.1 en 1.2 is toegelicht sluit de erfopzet aan bij de kaders die zijn meegegeven in zowel de Structuurvisie als het Dorpspaspoort.
1.4	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat er ook naar andere locaties in het dorp kan worden gekeken om te voorzien in de woningbehoefte voor het dorp en geeft daarbij voorbeelden zoals de Kapelstraat en de Veldwijksestraat.	De gemeente is afhankelijk van derden voor het indienen van woningbouwplannen. Om te kunnen voldoen aan de behoefte is er in de Structuurvisie en Dorpspaspoort ruimte geboden voor het ontwikkelen van erven langs de aangewezen ontwikkelingslinten. Mochten er in de toekomst voor andere locaties in Maasbommel plannen worden ingediend dan worden deze plannen op dezelfde wijze en aan de hand van het op dat moment geldende beleid in behandeling genomen.
1.5	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat er geen participatie heeft plaatsgevonden.	Er zijn door de initiatiefnemer inloopavonden georganiseerd en er is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Ook is er met bewoners aan tafel met de stedenbouwkundige van het Gelders Genootschap gesproken over mogelijke aanpassingen van het plan. Dit heeft uiteindelijk ook geresulteerd in aanpassingen van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.3) is een uitgebreide toelichting gegeven van het doorlopen proces. Wij zijn het niet met de indiener van de inspraakreactie eens dat er geen participatie heeft plaatsgevonden. Er is een zorgvuldig traject doorlopen voordat de officiële bestemmingsplanprocedure is opgestart (publicatie van het ontwerpbestemmingsplan).
1.6	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat er in het plan weinig rekening is gehouden met de leefomgeving van de bewoners aan de Hogenhofstraat en Kerkstraat en zijn van mening dat er ook alternatieve denkbaar zijn waarin meer rekening wordt gehouden met de leefomgeving van de bewoners aan de Hogenhofstraat en Kerkstraat.	In het plan is rekening gehouden met de leefomgeving van de bewoners aan de Hogenhofstraat en de Kerkstraat door een groene buffer tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woningen te realiseren. Ook zijn de erven compact gehouden en wordt het plan landschappelijk zorgvuldig ingepast. Daarnaast is met de maximale bouw- en goothoogte, welke passend zijn in de omgeving, rekening gehouden met de aangrenzende bewoners. Wij ontkennen niet dat het plan ten koste gaat van het uitzicht van enkele aanwonenden, maar dat is inherent aan een woningbouwontwikkeling. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht, omdat er dan geen enkele ontwikkeling meer mogelijk is. Ondanks dat er een beperking is van het uitzicht achten wij deze beperking niet onevenredig zwaar.

1.7	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat de uitrit van het erf pal tegen bestaande woningen is gesitueerd en zorgt voor inschijnende koplampen. Ook komt de inrit volgens de indieners de verkeersveiligheid niet ten goede omdat na circa 30 meter ook een inrit ligt voor het plan Buitenhof.	Wij zijn van mening dat de uitritten van de erven zodanig kunnen worden gerealiseerd dat er sprake is van een veilige ontsluiting. Door de positionering van de uitritten wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er overlast is van inschijnende koplampen.
2.1	Indieners van de inspraakreactie verbazen zich over het feit dat het plan nu pas openbaar wordt gemaakt na 5 jaar voorbereiding. Zij waren graag eerder betrokken bij de totstandkoming van de plannen.	Er zijn door de initiatiefnemer inloopavonden georganiseerd en er is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Ook is er met bewoners aan tafel met de stedenbouwkundige van het Gelders Genootschap gesproken over mogelijke aanpassingen van het plan. Dit heeft uiteindelijk ook geresulteerd in aanpassingen van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.3) is een uitgebreide toelichting gegeven van het doorlopen proces. Wij zijn het niet met de indiener van de inspraakreactie eens dat er geen participatie heeft plaatsgevonden. Er is een zorgvuldig traject doorlopen voordat de officiële bestemmingsplanprocedure is opgestart (publicatie van het ontwerpbestemmingsplan).
2.2	Indiener van de inspraakreactie is van mening dat de Ladder duurzame verstedelijking niet goed is toegepast, omdat er onvoldoende behoefte is aan de beoogde type woningen. Daarnaast is de indiener van mening dat het plangebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, waardoor de onderbouwing in het bestemmingsplan niet voldoet.	Wij zijn het niet met de indiener van de inspraakreactie eens. In paragraaf 3.1.3 van het bestemmingsplan is de onderbouwing opgenomen van de toepassing van de Ladder duurzame verstedelijking en is ingegaan op de locatie en de behoefte. In het plan is een mix van woningen voorzien waardoor voor iedere doelgroep in Maasbommel woningen worden gerealiseerd. Ook in Maasbommel is de vraag naar woningen groot.
2.3	Indiener van de inspraakreactie is van mening dat het plan niet voldoet aan de Structuurvisie en het Dorpspaspoort voor Maasbommel. En dat er door de CRK is afgeweken van de kaders die zijn meegegeven in het Dorpspaspoort.	Zie beantwoording 1.1, 1.2 en 1.3.
2.4	Indiener van de inspraakreactie is van mening dat de loods op het perceel Berghuizen 4a niet gebruikt kan worden als onderbouwing voor de realisatie van een woning, omdat deze loods eerder zou zijn ingezet bij de verplaatsing van een bedrijf.	Het klopt dat er in het verleden een bedrijfsverplaatsing heeft plaatsgevonden. In het kader van deze bedrijfsverplaatsing gold er geen verplichting om de loods te slopen. De loods staat er dus nog steeds legaal. Dat is tevens de reden dat deze loods kan worden ingezet in het kader van functieverandering en zorgt voor de gewenste kwaliteitsverbetering van het gebied.

2.5	Indiener van de inspraakreactie vraagt zich af op basis van welke grond de laatste woning aan de Berghuizen kan worden toegestaan.	De laatste woning aan de Berghuizen maakt onderdeel uit van het westelijke erf en beoordelen we daarom als onderdeel van de ontwikkeling aan de Hogenhofstraat. Het is daarom niet noodzakelijk om in het kader van het functieveranderingsbeleid elders te slopen.
2.6	Indiener van de inspraakreactie is van mening dat de dubbelbestemming Waterstaat – waterkering een belemmering is voor de bouw van tenminste twee woningen. De beschermingszone verbiedt in beginsel woningbouw.	In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft er intensief overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Het voorliggende plan is akkoord bevonden door het Waterschap, waardoor wij van mening zijn dat het plan uitvoerbaar is.
3.1	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van de rust, ruimte, privacy en het uitzicht.	In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving. Ook zijn de erven compact gehouden en wordt het plan landschappelijk zorgvuldig ingepast. Daarnaast is met de maximale bouw- en goothoogte, welke passend zijn in de omgeving, rekening gehouden met de aangrenzende bewoners. Wij ontkennen niet dat het plan ten koste gaat van het uitzicht van enkele aanwonenden, maar dat is inherent aan een woningbouwontwikkeling. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht, omdat er dan geen enkele ontwikkeling meer mogelijk is. Ondanks dat er een beperking is van het uitzicht achten wij deze beperking niet onevenredig zwaar.
3.2	Indieners van de inspraakreactie zijn van mening dat het karakter van de omgeving door de beoogde ontwikkeling wordt aangetast.	Zie beantwoording 1.1 en 1.2.
3.3	Indieners van de inspraakreactie zijn teleurgesteld in de gemeente omdat het plan veel te laat in procedure is gebracht en dat zij met deze kennis de woning niet hadden gekocht.	Er zijn door de initiatiefnemer inloopavonden georganiseerd en er is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. Ook is er met bewoners aan tafel met de stedenbouwkundige van het Gelders Genootschap gesproken over mogelijke aanpassingen van het plan. Dit heeft uiteindelijk ook geresulteerd in aanpassingen van het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.3) is een uitgebreide toelichting gegeven van het doorlopen proces. Wij zijn het niet met de indiener van de inspraakreactie eens het plan laat in procedure is gebracht. Er is een zorgvuldig traject doorlopen en dat vraagt de nodige tijd.