



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 30 mei 2024

*Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan en  
beeldkwaliteitsplan  
“Maasbommel, Erfwonen Hogenhofstraat”*

### Inleiding

Het bestemmingsplan ‘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 ontwerpbestemmingsplan lag vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter visie. Een publicatie daarvan stond in de Maas en Waler en op officiële bekendmakingen.nl op 27 december 2023. Er zijn 4 zienswijzen binnen gekomen, die allemaal binnen de termijn zijn ingediend. Daarmee zijn alle zienswijzen ontvankelijk.

### 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 | Het deelgebied waar de woningen zijn voorzien heeft de bestemming ‘Agrarisch – Oeverwal’. Om deze bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming ‘Wonen - 1’ zijn in geldende bestemmingsplan voorwaarden gesteld. Eén van deze voorwaarden is dat nieuwe bebouwing alleen wordt toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze wordt ingepast in het buitengebied. Het ontwerp bestemmingsplan voorziet niet in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan. | Indieners doelen hier waarschijnlijk op de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Voor onderhavige procedure kan echter geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid omdat ter plaatse geen bouwvlak aanwezig is. Dit is ook de reden waarom er gekozen is voor een bestemmingsplanherziening op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat geen gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid hoeft er ook niet aan de betreffende voorwaarden getoetst te worden. |
| 1.2 | In het landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het deelgebied waar de woningen zijn voorzien aangewezen als onderdeel van de oeverwal. In hoofdstuk 2 bestemmingsregels wordt gesproken over komgebieden. Van komgebieden is geen sprake aangezien het plangebied in het LOP is aangeduid als oeverwal.                                                                                                                                                                                                                | Het plangebied bestaat uit 2 deelgebieden. De bestemming ‘Agrarisch – Komgebied’ heeft betrekking op het deelgebied aan de Hoogbroekstraat 7a in Beneden-Leeuwen en niet op het deelgebied tussen de Hogenhofstraat en de Berghuizen.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.3 | <u>Onderscheid Kom - Oeverwal</u><br>In het LOP staat dat de oude lint- en dijkstructuren met karakteristieke lintbebouwingen en zichtlijnen naar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Het uitgangspunt dat het onderscheid tussen kom, oeverwal en uiterwaard gewaarborgd moet blijven wordt volledig door het plan onderschreven. Het is wenselijk dat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

het achterliggende landschap belangrijke cultuurhistorische kenmerken vormen op de oeverwal die gewaarborgd moeten blijven. Het onderscheid tussen kom, oeverwal en uiterwaard moet behouden blijven.

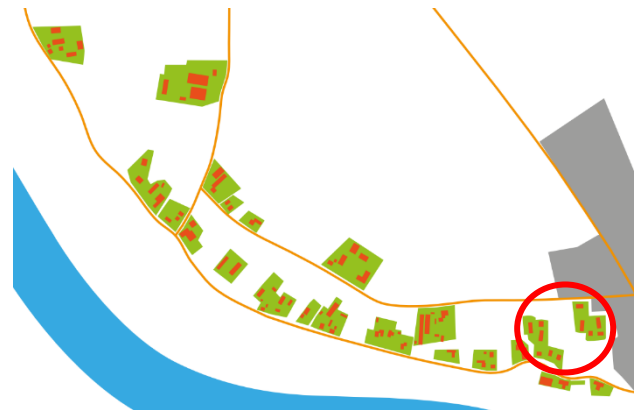
#### Korrelgrootte

Indieners zijn van mening dat woonerven van 10 woningen waarvan slechts 2 woningen aan de lintstructuur aan de Hogenhofstraat in dat kader opmerkelijk en niet passend zijn in de korrelgrootte van het landschap. In het karakter van de oeverwal zijn de Berghuizen en de Hogenhofstraat de lijnen in de lintstructuur. Dat betekent dat gebouwen aan deze linten liggen.

#### Sloten

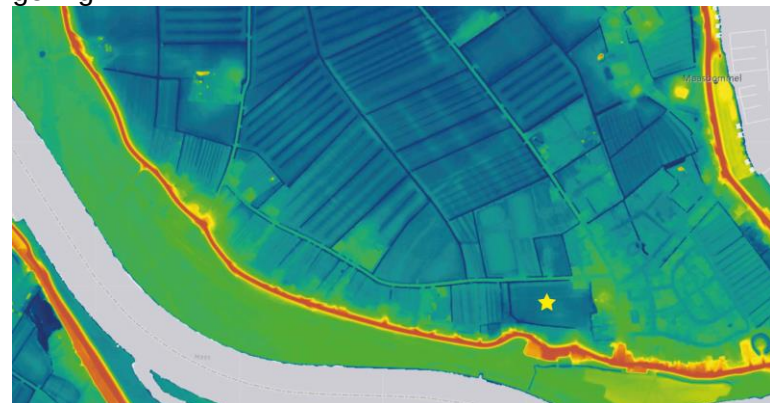
Het bestemmingsplan bevat 2 nieuwe watergangen van noord naar zuid. Dit is opmerkelijk omdat zich op de oeverwallen geen sloten bevinden. Een oeverwal is altijd hoger en droger gelegen. De watergangen dragen niet bij aan het uitgangspunt van het LOP dat het onderscheid tussen kom, oeverwal en uiterwaard behouden moet blijven en zo mogelijk versterkt moet worden.

verschil in karakteristieken juist te versterken: De kommen openhouden met behoud van zichtlijnen. En de kleinschalig ingerichte oeverwallen kleinschalig houden. Op de oeverwal tussen de Hogenhofstraat en de Berghuizen is het deelgebied waar de woningen zijn voorzien een relatief grote open ruimte. Het fijnmazig inrichten van het deelgebied, met behoud van doorzichten in het landschap, sluit goed aan bij de fijnmazige inrichting van de gehele strook aan de westzijde van Maasbommel. En daarmee worden de verschillen tussen oeverwal en kom versterkt.



Op voorgaande kaart zijn de gebouwen, erven en ensembles getekend aan de westzijde van Maasbommel. Inclusief de gebouwde volumes van de nieuwe erven. Uit deze studie blijkt dat de nieuwe erven en de nieuwe bebouwing zich qua maat en schaal uitstekend verhouden tot de aanwezige erven en ensembles en de open ruimtes daartussen.

Op de Actuele Hoogtekaart Nederland (zie navolgende afbeelding) zijn de sloten in het landschap duidelijk waarneembaar. Ook op de stroomrug tussen de Hogenhofstraat en de Berghuizen. Het hoogteverschil tussen de stroomrug en de kom is in deze situatie relatief gering:



De bodem op de stroomrug wordt geclassificeerd als 'kalkloze poldervaaggronden' en bestaan uit zware zavel en lichte klei. Met de geringe hoogteverschillen en een niet zo doorlaatbare bodem is het afvoeren van water

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>middels sloten ook op de stroomrug noodzakelijk.</p> <p>Door de nieuw toe te voegen sloten wordt het kavelpatroon smaller en sluit daardoor beter aan bij de kavelpatronen aan de westzijde van de gehele strook.</p> <p>Niet het LOP maar de structuurvisie is leidend voor het ruimtelijke beleid van de gemeente. Het doel van het LOP is om in aanvulling op de structuurvisie te komen tot concrete handreikingen voor een streekeigen landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe functies, om hiermee de karakteristieke landschappelijke verschillen binnen de gemeente te behouden.</p> <p>Door deze nieuwe bebouwing zal de openheid ter plaatse weliswaar afnemen, maar de gemeente is van mening dat er een zorgvuldig vooronderzoek/ traject is doorlopen (zie voor een uitgebreide uitleg paragraaf 6.3 van de toelichting) waarbij een substantieel deel van deze kenmerkende open ruimte op de oeverwal tussen beide woonclusters behouden blijft gezien de afstand van 65 meter of meer tussen beide erven.</p> <p>Door de uitbreiding van Maasbommel in de vorm van 2 nieuwe landschappelijke ingepaste erven juist op de oeverwal te projecteren, wordt bovendien qua locatiekeuze zoveel mogelijk aangesloten bij het uitgangspunt uit het LOP dat het onderscheid tussen komgronden en oeverwallen gewaarborgd moet blijven.</p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.4 | <p><u>Woondeal</u></p> <p>De gemeente voldoet bij lange niet aan het gewenste percentage van 30 % sociale huurwoningen zoals opgenomen in de regionale woondeal 2022 - 2030. In het plangebied worden 25 woningen toegevoegd, waarvan slechts 4 woningen (16 %) worden benoemd als sociale huurwoningen of betaalbare koopwoningen.</p> <p>De woondeal met de provincie Gelderland is op 13 oktober 2022 ondertekend, terwijl het principeakkoord over medewerking in november 2020 al is verleend. In de oorspronkelijke plannen uit het principeverzoek waren geen sociale huurwoningen opgenomen en dit is toentertijd ook niet als voorwaarde gesteld voor principemedewerking.</p> <p>Ondanks het voorgaande hebben we gedurende het ontwikkeltraject, mede vanwege deze woondeal, de initiatiefnemer verzocht om te kijken of er toch niet een aantal sociale huurwoningen in het woonprogramma van het plangebied zouden kunnen worden verwerkt. Dit heeft geleid tot de opname van 4 sociale (huur- of koop-)woningen in het plan. Verder blijkt de behoefte aan sociale huurwoningen in de kern Maasbommel niet zo hoog te liggen (zie de reactie onder 1.5). Sociale huurders wonen over het algemeen liever in een grotere kern met meer voorzieningen, zoals Beneden-Leeuwen of het aangrenzende Boven-Leeuwen.</p> <p>Aanvullend hierop heeft de gemeente initiatiefnemer verzocht om een groot deel van de woningen levensloopbestendig te maken qua indeling en gebruik (d.w.z. een slaapkamer en badkamer op de begane grond), omdat hier een grote vraag naar is. Hierover zijn</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p><u>Sociale huur</u><br/>Daarnaast is het van belang dat sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door woningcorporaties. Commerciële verhuurders zijn niet gehouden aan regels voor toewijzing en schuiven de goedkopere huurwoningen na 10 of 15 jaar door naar de vrije huursector om meer rendement te maken. Hierdoor blijven de woningen niet beschikbaar voor de doelgroep</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>contractuele afspraken gemaakt. In het plan worden minimaal 8 woningen ontwikkeld die levensloopbestendig zijn.</p> <p>De initiatiefnemer is voornemens de sociale woningen in het plangebied te verkopen aan De Kernen. Hiertoe heeft initiatiefnemer jegens de gemeente een inspanningsverplichting op zich genomen en gesprekken hierover met De Kernen zijn inmiddels gestart. De Kernen heeft aangegeven graag te willen deelnemen en afhankelijk van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zullen deze gesprekken door partijen worden gecontinueerd. In geval initiatiefnemer en de Kernen niet tot overeenstemming komen over verkoop / afname van de 4 sociale woningen, dan is initiatiefnemer alsnog gehouden om 4 woningen in het sociale / betaalbare koop (&lt;250.000 EUR) te verkopen.</p> <p>Door dit getrapte model toe te passen hebben we geborgd dat de sociale woningen sowieso bij de juiste doelgroep terecht komen. Is het niet via De Kernen, dan wel via betaalbare koop waarvan de koopsom begrenst is.</p> |
| 1.5 | <p><u>Bestaand stedelijk gebied</u><br/>Indieners geven aan zich niet te kunnen vinden in de term 'worst-case' in deze zin in subparagraaf 3.1.3 van de toelichting, want het plangebied is buitenstedelijk gelegen: <i>'omdat er worst-case vanuit wordt gegaan dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, is gekeken naar de mogelijkheden die er nog zijn binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Maasbommel. Uit deze nadere beschouwing blijkt dat er anno 2023 geen transformatielocaties beschikbaar zijn binnen het bestaand stedelijk gebied.'</i></p> <p>Indieners geven vervolgens aan dat er in Maasbommel meerdere geschikte bouwlocaties zijn. Naast de Hogenhofstraat worden ook de Kapelstraat en de Velddijksestraat aangewezen als mogelijke locaties. Volgens indieners is de Velddijksestraat een binnenstedelijke locatie. De Kapelstraat is weliswaar een buitenstedelijke locatie, maar een woningbouwontwikkeling daar leidt tot een veel minder ingrijpende verandering in het landschap.</p> <p><u>Behoeft</u><br/>Indieners geven aan dat op dit</p> | <p>De locatie is buiten stedelijk gelegen. Er zijn op dit moment geen locaties binnen stedelijk in procedure waar een vergelijkbaar woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Of er in de toekomst binnenstedelijk ontwikkeld kan worden is afhankelijk van verschillende factoren. De woningbehoefte is dermate groot dat er ook locaties buiten stedelijk nodig zijn om te kunnen voorzien in de behoefte. Wij kunnen ons voorstellen dat de term 'worst-case' misschien tot verwarring kan lijden. De toelichting zal daarom op dit punt aangepast worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>moment al 50 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, waarvan 24 woningen aan de Hogenhofstraat (= noordzijde). De ontwikkellocaties aan de Kapelstraat en de Veldijksestraat worden niet benut.</p> <p>De toelichting in het bestemmingsplan voldoet niet aan de uitgebreide motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Er wordt niet uitgebreid gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.</p> <p>Verder is de toelichting op de kwalitatieve behoefte aan woningen onjuist. Volgens indieners wordt nergens benoemd in de toelichting dat er kwalitatief vooral behoefte is aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, zoals blijkt uit het woningbehoefteonderzoek van Companen.</p> | <p>Zelfs zonder uit te gaan van 30 % planuitval blijkt uit het woningbehoefteonderzoek van Companen dat er nog een opgave van 43 woningen resteert in Maasbommel tot 2030. Hiervan zijn 24 woningen voorzien in het plangebied. Daarmee is er in Maasbommel tot 2030 nog ruimschoots behoefte aan de beoogde nieuwe woningen in het plangebied.</p> <p>Op blz. 21 (tabel 5.4) van het woningbehoefteonderzoek van Companen uit december 2021, dat ten grondslag ligt aan de gemeentelijke woonvisie uit januari 2022, is opgenomen dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de kern Maasbommel 5 à 10 woningen bedraagt in de periode 2021 - 2030. Op dit moment is aan de Kampstraat een herstructureringsproject van de lokale woningcorporatie in aanbouw waarbij 6 oude sociale huurwoningen vervangen worden door 9 nieuwe sociale huurwoningen (+3 stuks).</p> <p>Door het aanvullend toevoegen van 4 sociale huurwoningen wordt al in een groot deel van de behoefte van 5 à 10 sociale huurwoningen voorzien zoals uit het onderzoek van Companen naar voren is gekomen.</p> <p>Verder blijkt uit de tabel op blz. 24 van het woningbehoefteonderzoek van Companen (paragraaf 6.3 van het onderzoek) dat er kwalitatief 'ook' behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Maar er is net zo goed behoefte aan middeldure en dure koopwoningen. In de conclusie staat juist dat er in de Maasdorpen (zoals Maasbommel) een beperkte uitbreidingsbehoefte is in de huursector en er vooral behoefte is aan betaalbare koop en wat duurdere koop voor doorstromers.</p> <p>Wat betreft de beschikbaarheid van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied, is in subparagraaf 3.1.3 van de toelichting juist aangetoond dat die locaties er niet zijn. De grotere locaties (4 of meer woningen) die beschikbaar waren, zijn allemaal al ontwikkeld. Er zijn in de gemeente anno 2024 ook geen nieuwe ontwikkellocaties in procedure.</p> |
| 1.6 | <p><u>Algemeen</u></p> <p>Het dorpskwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad en fungeert daarmee als wettelijke welstandsnota van de gemeente.</p> <p><u>Structuurvisie Dorpen 2025</u></p> <p>Indieners geven aan dat het deelgebied waar de woningen zijn voorzien aangeduid is als een te</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>In tegenstelling tot wat indieners stellen fungeert niet het dorpskwaliteitsplan als welstandsnota voor het plangebied, maar zal het beeldkwaliteitplan (zie bijlage 1 bij de toelichting) worden vastgesteld als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota. De welstandstoets zal vervolgens plaatsvinden aan de hand van dit beeldkwaliteitplan, dat op 21 november 2022 akkoord is bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap.</p> <p>Er is in de toekomstige situatie nog steeds sprake van een landschappelijke relatie met de noordelijke komgronden doordat beide woonclusters op 65 meter of meer van</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

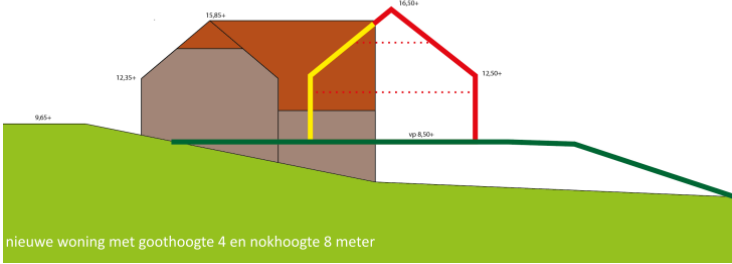
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>behouden landschappelijke relatie. Volgens de structuurvisie zou het moeten gaan om kleinschalige ontwikkelingen langs het lint aan de Hogenhofstraat in de vorm van erven met een groen karakter waarbij de erven dicht bij elkaar liggen en de landschappelijke openingen relatief klein kunnen zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relatief kleine openingen zijn volgens indieners echter in tegenspraak met het LOP waarin het open element van het plangebied als te waarborgen open ruimte is benoemd en de landschappelijke openingen dus niet relatief klein kunnen zijn.</li> <li>- In het deelgebied aan de Hogenhofstraat is geen sprake van een bebouwingslint aan de Hogenhofstraat, maar van bebouwing richting de Berghuizen, achter de woningen aan de Hogenhofstraat en de Kerkstraat. De schaal van de erven is bovendien niet kleinschalig en de korrelgrootte van deze erven komt nergens in de omgeving voor.</li> </ul> <p><u>Dorpskwaliteitsplan</u><br/>Indieners geven aan dat beide woonclusters niet voldoen aan de definitie van een erf uit het Dorpspaspoort. Het westelijke erf is weggestopt achter de bestaande bebouwing en het oostelijke erf wordt van de eerstelijnswohnungen gescheiden door robuuste hoge hagen. Er is geen sprake van een duidelijk in vormgeving en positionering bij elkaar behorende</p> | <p>elkaar liggen. Al zal deze landschappelijke 'opening' iets verder in westelijk richting komen te liggen dan de indicatieve locatie die eerder voorzien was in de structuurvisie. Tussen de voorontwerpfase en de ontwerpfase is het stedenbouwkundig ontwerp van het oostelijke wooncluster hier bovendien al op aangepast door de woningen in noordelijke richting op te schuiven. Hierdoor is een compacter erf ontstaan. De gemeente is van mening dat een landschappelijke opening van 65 meter of meer niet gekwalificeerd kan worden als 'relatief klein' en de beleving en zichtbaarheid van de open komgronden ten noordwesten van het deelgebied aan de Hogenhofstraat voldoende gewaarborgd is in het voorliggende plan.</p> <p>De structuurvisie is een document op hoofdlijnen uit 2015, waarvan de uitbreidingsprincipes (= stedenbouwkundig concept) in samenwerking met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap nader zijn uitgewerkt in dorpspaspoorten bij het Dorpskwaliteitsplan (2019). Hierin is opgenomen dat de Hogenhofstraat kan worden versterkt in de vorm van erven met een groen karakter.</p> <p>De beoogde ontwikkeling sluit aan bij deze kaders voor de Hogenhofstraat. Het beoogde plan wordt gerealiseerd in een erfopzet met een groen karakter, dat in nauwe samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap is opgesteld door de stedenbouwkundige en de landschapsarchitect van de initiatiefnemer. In paragraaf 6.3 van de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het lange voortraject dat is doorlopen om uiteindelijk te komen tot de huidige planopzet.</p> <p>Door de ruime 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 ten noordwesten van het deelgebied. De beoogde ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kaders van de Structuurvisie en het Dorpspaspoort.</p> <p>Het huidige plan bestaande uit 2 erven is bovendien getoetst en akkoord bevonden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders genootschap mede aan de hand van de structuurvisie.</p> <p>De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap geeft in haar beoordeling aan dat het oostelijke erf juist compacter is gemaakt, wat het beeld van, en de samenhang op, het erf weer herstelt. Ook het westelijke erf is iets gecompriemd, wat de samenhang ten goede komt. De samenhang op beide erven wordt qua beeldkwaliteit verder gewaarborgd door de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitplan en de vastgelegde bouwvlakken met bijbehorende goot- en bouwhoogten uit het bestemmingsplan. De Commissie</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | bebouwing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap heeft na deze laatste aanpassingen een positief advies afgegeven aan het college van B&W. Het college heeft dit advies overgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.1 | <p><u>Onderscheid oeverwal - kom</u><br/>Indieners geven aan dat het onderscheid tussen kom, oeverwal en uiterwaard behouden moet blijven en waar mogelijk versterkt. Een kenmerk van de oeverwal is dat de hoofdwoningen aan de dijk liggen en de erven daarachter. De zuidzijde van de Hogenhofstraat is dus een ontsluiting van achtererven.</p> <p><u>Korrelgrootte</u><br/>De voorgestelde korrelgrootte past niet op de oeverwal, waar de erven vele malen kleiner zijn. Het plan bevat 2 buurtjes die wel passend zouden zijn op de komgronden, zoals onlangs gerealiseerd aan de noordzijde van de Hogenhofstraat en op de locatie Kapelstraat.</p> <p><u>Sloten</u><br/>Van oorsprong zijn er geen sloten oeverwal. Dit is een karakteristiek element van de komgronden.</p> <p><u>Open ruimte</u><br/>De te waarborgen open ruimte, zoals opgenomen in het LOP als 'het akkerland' waarde zou behouden moeten blijven evenals de landschappelijke relatie uit de structuurvisie.</p> | <p>Zie reactie onder 1.3 voor een reactie op 'onderscheid oeverwal - kom' en 'korrelgrootte'</p> <p>Aanvullend hierop het volgende:</p> <p>In de huidige situatie zijn in de strook tussen de Hogenhofstraat en de Berghuizen verschillende erven gelegen met het hoofdhuis gepositioneerd aan de dijk en met een werktoegang naar de erfschuren vanaf de Hogenhofstraat,</p>  <p>Het westelijke erf sluit aan bij dit principe: Het hoofdhuis heeft haar oriëntatie, adres, brievenbus, voordeur en voordeurpad aan de Berghuizen en de erfontsluiting vindt plaats via de Hogenhofstraat. Waarbij het erf op enige afstand van de Hogenhofstraat is gelegen zoals ook bij de andere erven het geval is. Om verharding aan de dijk te beperken is ervoor gekozen de parkeervoorziening van het eigen terrein aan de achterzijde via het erf te ontsluiten.</p> <p>Zie reactie onder 1.3 (sloten)</p> <p>Zie reactie onder 1.3 (LOP) en 1.6 (structuurvisie)</p> |
| 2.2 | <p>Indieners doen een voorstel voor een alternatief plan dat tegemoet zou komen aan de volgende bezwaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschappelijke relatie uit structuurvisie</li> <li>- Ontsluiting via de dijk</li> <li>- Open ruimte uit het LOP</li> <li>- Zicht op de kerk</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Er is in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap juist voor gekozen om met een kleinere korrelgrootte voor de erven te werken waarbij zichtlijnen op landschap en kerk voldoende gewaarborgd worden. Ter afronding van de studiefase om te komen tot het ontwerp van beide erven heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap samen met de initiatiefnemer een veldbezoek gebracht aan het</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>plangebied (zie paragraaf 6.3 van de toelichting).</p> <p>Het alternatieve plan van indieners voldoet niet aan deze uitgangspunten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.3 | <p><u>Vrij uitzicht</u><br/>Indieners vragen zich af waarom het verzoek van de bewoners van de Kerkstraat om het plan noordelijker te leggen, zodat zij vrij uitzicht houden, wel is ingewilligd tussen de voorontwerpfase en de ontwerpfase en hetzelfde verzoek van de bewoners van de Hogenhofstraat niet. Hier wordt op gereageerd dat er geen recht is op vrij uitzicht, terwijl zij het meeste last hebben van het plan.</p> <p><u>Schade</u><br/>Welke maatregelen worden genomen om schade door werkzaamheden te voorkomen bij de woning van indiener? Omdat er afgelopen zomer schade is ontstaan als gevolg van rioolwerkzaamheden, maken indieners zich zorgen.</p> <p><u>Duizendknoop</u><br/>Indieners stellen dat er zich Japanse Duizendknoop in het deelgebied aan de Hogenhofstraat bevindt en verneemt graag het beheerplan hiervoor.</p> | <p>Het stedenbouwkundig concept voor het deelgebied aan de Hogenhofstraat bestaat uit 2 woonclusters in de vorm van erven met een hoofdwoning aan de straatzijde. Bij het oostelijke cluster, waar indieners op doelen, staat deze hoofdwoning in het lint van de Hogenhofstraat. De woningen op het erf daarachter zijn als gevolg van deze keuze juist aan de zijde van de Hogenhofstraat geprojecteerd in de vorm van een compact erfensemble op relatief korte afstand van de percelen aan de Hogenhofstraat (noordzijde) en de Kerkstraat (oostzijde). Doordat de nieuwe bebouwing op voldoende afstand komt van de bestaande bebouwing wordt de privacy van bewoners gewaarborgd.</p> <p>De initiatiefnemer heeft bovendien onderzocht in hoeverre planaanpassing mogelijk was. Zelfs een alternatief plan van omwonenden is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap. Er zijn niet alleen aanpassingen doorgevoerd voor de mensen van de Kerkstraat. Veel van de aanpassingen zijn juist ook op verzoek van de omwonenden aan de Hogenhofstraat doorgevoerd. In paragraaf 6.3 van de toelichting zijn onder de kop 'oostelijk erf' de aanpassingen aan de oostzijde van het deelgebied te lezen.</p> <p>Hierover hebben we met de initiatiefnemer afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst, waaronder mede verstaan schade en kostenverhaal als gevolg van werkzaamheden in en rond het plangebied.</p> <p>Dit is een uitvoeringsaspect dat niet relevant is in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het zal als aandachtspunt worden meegenomen richting de uitvoering.</p> |
| 2.4 | <p><u>Bouwhoogte schuurwoningen</u><br/>Indieners zien graag dat de schuurwoningen maximaal 1</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Het stedenbouwkundig plan, inclusief de bijbehorende goot- en bouwhoogten zijn akkoord bevonden door de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>bouwlaag met kap zijn, tenzij de kap slechts de helft van de woning beslaat, dan is 1,5 bouwlaag met kap ook voorstelbaar</p> <p><u>Relatie hoofdwoning en erf</u><br/> Indieners vinden de relatie tussen de hoofdwoning en het erf ruimtelijk gezien niet duidelijk, bijvoorbeeld door de robuuste hoge hagen tussen de hoofdwoning en het achterliggende erf.</p>                                                               | <p>Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders genootschap. Deze commissie heeft in november 2022 een positief advies afgegeven aan het college van B&amp;W en het college heeft dit advies overgenomen.</p> <p>De relatie tussen beide hoofdwoningen en de achterliggende erven is er door clustering van de bebouwing in de erven en door omzoming van die erven met hagen. Daarbuiten is het open landschap. Binnen de erven kan nog een onderverdeling plaatsvinden met hagen, maar deze zitten binnen het bebouwingscluster en zijn secundair.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.1 | <p>Indieners zijn ontevreden over het inspraaktraject. Waarom omwonenden en andere belanghebbenden in deze fase niet zijn betrokken, noch geïnformeerd, blijft volstrekt onhelder uit het ontwerpbestemmingsplan. De eerdere inspraakreactie op dit punt is onbeantwoord gebleven in de beantwoording in de 'nota inspraak'.</p>                                                                                                      | <p>Zoals in de paragraaf 6.3 van de toelichting uitgebreid toegelicht, heeft er sinds 2016 een lang proces plaatsgevonden in meerdere rondes waarbij de initiatiefnemer binnen de spelregels van het toenmalige 'toetsingskader woningbouw' een plan heeft ingediend passend binnen de kaders uit de gemeentelijke structuurvisie. Op dat moment was het dorpsplatform al gekend in de planvorming voor het deelgebied aan de Hogenhofstraat. Dit plan is na het principeakkoord eind 2020 nader uitgewerkt en fijngeslepen in samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit / Gelders Genootschap en andere belanghebbenden. De stelling dat omwonenden en andere belanghebbenden niet zijn betrokken onderschrijven we dan ook niet. Dat indieners ontevreden zijn omdat de uitkomst anders is dan gehoopt/ gewenst, betekent niet dat het voorliggende plan geen aanvaardbaar plan is.</p> |
| 3.2 | <p>Uit de toelichting geeft het college geen blijk dat er vooroverleg heeft plaatsgevonden. Indieners kwalificeren dit als een onzorgvuldige voorbereiding omdat indieners deze vooroverlegreacties niet hebben kunnen betrekken bij de zienswijze en behoudt zich het recht voor om de zienswijze aan te vullen nadat het gemeentelijke standpunt inzake het vooroverleg en de ingediende vooroverlegreacties bekend is gemaakt.</p> | <p>Er heeft informele afstemming plaatsgevonden met het Waterschap in het reguliere overleg (gemeente – Waterschap). Het Waterschap kan zich vinden in de plannen. Wel dient er t.z.t. een vergunning door het Waterschap te worden verstrekt in de vergunningsprocedure. Vanwege deze informele afstemming is er geen formele reactie van het waterschap in het kader van het vooroverleg. Paragraaf 6.2 zal hier op aangepast worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.3 | <p>Indieners geven aan dat de gemeentelijke reactie in de nota inspraak op de inspraakreactie over de ladder voor duurzame verstedelijking niet overtuigd. De inspraakreactie wordt hier daarom ingevoegd als zienswijze.</p> <p>De gemeente heeft nagelaten om op objectieve wijze, aan de hand van voldoende actuele, concrete en cijfermatige gegevens, de regionale behoefte aan deze stedelijke</p>                              | <p>De gemeentelijke reactie uit de nota inspraak op de inspraakreactie wordt hier ingevoegd als reactie op de zienswijze.</p> <p>In aanvulling hierop het volgende:</p> <p>Zoals in subparagraaf 3.2.3 van de toelichting al aangegeven is de woningbehoefte voor de hele gemeente en per kern afzonderlijk bepaald op basis van het woningbehoefteonderzoek van Companen (december 2021). Dit onderzoek is voldoende actueel en concreet om als basis te dienen voor het bepalen van de woningbehoefte. Het woningbehoefteonderzoek ligt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ontwikkeling te beschrijven.</p> <p>In de structuurvisie worden diverse andere kansrijke inbreidingslocaties benoemd voor woningbouw: de voormalige supermarktlocatie, een eventuele herstructurering van het sportcomplex, het groengebied tussen de dorpskern en de Bovendijk (waar volgens indieners weldegelijk mogelijkheden zijn voor woningbouw) en bestaande erven aan de Veldijksestraat. In aanvulling hierop doen indieners nog de suggestie voor de locatie tussen de Veldijksestraat en het bedrijventerrein.</p> <p>Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Dit is niet juist verwoord in de toelichting in 3.1.3 en 3.2.1.</p> | <p>bovendien ook ten grondslag aan de gemeentelijke woonvisie uit 2022: 870 woningen in de hele gemeente, waarvan 100 woningen in de kern Maasbommel (dit is nog zonder rekening te houden met 30 % planuitval). In de reactie onder 1.5 is uiteengezet waarom er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan deze woningen in de kern Maasbommel.</p> <p>Er zijn op dit moment geen concrete inbreidingslocaties in procedure waar een woningbouwprogramma van vergelijkbare omvang gerealiseerd kan worden. Ook niet de locaties die indieners aandragen.</p> <p>Vandaar dat uitbreiding nodig is om te voorzien in de maatschappelijke behoefte aan nieuwe woningen in Maasbommel. De tekst in subparagraaf 3.1.3 is nogmaals gescreend en aangepast op de actualiteit. Inmiddels zijn alle woningen die de afgelopen jaren gebouwd zijn verkocht/ verhuurd.</p> <p>Per abuis is in subparagraaf 3.2.1 blijven staan dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen. Zoals in de reactie onder 1.5 aangegeven is het plangebied buitenstedelijk gelegen. De toelichting wordt hier tekstueel op aangepast.</p> |
| 3.4 | <p>Indieners geven aan dat in de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie bij herhaling wordt benadrukt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kaders van de structuurvisie en het dorpspaspoort. Er wordt echter nauwelijks ingegaan op de gemaakt keuze om op meerdere onderdelen af te wijken van de spelregels uit het dorpspaspoort. Ook in het ontwerpbestemmingsplan wordt geen nadere onderbouwing gegeven. De inspraakreactie wordt hier daarom ingebracht als zienswijze.</p>                                                                                                                                                     | <p>De gemeentelijke reactie uit de nota inspraak op de inspraakreactie wordt hier ingevoegd als reactie op de zienswijze.</p> <p>In aanvulling hierop is het zo dat in de Structuurvisie en in het dorpspaspoort een stedenbouwkundig concept is opgenomen dat aan de Hogenhofstraat kan worden toegepast. Het is niet de bedoeling van een stedenbouwkundig concept om dit letterlijk toe te passen. Op hoofdlijnen moet bij het concept worden aangesloten en vervolgens vindt in samenspraak met onder andere de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap een nadere uitwerking c.q. detaillering plaats.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.5 | <p>Indieners geven aan dat de gemeentelijke reactie in de nota inspraak op de inspraakreactie over de woningen aan de Berghuizen niet overtuigd. De inspraakreactie wordt hier daarom ingevoegd als zienswijze.</p> <p>Indieners blijven erbij dat de loods aan de dijk op deze wijze voor de 2<sup>e</sup> keer wordt ingezet om nieuwe bebouwing toe te voegen.</p> <p>Verder zet het antwoord ten aanzien</p>                                                                                                                                                                                                                                               | <p>De gemeentelijke reactie uit de nota inspraak op de inspraakreactie wordt hier ingevoegd als reactie op de zienswijze.</p> <p>In aanvulling op deze reactie het volgende:</p> <p>De te slopen loods aan de dijk betreft een legaal bijgebouw op het woonperceel Berghuizen 4-4A, dat niet onder het overgangsrecht valt. Dit bijgebouw is weliswaar groter dan normaal gesproken toegestaan, maar op basis van de bestaande matenregeling in de algemene bouwregels uit lid 34.4 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een grotere maatvoering toegestaan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | van de meest westelijke dijkwoning het idee van het westelijke erf op zijn kop. De woning staat er fysiek juist los van omdat het erf ontsluit op de Hogenhofstraat. Deze extra dijkwoning is wat indieners betreft niet deugdelijk gemotiveerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Zie de reactie onder 2.1.</p> <p>In aanvulling hierop De westelijke dijkwoning is juist onderdeel van dit cluster en is de hoofdwoning van het westelijke wooncluster.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.6 | <p><u>Advies waterschap</u><br/>Indieners geven aan het eindadvies van het waterschap te ontvangen op basis waarvan het waterschap heeft ingestemd met de ontwikkeling van extra woningen op de dijk.</p> <p><u>Bouwen in zone waterkering</u><br/>Door de ophoging van het profiel met 2,5 à 3,0 meter gaat de westelijke dijkwoning ver uitsteken boven de bouwhoogte van de naastgelegen bestaande woning. Dit zal dissoneren met de bestaande woning van indieners die veel lager gelegen is. Volgens indieners wordt afbreuk gedaan aan de vrije, landschappelijke ligging van de bestaande woning. Indieners verzoeken de maximum goot- en bouwhoogte van de westelijke woning te stellen op 4,0 meter respectievelijk 8,0 meter.</p> | <p>Er heeft informele afstemming plaatsgevonden met het Waterschap in het reguliere overleg (gemeente – Waterschap). Het Waterschap kan zich vinden in de plannen. Wel dient er t.z.t. een vergunning door het Waterschap te worden verstrekt in de vergunningsprocedure. Er is geen verslag van het vooroverleg. Vanwege deze informele afstemming is er geen formele reactie van het waterschap in het kader van het vooroverleg. Paragraaf 6.2 zal hier op aangepast worden.</p> <p>Er is nogmaals gekeken naar de goot- en bouwhoogte van de meest westelijke woning aan de Berghuizen in relatie tot de naastgelegen woning Berghuizen 6. De maximum goot- en bouwhoogte wordt aangepast tot 4,0 meter respectievelijk 8,0 meter, dat is dus 1,0 meter lager wat betreft de goothoogte, respectievelijk 2,0 meter lager wat betreft de bouwhoogte.</p>  <p>nieuwe woning met goothoogte 4 en nokhoogte 8 meter</p> |
| 3.7 | De landschappelijke inpassing en inrichting is nergens uitgewerkt in het plan of de bijbehorende stukken. Ook is dit niet juridisch geborgd in de regels van het plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | De landschappelijke inpassing is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de beoogde landschappelijke inpassing ook gerealiseerd en in stand gehouden dient te worden. Daarmee komen we tegemoet aan de indiener van de zienswijze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3.8 | Indieners geven aan dat de conclusie van subparagraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland niet klopt omdat de 3 genoemde beleidsstukken niets zeggen over de planlocatie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>De regionale woonagenda zegt niks over de locatiekeuze, maar alleen iets over de woningaantallen en woningtypes. Daarmee hoeft er in die zin in het kader van de Omgevingsverordening (artikel 2.2) ook geen toetsing plaats te vinden wat betreft de locatiekeuze, zolang de plannen kwalitatief en kwantitatief maar passen.</p> <p>Wel is de conclusie in subparagraaf 3.2.2 en subparagraaf 3.2.3 (waarnaar verwezen wordt) tekstueel verduidelijkt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.9 | In subparagraaf 3.3.3 wordt niet onderbouwd dat bouwen in het buitengebied de enige en beste optie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | De onderbouwing van de locatie (waarom is er geen ruimte binnenstedelijk) staat in subparagraaf 3.1.3 over de ladder voor duurzame verstedelijking.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>is. Er is ook geen goed onderbouwing van de kwalitatieve woningbehoefte. Er zitten te weinig sociale huurwoningen in het plan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>De onderbouwing van de woningaantallen en het kwalitatieve woningbouwprogramma is afkomstig uit het woningbehoefteonderzoek van Companen (dec 2021), die als onderlegger fungeert voor de woonvisie (2022). Zie verder de reactie onder 1.5.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.10 | <p>Indieners vinden de gehanteerde parkeernorm erg hoog. Dit is een onnodig groot ruimtebeslag wat ten koste gaat van de groene uitstraling.</p> <p>Verder staat in paragraaf 5.2 bij de juridische planbeschrijving dat om een eventuele parkeerdruk flexibel op te vangen, parkeerplaatsen beperkt zijn toegestaan binnen de bestemming groen. Indieners vragen zich af waar deze aanname op gebaseerd is.</p>                                                                                                                                                                                            | <p>Er moet worden voldaan aan de gemeentelijke 'Nota Parkeren 2019'. Dat is het geval.</p> <p>De mogelijkheid om in beperkte mate parkeerplaatsen te realiseren binnen de bestemming 'Groen' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021'. Deze mogelijkheid wordt in het voorliggende bestemmingsplan geschrapt. Daarmee komen we tegemoet aan de indiener van de zienswijze.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.11 | <p>Indieners maken zich ernstig zorgen over de mate van ernst van de bodemverontreiniging en daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.</p> <p>Indieners vinden het onbegrijpelijk dat, ondanks dat de mate van bodemverontreiniging nog niet is vastgesteld, de gemeente akkoord is gegaan met terinzagelegging en het 'doorschuiven' van de problematiek naar de vergunningsfase. Indieners zijn van mening dat hiermee niet op voorhand gesteld kan worden dat in de toekomstige situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.</p> | <p>De initiatiefnemer kan de financiële gevolgen van de verontreinigingssituatie (en het saneren hiervan) dragen. Het bodemonderzoek voor de woningen aan de Berghuizen betreft namelijk slechts een klein deel van het totale ontwikkelingsgebied.</p> <p>Het noodzakelijk aanvullend (nader) bodemonderzoek en het opstellen van een saneringsplan wordt uitgevoerd op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning(en) voor bouwen. Het saneren van de bodem betreft het wegnemen van enkele mobiele verontreinigingsspots en het ophogen van het terrein, waardoor contact met de niet-mobiele verontreinigingen wordt uitgesloten.</p> <p>Om een gedegen onderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging op het perceel uit te voeren, moeten de opstallen en verhardingen van het te onderzoeken perceel worden verwijderd. Hierdoor verliest het perceel haar huidige gebruiksfunctie, waardoor de eigenaar elders opslagruimte moet gaan huren, wat direct financieel nadeel oplevert. Er is daarom, mede vanuit financieel opzicht, voor gekozen om het aanvullend onderzoek op een later moment (voorafgaand aan start nieuwbouw) te laten plaatsvinden.</p> <p>Naast deze financiële overweging speelt ook mee dat er met het verwijderen van de opstallen en verhardingen ook blootstellingsrisico's aan de verontreinigingen ontstaan. Om deze risico's te voorkomen is het wenselijk om de periode tussen het nader bodemonderzoek (op het vrijgemaakte perceel) en de daadwerkelijke bodemsanering zo kort mogelijk te houden. De in onderhavig bestemmingsplan gekozen handelwijze voorziet hierin.</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Tenslotte maakt onderhavig bestemmingsplan het juist mogelijk om de geconstateerde bodemverontreiniging überhaupt te kunnen saneren (= het wegnemen van de risico's van de bodemverontreiniging). Immers: de ongewenste groene loods (waar de vervuiling ook deels onder zit) wordt gesloopt. En door ter plaatse woningbouw mogelijk te maken ontstaat financiële ruimte, die kan worden aangewend om de saneringskosten te dragen. Herontwikkeling van het perceel naar 3 woningen creëert meerwaarde en is het 'natuurlijk moment' vanuit de Omgevingswet waarop bodemsanering moet plaatsvinden.                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.12 | Een aantal regels in het bestemmingsplan (sublid 6.2.5, 6.2.6 en 11.1.2) lijkt in strijd met de regelgeving rondom de waterkering (zie subparagraaf 4.8.1 van de toelichting).                                                                                                                                     | De regelgeving (beleid waterschap) zoals opgenomen in subparagraaf 4.8.1 van de toelichting zijn overgenomen uit de Watertoets en hebben betrekking op het vergunningvrij realiseren van gebouwen. In dit geval moet sowieso een watervergunning aangevraagd worden bij het waterschap, op basis waarvan (na vergunningverlening) bouwwerken ook op het dijktaalud mogen worden geplaatst en een oppervlak groter dan 18 m² mogen hebben.<br><br>Ondergronds bouwen is niet toegestaan in de dijkzone. Zoals in sublid 11.1.2 is opgenomen valt de dijkzone onder de uitzondering 'behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen' die beschermt is door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.                                                                                                                |
| 3.13 | In subparagraaf 4.8.2 worden de meekoppelkansen uit de watertoets gemist.                                                                                                                                                                                                                                          | In de toelichting is een samenvatting opgenomen van de watertoets. De meekoppelkansen betreffen algemene aanbevelingen die om die reden niet zijn opgenomen in de toelichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.14 | De projectie van een wandelpad pal langs het woonhuis van indiener naar de dijk is niet aanvaardbaar vanwege privacy. Het pad zou ook elders naar de dijk kunnen worden geleid, bijvoorbeeld tussen de nieuwe woningen, of ten oosten daarvan.                                                                     | We hebben als gemeente aan initiatiefnemer de wens uitgesproken om de wandelpaden in het plangebied te verbinden met de dijk. Door juist de nieuw beoogde dijkwoningen (Berghuizen 4) zoveel als mogelijk op afstand te plaatsen van de woning van de indiener (Berghuizen 6) ontstaat een circa 15 tot 20 meter brede groen-/bufferzone. Omdat de meest linker boogde dijkwoning ontsluiting krijgt via het westelijke erf ontstaat hier de meest logische mogelijkheid om een wandelpad te creëren naar de dijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.15 | Door het verleggen van de watergang achter de percelen Berghuizen 4 en 6 naar het noorden, komt deze natuurlijke erfgrens deels te vervallen. Het is onduidelijk waardoor deze vervangen wordt. Indiener wil dat in plaats van het gedempte deel van de sloot een niet passeerbare erfafscheiding wordt aangelegd. | De sloot ter hoogte van het eigendom van indiener (Berghuizen 6) en het plangebied blijft ongewijzigd. Achter Berghuizen 4 wordt de sloot verlegd om woningbouw - mede in verband met de vereiste ophoging vanuit het Waterschap - mogelijk te maken. Zoals op de inrichtingstekeningen te zien is krijgt de meest linker gelegen dijkwoning (Berghuizen 4) een inrit vanaf het westelijke erf via een dam met een duiker. Naast de dam wordt ruimte gecreëerd om het wandelpad richting de dijk te kunnen realiseren in een groenzone met een breedte van circa 15 tot 20 meter. De bestaande erfscheiding tussen Berghuizen 4 en 6 - zijnde een halfhoge gemetselde keermuur - blijft ongewijzigd bestaan. Wij hebben van initiatiefnemer begrepen dat als indiener aanvullende voorzieningen wenst ter hoogte van de |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | onderlinge perceelgrenzen, dat de initiatiefnemer open staat om in onderling overleg hierin te voorzien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.16 | <p>In het concept beeldkwaliteitplan wordt amper een relatie gelegd tussen tekst en kaartjes. Het is onduidelijk welke richtlijnen betrekking hebben op welke woningen in welke erven.</p> <p>Daarnaast is de uitwerking van het beeldbepalende groen erg summier en ook daarbij is onduidelijk welke richtlijnen van toepassing zijn bij welke lijnen op de kaart.</p>                                        | <p>Het beeldkwaliteitplan (BKP) is in nauwe samenspraak met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit/ Gelders Genootschap opgesteld en goedgekeurd.</p> <p>Onderaan de pagina's van het BKP staan de betreffende thema's en/of het type woning dat het betreft: hoofdhuis, erfwonon, dijkwoningon en zo verder.</p> <p>Op hoofdlijnen zijn alle beeldbepalende landschappelijke en groene thema's benoemd en geduid in het BKP. Overeenkomstig de anterieure overeenkomst zal initiatiefnemer in een later stadium inrichtings-/aanlegtekeningen ter beoordeling en goedkeuring voorleggen aan de gemeente. Op deze tekeningen, bestekken en/of werkomschrijvingen zullen de onderdelen op detailniveau zijn uitgewerkt en benoemd.</p> |
| 4.1  | Indieners geven aan dat zij met belangstelling kennis hebben genomen van het ontwerpbestemmingsplan. Zij willen de impact hiervan nog op zich laten inwerken en behouden zich het recht voor om hier op een later moment nog wat van te vinden.                                                                                                                                                                | De gemeente neemt deze zienswijze voor kennisgeving aan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.2  | Indieners geven aan dat de gesprekken met de initiatiefnemers altijd plezierig en constructief zijn verlopen. Indieners snappen goed dat de plannen niet in zijn geheel overhoop gehaald kunnen worden, maar zijn tevreden met de aanpassingen die de initiatiefnemers hebben doorgevoerd. Er was regelmatig contact en indieners werden goed en duidelijk op de hoogte gehouden van de status van de plannen. | De gemeente is blij met deze positieve zienswijze en hoopt dat het contact in het vervolg van het proces zo kan blijven verlopen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.3  | Indieners vinden het een bijzonder natuurlijk/ groen plan en denken dat het bijdraagt om Maasbommel in de toekomst levendig te houden.                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zie de reactie onder 4.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Overzicht wijzigingen vanwege zienswijzen

### Toelichting

- Subparagraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking: de term worst-case is in deze paragraaf verwijderd. Daarnaast is de tekst onder 'planspecifiek' aangepast aan de actualiteit.
- Subparagraaf 3.2.1: De tekst onder 'planspecifiek' is aangepast. Er staat niet langer dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen.

- Subparagraaf 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland: de tekst onder 'planspecifiek' is verduidelijkt.
- Subparagraaf 3.2.3 Regionale woonagenda: de tekst onder 'planspecifiek' is verduidelijkt.
- Subparagraaf 3.3.3 Woonvisie 2022 – 2026: de paragraaf is aangevuld met informatie uit het woningbehoefteonderzoek van Companen van december 2021, dat ten grondslag ligt aan de woonvisie.
- In paragraaf 6.2 Overleg is aangevuld dat er geen formele reactie van het waterschap is geweest in het kader van het vooroverleg. Wel is er informeel overleg geweest met het waterschap over de watertoets en hoe om te gaan met de dijkzone. De resultaten van dit informele overleg zijn verwerkt in de watertoets (= bijlage 6 bij de toelichting).
- **Regels**
- In lid 4.1 'bestemmingsomschrijving' van de bestemming 'Groen' zijn parkeervoorzieningen geschrapt.
- In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat de beoogde landschappelijke inpassing juridisch is geborgd in het bestemmingsplan.

#### Verbeelding

- De maximum goot- en bouwhoogte van de meest westelijke woning in de dijkzone wordt aangepast van 5 meter c.q. 10 meter naar een maximum goot- en bouwhoogte van 4 meter respectievelijk 8 meter.

#### **Overzicht ambtshalve wijzigingen**

##### Toelichting

- De verwijzing naar paragraaf 6.3 'Inspraak' met daarin de procesbeschrijving klopt niet in paragraaf 1.1. Dit is aangepast.