



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld"

Nr. 2012/05-11

De Raad van de gemeente West Maas en Waal,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders, d.d. 27 maart 2012, nr. 2.3.4

**Overweging:**

dat, het ontwerpbestemmingsplan vanaf 9 december 2010 in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend;

dat reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

**BESLUIT:**

1. Met overneming van de door burgemeester en wethouders in hun voorstel d.d. 27 maart 2012 gegeven reactie, die hier als ingelast dient te worden beschouwd, de tegen het ontwerpbestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld ingediende zienswijzen onder 1 en 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de zienswijze onder 3 ongegrond verklaren.

2. Het bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld" met bijbehorende verbeelding, toelichting en regels gewijzigd vaststellen. Deze wijzigingen houden in:

- Op de verbeelding:
  - aanpassing plangebied (het niet opnemen van de percelen achter Van Heemstraweg 51a, 51b en 53 en het niet opnemen van het perceel Van Heemstraweg 57)
  - het wijzigen van de bestemming Woongebied – Uit te werken naar Agrarisch voor de percelen gelegen achter Van Heemstraweg 51a, 51b, 57, 59 en 59a
  - het opnemen van de aanduiding (ft) voor fruitteelt
  - het schrappen van de aanduiding (ab) bij Van Heemstraweg 59a
  - het opnemen van de aanduiding [sba-1] bij Van Heemstraweg 59a
  - het schrappen van de aanduiding (sr-1) binnen de Agrarische bestemming
  - het opnemen van de aanduiding (p) binnen de bestemming Groen
  - het opnemen van dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone watergang
  - het opnemen van de aanduiding (wb) binnen de bestemming Groen
  - het opnemen van een aanduiding van het maximaal aantal wooneenheden binnen de vlakken met de bestemming Woongebied – Uit te werken

▪ In de regels:

- in de begripsbepaling is extensieve dagrecreatie verwijderd
- het maximale aantal te bouwen woningen van 310 binnen de bestemming Woongebied – Uit te werken
- aan de bestemming Woongebied – Uit te werken is voor het westelijk gelegen bestemmingsvlak toegevoegd dat een inventarisatie gedaan moet worden naar de aanwezigheid van steenuilen
- aan de uitwerkingsregels is de mogelijkheid om de dubbelbestemming Water te wijzigen t.b.v. de ontsluiting toegevoegd
- bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch is akkerbouwgronden en akkerbouwbedrijf toegevoegd
- bij de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 binnen de bestemming Agrarisch is toegevoegd dat de gronden uitsluitend in zijn geheel in de wijzigingsbevoegdheid betrokken mogen worden
- bij de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 binnen de bestemming Agrarisch bij de voorwaarde over geluidsbelasting is toegevoegd, dan wel de verleende hogere grenswaarde.
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Groen is gewijzigd in 8 m
- bij de bestemming Waarde – Archeologie 1 onder 9.2.2 de leden a, b en c zijn verwijderd
- binnen de bestemming Waarde – Archeologie 2 artikel 20.4 lid d is toegevoegd grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m

▪ In de toelichting:

Op basis van de hiervoor genoemde wijzigingen en in het bijzonder als gevolg van het vervallen van een deel van de uit te werken woonbestemming is de toelichting hierop aangepast.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 10 mei 2012

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,  
De griffier,

De voorzitter,

  
Mr. G.E.M. Gieling

  
Th.A.M. Steenkamp



Gemeente  
West  
Maas en  
Waal

VERGADERING  
RAAD

10 MEI 2012

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

<b>Onderwerp</b>	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld"
------------------	---

Vergadering	Datum	Agendapunt
Rondetafelgesprek	19 april 2012	4
Raadsvergadering	10 mei 2012	11

<b>Classificatienummer</b>	-1.731.212
<b>Registratienummer</b>	10ink3382 / 11ink88 / 11ink111
<b>Datum collegebesluit</b>	27 maart 2012
<b>Datum presidium</b>	3 april 2012
<b>Portefeuillehouder</b>	J.P.M. van Gruijthuijsen
<b>Programma</b>	Programma 1: Wonen, werken en recreëren
<b>Openbaarheid</b>	Openbaar
<b>Voorstel genodigden rondetafelgesprek:</b>	

<b>Rondetafelgesprek</b>				
<b>Conclusie</b>	<input type="checkbox"/> Afgedaan	<input checked="" type="checkbox"/> Naar raad	<input type="checkbox"/> Extra RTG	<input type="checkbox"/> Terug naar college
<b>Openstaande vragen</b>	Geen			
<b>Toezeggingen</b>	Geen			
<b>Overige opmerkingen</b>	Debatstuk voor de raadsvergadering van 10 mei 2012			

<b>Bijlagen</b>	
<b>Bijgevoegd</b>	- Raadsvoorstel - Woningmarktscan Companen 9 maart 2011 - Verslag hoorzitting
<b>Stukken ter inzage</b>	- Concept raadsbesluit - ontwerpbestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld" - zienswijzen

<b>Voorstel besluit</b>
<p>1. Met overneming van de door burgemeester en wethouders in hun voorstel d.d. 27 maart 2012 gegeven reactie, die hier als ingelast dient te worden beschouwd, de tegen het ontwerpbestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld ingediende zienswijzen onder 1 en 2 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de zienswijze onder 3 ongegrond verklaren.</p> <p>2. Het bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld" met bijbehorende verbeelding, toelichting en regels gewijzigd vaststellen. Deze wijzigingen houden in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Op de verbeelding:<ul style="list-style-type: none"><li>- aanpassing plangebied (het niet opnemen van de percelen achter Van Heemstraweg 51a, 51b en 53 en het niet opnemen van het perceel Van Heemstraweg 57)</li><li>- het wijzigen van de bestemming Woongebied – Uit te werken naar Agrarisch voor de percelen gelegen achter Van Heemstraweg 51a, 51b, 57, 59 en 59a</li><li>- het opnemen van de aanduiding (ft) voor fruitteelt</li><li>- het schrappen van de aanduiding (ab) bij Van Heemstraweg 59a</li><li>- het opnemen van de aanduiding [sba-1] bij Van Heemstraweg 59a</li></ul></li></ul>

- het schrappen van de aanduiding (sr-1) binnen de Agrarische bestemming
- het opnemen van de aanduiding (p) binnen de bestemming Groen
- het opnemen van dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone watergang
- het opnemen van de aanduiding (wb) binnen de bestemming Groen
- het opnemen van een aanduiding van het maximaal aantal wooneenheden binnen de vlakken met de bestemming Woongebied – Uit te werken
  - In de regels:
    - in de begripsbepaling is extensieve dagrecreatie verwijderd;
    - het maximale aantal te bouwen woningen van 310 binnen de bestemming Woongebied – Uit te werken
    - aan de bestemming Woongebied – Uit te werken is voor het westelijk gelegen bestemmingsvlak toegevoegd dat een inventarisatie gedaan moet worden naar de aanwezigheid van steenuilen
    - aan de uitwerkingsregels is de mogelijkheid om de dubbelbestemming Water te wijzigen t.b.v. de ontsluiting toegevoegd
    - bij de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch is akkerbouwgronden en akkerbouwbedrijf toegevoegd
    - bij de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 binnen de bestemming Agrarisch is toegevoegd dat de gronden uitsluitend in zijn geheel in de wijzigingsbevoegdheid betrokken mogen worden
    - bij de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 binnen de bestemming Agrarisch bij de voorwaarde over geluidsbelasting is toegevoegd, dan wel de verleende hogere grenswaarde.
    - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de bestemming Groen is gewijzigd in 8 m
    - bij de bestemming Waarde – Archeologie 1 onder 9.2.2 de leden a, b en c zijn verwijderd
    - binnen de bestemming Waarde – Archeologie 2 artikel 20.4 lid d is toegevoegd grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m
  - In de toelichting:
 

Op basis van de hiervoor genoemde wijzigingen en in het bijzonder als gevolg van het vervallen van een deel van de uit te werken woonbestemming is de toelichting hierop aangepast.

### **Samenvatting**

Om de woningbouw ontwikkeling in het project Het Leeuwse Veld mogelijk te maken is het noodzakelijk hiervoor een bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid. Het gebied zal gefaseerd worden uitgewerkt. De ingediende zienswijzen zijn hoofdzakelijk ongegrond, wel behoeft de fasering nadere aandacht.

## Toelichting

### 1. Inleiding

#### 1.1. Aanleiding

Het bestemmingsplan vormt de eerste stap naar de uiteindelijke realisering van het woongebied en de diverse functies in de zuidelijke zone. Voor de woningbouwontwikkeling is het zaak om binnen de huidige marktsituatie de maximale flexibiliteit in de nadere uitwerking te behouden binnen de kaders van de exploitatie overeenkomst. Zodoende is nu een uit te werken bestemming opgenomen. Te zijner tijd volgt per te ontwikkelen fase een uitwerkingsplan op basis waarvan de daadwerkelijke bouw kan plaatsvinden.

#### 1.2. Doelstelling en beoogd effect

Door de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. Omdat het een globaal plan met uitwerkingbevoegdheid betreft, zal het plan uitgewerkt moeten worden middels uitwerkingsplannen. De plancapaciteit bedraagt maximaal 310 woningen.

### 2. Argumenten

Het plan voldoet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor woningbouw binnen de bebouwingscontouren.

Het voorontwerpbestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld" heeft in het kader van de inspraakverordening vanaf 25 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inspraakperiode zijn er drie inspraakreacties binnengekomen. Tevens is het bestemmingsplan in het wettelijke vooroverleg aan verschillende instanties voorgelegd, waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld hun reactie schriftelijk kenbaar te maken. Het verslag van deze inspraakperiode is vastgesteld. Met name wijzen wij op de brief van 27 juli 2010 van Gedeputeerde Staten van Gelderland waarin zij aangeven dat het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan een plan van lokale aard is. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang, hoeft het ontwerpbestemmingsplan, noch het vastgestelde bestemmingsplan aan de provincie toe te zenden. Op basis hiervan hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan verder in procedure genomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn/haar zienswijzen schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad. Er zijn drie zienswijzen binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn. Op 15 februari 2011 heeft de hoorcommissie van de raad de indieners van de zienswijzen in de mogelijkheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Het betreft de volgende zienswijzen:

#### • Zienswijze 1

Reclamant heeft de volgende opmerkingen:

- de aanduiding (wb) ontbreekt in de legenda.
- De A-watgangen langs de Van Heemstraweg en in het noordwesten van het plangebied dienen te worden bestemd als Water of als dubbelbestemming Water. Dit dient te gebeuren conform de modelregels, daarbij moet ook de aanwezige stuw mogelijk worden gemaakt.
- De bestemming Groen moet ook de aanduiding (wb) krijgen.
- De gronden met de Agrarische bestemming en de aanduiding (wb) dienen primair bestemd te worden voor waterberging. Dit geldt ook als (wb) wordt opgenomen bij de bestemming Groen.
- De hoeveelheid aan waterberging wordt nergens genoemd. Verzocht wordt de afspraak dat in totaal 54000 m<sup>3</sup> waterberging in het park Leeuwse Veld en het bergingsgebied Liesterstraat, inclusief aan- en afvoerroutes en peilregelende kunstwerken worden aangelegd en in het plan te borgen.

\* Reactie:

ad a. De aanduiding (wb) is opgenomen in de legenda van de verbeelding.

ad b. De A-watgang gelegen parallel aan de Van Heemstraweg zal een dubbelbestemming krijgen, binnen deze bestemming zal worden opgenomen dat de ontsluiting van het woongebied is toegestaan. Van de A-watgang in het noordwesten van het plangebied is de toekomstige ligging nog

niet bekend. Om deze A-watrgang te beschermen zal in de uitwerkingsregels worden opgenomen dat de A-watrgang zal worden gehandhaafd, maar dat de situering nog kan wijzigen. De aanwezige stuw wordt mogelijk gemaakt in de bestemmingsomschrijving (inclusief bijbehorende waterstaatkundige kunstwerken).

ad c. De aanduiding is toegevoegd aan de bestemming Groen.

ad d. De gronden met de Agrarische bestemming en de Groen bestemming en de aanduiding (wb) zullen primair bestemd worden voor waterberging. Dit zal in de regels mogelijk worden gemaakt.

ad e. In het gebied moet voldoende waterberging gerealiseerd worden conform de beleidsregels van het waterschap en in overleg met het waterschap, dit alles dient gerealiseerd te worden binnen een goed functionerend watersysteem. In de uitwerking van het bestemmingsplan en de watervergunning zal dit ingevuld worden.

\* Advies hoorcommissie:

De hoorcommissie acht de zienswijze gedeeltelijk gegrond, daar waar nodig de waterbelangen beschermen.

\* Voorstel:

De zienswijzen onder a ongegrond verklaren. De zienswijzen onder b, c, d en e gedeeltelijk gegrond verklaren.

#### • Zienswijze 2

a. Het Kwalitatief Woningprogramma 2010-2020 (KWP3) geeft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor uw regio aan. Door instemming conformeren de individuele gemeenten in de regio Rivierenland zich aan dit regionale en provinciale kader voor woningbouw. De binnenregionale verdeling van de woningbouwmogelijkheden is primair een zaak van de gemeenten in de regio. De provincie ziet erop toe dat door gemeenten in de regio niet teveel en zoveel mogelijk conform de woningbehoefte wordt gebouwd. Dit om ongewenste gevolgen zoals leegstand enerzijds en een oplopend woningtekort anderzijds zoveel mogelijk tegen te gaan.

b. Het bouwen naar behoefte is vanuit het provinciaal standpunt onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Het is wenselijk dat een gemeente zorgt voor voldoende bouwmogelijkheden. Bij voorkeur is een deel van deze ontwikkelingsmogelijkheden "hard". Om flexibiliteit in woningbouwplannen te garanderen, dient een deel van de toekomstige woningbouwplannen niet hard (en daarmee "zacht") te zijn.

c. Volgens de meest recente provinciale bevolkingsprognose krimpt de bevolking van West Maas en Waal in de komende jaren al licht. Er wordt nog wel een beperkte groei van het aantal huishoudens geprognoseerd. Realisme ten aanzien van de bouwambitie is daarom van groot belang.

d. Het plan Het Leeuwse Veld behelst de bouw van maximaal 650 woningen op een uitbreidingslocatie. Daarnaast zijn er in Beneden-Leeuwen nog plannen voor ca 388 woningen tot 2020. Ook in alle omliggende kernen staan woningen geprogrammeerd. In de meest actuele planningslijst die aan de provincie is aangeleverd staat een capaciteit van in totaal 1500 woningen (harde en zachte capaciteit) voor de periode tot 2020. Volgens de planningslijst ligt er voor ca. 750 van deze woningen inmiddels een vastgesteld bestemmingsplan (harde capaciteit). Deze cijfers laten zien dat er sprake is van een forse overprogrammering van woningen. Hierdoor dreigt er concurrentie tussen plannen te ontstaan. Het risico bestaat daarbij dat binnenstedelijke projecten, die van nature lastiger en duurder zijn, niet van de grond komen. Vanwege de op termijn teruglopende woningbehoefte wordt de ontwikkeling van deze locaties lastiger naarmate de tijd verstrijkt. Met alle risico's van dien voor de leefbaarheid in de kernen.

e. Ook op regionaal niveau is sprake van een overprogrammering van woningen. Er staan tot 2019 ruim twee keer zoveel woningen geprogrammeerd dan er op grond van de KWP3 afspraken gebouwd kunnen worden. Het overleg binnen de regio is hiervoor opgestart. De vervolgstap in het regionale proces is dat, in overleg met corporaties en marktpartijen, keuzes gemaakt moeten worden op basis van realistische behoefte berekeningen. Dat betekent dat daarmee de toe te voegen woningen (kwalitatief en kwantitatief) aansluiten op de KWP-kaders en de feitelijke woningbehoefte.

\* Reactie:

ad a t/m e.

Aantal woningen

Uit een door Companen uitgevoerde woningmarktscan (maart 2011) blijkt enerzijds dat de meest recente provinciale bevolkingsprognose niet bruikbaar is en dat anderzijds de plancapaciteit nagenoeg overeenkomt met de behoefte tot het jaar 2030. Dit in tegenstelling tot hetgeen in de hierboven genoemde zienswijze wordt vermeld. De programmering is dus in overeenstemming met de verwachte behoefte. Uit het onderzoek van Companen is slechts gebleken dat het geplande bouwtempo tot 2020 te hoog is. Gevolg hiervan is dat een aantal plannen zouden moeten doorschuiven naar de periode na

2020. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de gemeente het traject van Faseren en Doseran opgestart. Op 19 mei 2011 heeft de raad in het kader van dit traject een lijst met woningbouwprojecten vastgesteld, zodanig dat de plancapaciteit overeenkomt met het aantal van 845 (tot 2020) dat uit de woningmarktscan kwam en in regioverband is afgesproken. Dit betekent dat een aantal projecten is stopgezet en voor één plan zelfs het al vastgestelde bestemmingsplan is teruggedraaid. De projecten Sporteon Piels en Appeltern West zijn stopgezet. De projecten Appelhoek en Kerkstraat Oost zijn gefaseerd, wat voor de Appelhoek betekent dat voor een deel van het plan het bestemmingsplan weer is teruggedraaid. Deze projecten zijn te beschouwen als een zachte capaciteit voor na 2020. Het project de Doorbraak is aangehouden. Het overzicht in de tabel geeft een totaal beeld van de plancapaciteit per 1 januari 2012. Hieruit wordt duidelijk dat van de harde plancapaciteit al een aanzienlijk deel is gerealiseerd dan wel in aanbouw.

#### Overzicht woningbouw plancapaciteit per 31-12-2011

kern	project	harde capaciteit per 1/1/2012	gerealiseerd en in aanbouw per 31/12/2011	rest plancapaciteit
Alphen	Achter de Linden	4	2	2
Alphen	Lindenaan fase 1A	24	0	24
Alphen	Valksestraat	16	0	16
Altforst	Kerkstraat	9	0	9
Appeltern	v.d. Cappellenstraat	32	5	27
Ben. L	Krozenbogerd	11	2	9
Ben. L	Elisabeth	12	0	12
Ben. L.	Konijnenwal	21	19	2
Ben. L.	Leliestraat Akkerstraat	42	0	42
Ben. L.	De Smidse	21	0	21
Ben. L.	Nuijen/ Tulpstraat	11	0	11
Ben. L.	Lauwesdijk	25	25	0
Ben. L.	Tekton	16	14	2
Boven L.	Kulturhus / Steenstraat	28	28	0
Boven L.	Leeuwenborgh	40	0	40
Dreumel	Wilhelminastraat	3	1	2
Dreumel	Dorpshart	40	17	23
Dreumel	De Pol	72	51	11
Dreumel	Margrietenhof	20	20	0
Maasbommel	Kronenburg	17	7	10
Maasbommel	Kapelstraat	5	0	5
Wamel	Kloosterhof 1 en 2	33	17	16
diversen kleinschalig		26	26	0
<b>Totaal vastgesteld t/m 31/12/ 2011</b>		<b>528</b>		
<b>Totaal gerealiseerd en in aanbouw per 31/12/2011</b>			<b>234</b>	
<b>Totaal rest plancapaciteit per 31/12/2011</b>				<b>284</b>
<b>Nog vast te stellen in 2012:</b>				
Ben. L.	Leeuwse veld			310
Dreumel	Woonservicepunt			15
Maasbommel	Kerkstraat Oost			17
Boven L.	Zuid Oost			17
<b>Nog vast te stellen kleinschalige woningbouw</b>		schatting		20
<b>Totaal nog vast te stellen</b>				<b>379</b>
<b>Totale plancapaciteit</b>				<b>663</b>
Konklusies:				
rest capaciteit zonder de nog vast te stellen projecten 284				
rest capaciteit met de nog vast te stellen projecten 663				
plan capaciteit zit ruim onder de 845 woningen tot 2020 uit woningmarktscan				

De gemeente blijft hiermee ruim binnen de in regionaal verband gemaakte afspraken over de te bouwen aantallen woningen per gemeente, Het aantal van 845 woningen heeft instemming van de regio.

## Type woningen

Deze locatie wordt speciaal ontwikkeld voor grondgebonden woningen die niet of zeer moeilijk te realiseren zijn op inbreidingslocaties en daarom een aanvulling vormen op het bestaande bouwprogramma en de bestaande woningvoorraad.

De gemeente streeft een zo gemêleerd mogelijk aanbod na van huur/koop, van appartementen en grondgebonden woningen, van patiobungalows en seniorenwoningen. Dat kan alleen indien een grote verscheidenheid aan locaties en woonmilieus wordt aangeboden. Dat betekent dat het komende decennium op grond van kwalitatieve overwegingen zowel Het Leeuwse Veld als meer centraal gelegen locaties aan bod komen ten behoeve van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Woningbouwcorporatie De Kernen heeft aangegeven in de eerste fase ± 100 huurwoningen te willen realiseren. Dat is bijna 1/3 van het totaal van 310 woningen.

\* Advies hoorcommissie:

Gezien de uitgevoerde woningmarktscan van Companen acht de hoorcommissie de zienswijze ongegrond.

\* Voorstel:

- De zienswijze ongegrond verklaren.
- De plancapaciteit terugbrengen naar 310 woningen, die verwerken op de verbeelding, in de regels en de toelichting van het bestemmingsplan.
- Overige capaciteit te realiseren na looptijd bestemmingsplan.

### • Zienswijze 3

Reclamant wil in zijn algemeenheid reageren op en bezwaar maken tegen het plan. Daarvoor worden de volgende algemene motieven aangedragen:

- a. Men is verbaasd dat het plan nu in procedure wordt gebracht in een tijd waarin de woningmarkt vrijwel volledig is ingestort.
- b. Er staan veel woningen te koop en de doorloopsnelheid van het aanbod bestaande woningen is erg laag.
- c. Er zijn op verschillende plaatsen in Beneden-Leeuwen en elders in de gemeente nog woningen in aanbouw in zogenaamde uitbreidingslocaties beschikbaar om in de lokale en gemeentelijke woningbehoefte te voorzien. Om deze reden wordt getwijfeld aan de noodzaak om daarnaast nog eens een woningbouwlocatie met de omvang van Het Leeuwse Veld in gang te zetten.
- d. Het aan het woningbouwplan ten grondslag liggende structuurplan is achterhaald.
- e. Uit de stukken blijkt niet hoe de woningbouwprogrammering voor de komende 10 jaar is geprognoseerd.
- f. Gemeenten in de omgeving zetten de plannen in de ijskast.
- g. De provincie Gelderland laat regelmatig, ook aan West Maas en Waal, waarschuwendes signalen horen.
- h. Het provinciaal bestuur geeft aan dat de gemeenten in de regio hun woningbouwprogramma's moeten evalueren.
- i. Kennelijk dringen de waarschuwendes signalen, die mede zijn ingegeven door de daaraan voor de gemeente verbonden (financiële) risico's, niet door tot het bestuur van de gemeente West Maas en Waal.
- j. Gevolg is dat het bedrijf van reclamant in de toekomstige ontwikkelingen wordt belemmerd omdat de gemeente dit bestemmingsplan coûte que coûte wil doordrukken. Het algemeen belang daarvan is niet voldoende aangetoond. Het belang van het bedrijf mag niet op deze onverantwoorde wijze aan het algemeen belang ondergeschikt worden gemaakt.

\* Reactie:

ad a t/m i. Zie reactie zienswijze 2.

ad j. Op de verbeelding is de milieuzone rond het bedrijf opgenomen middels de aanduiding "milieuzone-bedrijf". Deze aanduiding valt enkel over de bestemming "Woongebied - Uit te werken". In de regels behorende bij deze bestemming is bepaald dat woningbouw binnen het aangeduide gebied enkel onder voorwaarden mag plaatsvinden. Deze voorwaarden zijn direct gerelateerd aan de milieuzone van het betreffende bedrijf. De belangen van het bestaande bedrijf zijn op deze wijze voldoende gewaarborgd.

\* Advies hoorcie:

Gezien de uitgevoerde woningmarktscan van Companen acht de hoorcommissie de zienswijze ongegrond. De belangen van reclamant zijn middels de aanduiding op de verbeelding en de voorwaarden in de regels voldoende gewaarborgd.

\* Voorstel:

De zienswijze ongegrond verklaren.



Reclamant heeft een aanvulling gegeven op zijn zienswijze, deze is buiten de termijn ontvangen. Om deze reden wordt hier alleen ambtshalve op gereageerd.

1. Er is gekozen om de locatie Het Leeuwse Veld tot ontwikkeling te brengen, nadat de provincie het definitieve besluit tot de aanleg van het nieuwe tracé N332 had genomen. Daarmee kwam de eerder geplande ontwikkeling van Leeuwen- West bij de velden van Leones voorlopig te vervallen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie heel logisch om tot een zekere afronding van het dorp te komen.

De noodzaak voor de ontwikkeling was evident vanuit het woningbehoefte onderzoek uit 2004. Naast enkele kleinere inbreidingslocaties die in ontwikkeling zijn is er behoefte aan een wat grotere locatie, die gefaseerd in de behoefte op langere termijn kan voorzien.

2. Het bouwtempo is moeilijk op voorhand in te schatten, dit is afhankelijk van de marktsituatie. In de eerste fase zal een hoog percentage huurwoningen gerealiseerd worden.

3. De eerste fase zal een uitwerking betreffen van maximaal 300 woningen en vindt plaats aan de oostzijde van het gebied (terrein van Wijk en van der Zandt). Vervolgens zal het westelijke deel ontwikkeld worden.

4. De uitgifteprijzen zijn nu nog niet bekend, maar zullen marktconform zijn. 5. De gemeente kan niet in de portemonnee van de kopers kijken. Echter over het algemeen liggen de grondprijzen in onze gemeente wat lager dan in een aantal andere gemeenten in de regio. Overigens zijn de ervaringen met de verkoop van bouw kavels in de dorpen Maasbommel, Wamel en Boven Leeuwen tot nu toe zeer positief.

6. Aangezien de marktpartijen dit project gaan ontwikkelen, kan de gemeente geen beeld geven van de exploitatie-uitkomst. Overigens zullen marktpartijen dat nu ook nog niet kunnen, aangezien dit sterk zal afhangen van de marktontwikkeling.

7/8. De contractpartijen zijn solvabele partijen, die voldoende continuïteit kunnen waarborgen. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn, dan volgt er een gerechtelijke uitspraak.

9. De risico's zijn beheersbaar voor zover nu in te schatten.

#### Verantwoordingsplicht Groepsrisico

Nabij de locatie van het plangebied vindt transport van aardgas plaats door een hogedruk aardgastransportleiding. Vanwege dit transport dient het bestemmingsplan te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevb staan twee risicomaten centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht van toepassing. Binnen deze verantwoordingsplicht is het bestuur van de veiligheidsregio aangewezen als adviseur betreffende de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid van burgers.

De daadwerkelijk verantwoording van het groepsrisico moet nog plaatsvinden. In de uitwerkingsregels wordt dit bepaald, het advies van de Veiligheidsregio (met de genoemde aandachtspunten) wordt daarin betrokken.

### 3. Draagvlak

Het bestemmingsplan "Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld" is in het kader van het artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan diverse instanties en heeft in het kader van de inspraak voor een periode van gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Voor de reacties en eventuele aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan verwijzen wij naar het inspraakverslag.

### 4. Consequenties

Met de projectontwikkelaars voor het bestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Het Leeuwse Veld is een exploitatieovereenkomst gesloten voor de bouw van maximaal 650 woningen. Er is geen einddatum in de overeenkomst vastgelegd. Duidelijk is dat gezien de huidige markt de ontwikkeling langzamer zal gaan dan de ontwikkelaar wellicht in eerste instantie voor ogen had.

### 5. Kosten, baten en dekking

Op dit moment is, mede in relatie tot het onder 4 genoemde, nog geen financiële vertaling weer te geven.

### 6. Uitwerking van het voorstel

#### 6.1. Aanpak en planning

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan zal worden aangepast en worden gepubliceerd. Vervolgens staat beroep open bij de Raad van State. De provincie kan een aanwijzing geven. Na vaststelling van het plan kan met de uitwerking worden begonnen.

## **6.2. Evaluatie**

n.v.t.

Hoogachtend,  
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WEST MAAS EN WAAL,  
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

P.G. Arissen

Th.A.M. Steenkamp