

Procesnota wijzigingsplan “Buitengebied, Liesveldsesteeg”

Wijzigingsplan	: Buitengebied, Liesveldsesteeg
Hoort bij collegebesluit	: 23 mei 2017

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde wijzigingsplan. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd. Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in het vastgestelde wijzigingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan.

I. Procedure ontwerp-wijzigingsplan “Buitengebied, Liesveldsesteeg”

Het plangebied ligt op de locatie Liesveldsesteeg tussen nummers 7 en 9 en tussen nummers 11 en 13 in Brakel. Het ontwerp-wijzigingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor maximaal drie woongebouwen waarbij per woongebouw maximaal twee woningen zijn toegestaan.

Het ontwerp-wijzigingsplan “Buitengebied, Liesveldsesteeg” heeft van **donderdag 15 december 2016 t/m woensdag 25 januari 2017** ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen/op tijd ingediend?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Indiener zienswijze 1, schriftelijke zienswijze van 22 december 2016, ontvangen op 28 december 2016
2. Indiener zienswijze 2, schriftelijke zienswijze van 23 december 2017, ontvangen op 27 december 2016
3. Indiener zienswijze 3, zienswijze per e-mail van 24 januari 2017, ontvangen op 24 januari 2017.

De zienswijzen zijn **wel** voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 25 januari 2017).

Wij concluderen dat alle zienswijzen **wel** op tijd zijn ingediend.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Iedere zienswijze hebben wij samengevat. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerp-wijzigingsplan “Buitengebied, Liesveldsesteeg” liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1. Indiener zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

- a. Appellant gaat niet akkoord met de bestemmingswijziging en de bebouwing van het gebied. Hij gaat alle schade en kosten verhalen als de gemeente doorgaat met het plan. Appellant verwacht dat zijn woning als gevolg van het plan minder waard wordt. Het plan verhindert appellant om zijn woning te verkopen;
- b. Appellant verwijst naar een brief van 10 december 2016 van het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (PHTB). Appellant meent dat de in de brief vermelde mogelijkheden voor het ‘ombestemmen’ van zijn woning leiden tot een verslechtering voor hem;

Commentaar gemeente Zaltbommel

- a. Wij kunnen op voorhand niet beoordelen of sprake is van planschade. Als appelland meent dat hij planschade leidt, kan hij hiervoor bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Dat kan hij doen nadat wij het plan hebben vastgesteld en tot maximaal 5 jaar na het in werking treden van het wijzigingsplan;
- b. De brief die appelland aanhaalt is een brief die op 8 december 2016 is verstuurd door het PHTB. In de brief geeft het PHTB aan dat in tuinbouwherstructureringsgebieden veel bedrijfswoningen niet meer als bedrijfswoning worden gebruikt, maar voor burgerbewoning. Het mogelijk maken van burgerbewoning in deze woningen draagt volgens het PHTB bij aan waardevermeerdering en een betere verkoopbaarheid en leefbaarheid ten opzichte van de huidige situatie (burgerbewoning van een bedrijfswoning is niet toegestaan). Het PHTB heeft appelland ook willen uitnodigen voor een informatiebijeenkomst waar over oplossingsrichtingen gesproken zou worden. De brief van het PHTB heeft geen enkele relatie met het wijzigingsplan "Buitengebied, Liesveldsesteeg". Voor de volledigheid merken wij op dat het PHTB de aangekondigde bijeenkomst heeft geannuleerd.

Conclusie

De zienswijze nemen wij **niet** over.

2. Indiener zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

- a. Appelland gaat niet akkoord met de bestemmingswijziging en de bebouwing van het gebied. Hij gaat alle schade en kosten verhalen als de gemeente doorgaat met het plan. Appelland verwacht dat zijn woning als gevolg van het plan minder waard wordt. Het plan verhindert appelland om zijn woning te verkopen;
- b. Appelland verwijst naar zijn brief van 20 november 2015. Hierin heeft hij beargumenteerd waarom de gemeente niet met het plan moet doorgaan. Hij noemt in deze brief het volgende:
 - Appelland geeft aan dat de glastuinbouwbestemming er niet af hoeft. Dat is vernietiging van gemeenschapsgeld;
 - Meer woningen leidt tot meer geluidsoverlast, meer verkeer en aantasting van het open karakter van het woongebied. De rooilijn van de woningen is niet eenduidig beschreven;
 - Het uitzicht op de dijk en op de tuinbouwvelden gaat verloren. Het plan vindt direct voor het huis van appelland plaats, terwijl ook tussen percelen van huisnummer 13 en 15 ruimte is. Hier wordt geen uitzicht belemmerd. Een plas-drasgebied leidt tot overlast (ongedierte, ziektes);
 - Het plan is niet duidelijk over het aantal (te bouwen) woningen;
 - Appelland gaat er vanuit dat hij tijdig wordt geïnformeerd over het vervolg. De brief kan als zienswijze beschouwd worden;
 - Appelland wil vooraf een voorstel hoe zijn schade wordt gecompenseerd. Het lijkt hier om commerciële overwegingen te gaan. De gemeente heeft bouwplannen in het verleden tegengehouden omdat sprake was van een concentratiegebied;
 - Appelland reageert alleen op de woningen direct tegenover zijn woning en niet op de andere locatie. Dat is ter afweging van de mensen die daar tegenover wonen.
- c. Appelland merkt op dat de brief van 31 oktober 2016, die hij volgens de gemeente verstuurd zou hebben, hem onbekend is.

Commentaar gemeente Zaltbommel

- a. Wij kunnen op voorhand niet beoordelen of sprake is van planschade. Als appelland meent dat hij planschade leidt, kan hij hiervoor bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen. Dat kan hij doen nadat wij het plan hebben vastgesteld en tot maximaal 5 jaar na het in werking treden van het wijzigingsplan;
- b. De brief van appelland betrof een reactie op de door de gemeente op 12 november 2015 toegestuurde conceptversie van de richtlijnen. De richtlijnen bevatten de (stedenbouwkundige)

kaders voor het wijzigingsplan. In een telefoongesprek op 28 april 2016 met appellant is onder meer de brief inhoudelijk besproken. Nu appellant de brief in zijn zienswijze aanhaalt, reageren wij ook in het kader van het wijzigingsplan op de inhoud van de brief:

- Het gebied ten noorden van de Liesveldsesteeg is in het provinciaal en gemeentelijk beleid aangemerkt als een 'extensiveringsgebied'. Een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling van de glastuinbouw vinden de provincie en de gemeente op deze locatie niet meer mogelijk. In de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging van glastuinbouw niet mogelijk en is uitbreiding van bestaande bedrijven strikt gelimiteerd. In het inpassingsplan "Tuinbouw Bommelerwaard" is het gebied aan de noordzijde van de Liesveldsesteeg als 'agrarisch' bestemd. Het gebied is niet aangeduid als 'intensiveringsgebied'. Daarnaast streven de provincie en gemeente dat bestaande glastuinbouwbedrijven verplaatsen naar intensiveringsgebieden of hun bedrijfsactiviteiten beëindigen. In dat laatste geval is onder voorwaarden functieverandering naar bijvoorbeeld 'wonen' mogelijk. De kassen (in totaal ca. 1,8 ha) worden gesloopt en er mogen woningen worden teruggebouwd. De gronden van het bedrijf aan de Liesveldsesteeg 9 en 11 (percelen kadastraal bekend BKL08 N 1805 en N 1807) is door het Projectbureau Herstructurering Tuinbouw Bommelerwaard (PHTB) gekocht om een verplaatsing van het bedrijf naar een intensiveringsgebied mogelijk te maken. De glasopstanden op de achterblijvende gronden zijn, net als de kassen aan de Liesveldsesteeg 7 en 13, gesloopt. Hiermee heeft het PHTB een belangrijke bijdrage geleverd aan de herstructurering (sanering en verplaatsing van glas uit extensiveringsgebieden). Als compenserende ontwikkeling voor de sloop van de kassen en de grondaankoop wil het PHTB op de percelen die aan de Liesveldsesteeg liggen (en eigendom zijn van het PHTB) woningen realiseren. Dat sluit aan bij het beleid van provincie en gemeente dat functieverandering van 'glastuinbouw' naar 'wonen' in de extensiveringsgebieden mogelijk is. In het inpassingsplan heeft de provincie hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In onderhavig wijzigingsplan wordt het initiatief van het PHTB nader onderbouwd. Wij zijn zodoende het niet eens met appellant dat het wegnemen van de glastuinbouwbestemming, dat overigens al plaatsgevonden heeft in het inpassingsplan "Tuinbouw Bommelerwaard" een verspilling van gemeenschapsgeld is. Het is het resultaat van een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke beleidskeuze;
- Voor wat betreft de geluidsoverlast merken wij op dat de geplande woningen niet worden beschouwd als een activiteit die een milieutechnische uitstraling op de omgeving heeft. In het gebied is een viertal kassen gesloopt. Glastuinbouwbedrijven hebben in de regel meer mogelijke negatieve effecten op de omgeving dan woningen. Voor wat betreft verkeer merken wij op dat wij in de toelichting van het wijzigingsplan gemotiveerd hebben dat de wijziging van 'agrarisch' (voorheen glastuinbouw) naar 'wonen' (maximaal zes woningen) niet leidt tot een significante toename van de verkeersdruk op de Liesveldsesteeg. Wij verwachten dat het aantal vervoersbewegingen eerder af- dan toeneemt als gevolg van de bestemmingswijziging (minder bedrijfsfuncties). Voor wat betreft de opmerking over de rooilijn merken wij op dat in het wijzigingsplan hiervoor een regeling is opgenomen. De afstand van de hoofdgebouwen tot het midden van de rijbaan niet minder mag bedragen dan 22 meter en niet meer dan 27 meter. Ook geldt dat bij twee naast elkaar gelegen hoofdgebouwen het verschil (tussen deze twee hoofdgebouwen) van de afstand tot de weg niet minder dan 2 meter bedraagt. De woningen komen verder van de weg te liggen, omdat de woningen hoger zullen worden dan de bestaande woningen. Hiermee wordt een onbalans met de omliggende woningen voorkomen. De bandbreedte een afstand van 22 tot 27 meter vanaf het midden van de rijbaan zorgt voor enige flexibiliteit in het bouwplan. Het verschil van de afstand van tot de weg van minimaal 2 meter in het geval van twee naast elkaar gelegen hoofdgebouwen wordt aangehouden om met deze verspringing een stedenbouwkundig meer divers beeld te krijgen. Het is zodoende een stedenbouwkundige afweging geweest om te kiezen voor een ten opzichte van de naastgelegen, bestaande woningen afwijkende rooilijn;

- De woningen zijn gepland tussen Liesveldsesteeg 7 en 9 en Liesveldsesteeg 11 en 13 omdat hier de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 28.4.3 van het inpassingsplan (wetgevingszone-wijzigingsgebied 4) geldt. Op deze percelen was immers het verplaatste glastuinbouwbedrijf gevestigd en deze percelen zijn gekocht door het PHTB (de initiatiefnemer). Het perceel ten oosten van Liesveldsesteeg 13 is geen eigendom van PHTB. Hierop is ook de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 28.4.3 van het inpassingsplan niet van toepassing. Voor wat betreft het uitzicht dat appellant niet meer heeft, merken wij op dat een groot deel van de percelen ten noorden van de Liesveldsesteeg met kassen was bebouwd. Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” (1996) voor het inpassingsplan van kracht was, kon het hele gebied met kassen worden bebouwd. Voorheen was dus een groot deel van het gebied ten noorden van de Liesveldsesteeg bebouwd of – in het geval voor de locatie recht tegenover de woning van appelland – het mocht worden bebouwd met kassen. In het inpassingsplan is weliswaar de tuinbouwbestemming verwijderd, maar met het opnemen van de ‘wetgevingszone-wijzigingsgebied 4’ heeft de provincie aangegeven dat op het perceel woningbouw is voorzien. Wij zien daarom geen aanleiding om het wijzigingsplan hierop aan te passen. Volledigheidshalve merken wij op dat het plas-drasgebied langs de Waaldijk niet wordt aangelegd. De aanleg hiervan is vanwege de ligging technisch niet mogelijk;
 - Wij zijn van mening dat het plan helder is in het aantal woningen: in het plan zijn maximaal drie hoofdgebouwen toegestaan die elk uit maximaal twee woningen mogen bestaan. Er kunnen dus maximaal zes woningen worden gebouwd. Wij willen in het wijzigingsplan enige flexibiliteit bieden in het type woningen dat gebouwd mag worden om zo te kunnen anticiperen op marktomstandigheden;
 - Appellant is door ons op de hoogte gesteld over de ter inzage legging van het ontwerp-wijzigingsplan. Wij hebben zijn brief van 20 november 2015 betrokken bij zijn zienswijze;
 - Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan;
- c. De vermelde datum is door het computersysteem automatisch aangemaakt en abusievelijk niet verwijderd uit de koptekst van de brief.

Conclusie

De zienswijze nemen wij **niet** over.

3. Indiener zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

- Appellant vindt de redenen dat op de kavel zes woningen moeten staan onbegrijpelijk
- Appellant was toegezegd dat hij een vrij uitzicht zou behouden. Het geldt ontbrak om ook de woning van appelland te kopen;

Commentaar gemeente Zaltbommel

- Wij zijn van mening dat het aantal van 3 woongebouwen (bestaande uit elk 2 woningen) of 3 vrijstaande woningen stedenbouwkundig en landschappelijk gezien goed in te passen zijn binnen de twee bestemmingsvlakken en niet leidt tot een verregaande intensivering van het gebied met bebouwing. In feite wordt door het plan het na de sloop van de kassen ontstane woonlint langs de noordzijde van de Liesveldsesteeg verder ingevuld;
- Voor wat betreft de opmerking van appelland over het vrije uitzicht verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze van ‘indiener zienswijze 2’. Eventuele afspraken over het behoud van een vrij uitzicht zijn bij ons niet bekend. Dat geldt eveneens voor de opmerking van appelland dat het geldt ontbrak om de woning van appelland aan te kopen.

Conclusie

De zienswijze nemen wij **niet** over.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het wijzigingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Geen.

Ambtshalve:

- Geen.

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Geen.

Ambtshalve:

- Geen.

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Geen.

Ambtshalve:

- Geen.

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Geen.

Ambtshalve:

- Geen.

Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van **23 mei 2017**

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

drs. W. Wieringa
gemeentesecretaris

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
burgemeester

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)
- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijzen (vertrouwelijk)