

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan

Bestemmingsplan	: "Zuilichem, 't Boske"
Behorend bij raadsbesluit	: 26 september 2013

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, 't Boske"

Het plangebied is gelegen aan 't Boske te Zuilichem. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van twee vrijstaande woningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, 't Boske" heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 21 maart 2013 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 1 mei 2013) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. De heer H.L. van Helden, Zijlstraat 6, 5305 EE, Zuilichem, mondelinge zienswijze d.d. 1 mei 2013;
2. De heer Koster en de heer Brouwer, Zijlstraat 10, 5305 EE, Zuilichem, schriftelijke zienswijze d.d. 27 april 2013, ingekomen d.d. 1 mei 2013;
3. De heer D.W. de Kock, Maas-Waalweg 13, 5305 TC, Zuilichem, schriftelijke zienswijze d.d. 29 april 2013, ingekomen d.d. 1 mei 2013.

De zienswijzen zijn wel voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 1 mei 2013).

Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen qua indieningstermijn ontvankelijk zijn.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, 't Boske" (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1. De heer H.L. van Helden, Zijlstraat 6

a. Waterhuishouding

De percelen van de heer Van Helden zijn circa 1 meter lager gelegen dan het perceel waar gebouwd zal worden. De watergang die rond het plangebied van voorliggend ontwerp bestemmingsplan ligt, bevindt zich deels op de grens met perceel 'Brakel K 210'. Deze watergang staat in de huidige situatie reeds regelmatig vol. Bovendien kan het water onvoldoende worden afgevoerd. Dat leidt nu al regelmatig tot wateroverlast op het terrein van de heer Van Helden.

De bebouwing die het voorliggende plan mogelijk maakt zal leiden tot een afname van het oppervlak waar regenwater in de grond kan infiltreren. De heer Van Helden vreest dan ook dat

dit regenwater een extra belasting op de bestaande watergang zal veroorzaken. Dit extra regenwater zal de kans op wateroverlast vergroten.

- *In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte verondersteld dat hemelwater zonder aanvullende maatregelen (behoudens onderhoud) naar de naastgelegen C-watergang kan worden afgevoerd. Het Waterschap Rivierenland heeft ons schriftelijk geïnformeerd dat zij hebben geconstateerd dat de capaciteit van deze watergang beperkt is en dat de watergang bovendien niet in verbinding staat met andere, grotere watergangen. Om wateroverlast te voorkomen zijn naar verwachting aanvullende maatregelen nodig. Voor de realisatie van het plan is een watervergunning nodig. In dit vergunningentraject zal moeten blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn. Een mogelijke oplossing is dat voor de nieuw te bouwen woningen een hemelwaterafvoer wordt aangelegd die direct is aangesloten op de watergang aan de andere zijde van 't Boske. Deze watergang staat in directe verbinding met een A-watergang.*

b. Uitzicht- / privacyvermindering

De nieuwe mogelijkheden voor gebruik en bebouwing die het voorliggend ontwerp bestemmingsplan biedt, leiden tot een vermindering van het vrije uitzicht en de privacy van het perceel van de heer Van Helden. Het aanwezige hoogteverschil vergroot bovendien deze zichtbaarheid van de nieuwe bebouwing en de aantasting van de privacy.

De heer Van Helden geeft tevens aan enkele jaren geleden, bij aanschaf van diens woning, bij de gemeente (het omgevingsloket) navraag te hebben gedaan naar de toekomstige plannen voor de locatie van het voorliggend ontwerp bestemmingsplan. Dit omdat hem ter ore gekomen was dat er wellicht bebouwing gepland zou worden op dit perceel. Het omgevingsloket kon deze geluiden destijds niet bevestigen. Aan de hand van de vigerende mogelijkheden kon het perceel niet bebouwd worden. De heer Van Helden heeft zijn keuze tot aankoop van zijn woning en bijbehorende percelen destijds mede gebaseerd op deze informatie.

- *Op basis van de huidige juridisch-planologische situatie is er inderdaad geen bebouwing mogelijk op het perceel, om die reden wordt dan ook voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Voor het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zijn ruimtelijke kaders opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de impact van de ontwikkeling op de omgeving en de cultuurhistorische waarde van het gebied. In de nieuwe situatie kan er op circa 65 meter van de bestaande woning een nieuwe woning worden opgericht. Dat is een verdichting die ruimschoots past binnen de ruimtelijke karakteristiek van Zuilichem en deze plek in het bijzonder. Desalniettemin zullen als gevolg van deze ontwikkeling de privacy en het uitzicht iets afnemen. Wij achten deze afname van privacy en uitzicht echter van ondergeschikt belang aan het belang van het realiseren van woningbouw op de planlocatie.*

c. Toename verkeers- en parkeerdruk

't Boske is een rustige straat met zeer weinig verkeer. De heer Van Helden is van mening dat de toename van verkeersbewegingen en parkeren als gevolg van de nieuwe woningen aan 't Boske een negatief effect zullen hebben op zijn perceel.

- *De ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt inderdaad tot een toename van de verkeersbewegingen op 't Boske. Deze toename is echter dermate beperkt dat niet gesproken kan worden van een onevenredige verslechtering van het leefklimaat. Ten aanzien van het parkeren is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat er voor iedere woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Dit is*

exclusief garage en de parkeerplaatsen mogen niet achter elkaar gelegen zijn. Hiermee wordt volledig voorzien in de veronderstelde parkeerbehoefte. Er zal dan als gevolg van deze ontwikkeling ook geen overlast ontstaan door parkeren in de openbare ruimte

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen met betrekking tot punt a.

2. De heer Koster en de heer Brouwer, Zijlstraat 10

a. Waterhuishouding

Net als in het geval van de heer Van Helden is het perceel van de heren Koster en Brouwer lager gelegen dan de omliggende gronden. Een aantal malen per jaar staat de tuin deels onder water. Tussen 2007 en januari 2013 is dat 7 tot 10 maal gebeurd. In 2011 is dientengevolge zelfs een deel van het huis van de heren Koster en Brouwer onder water gelopen hetgeen tot behoorlijke kosten heeft geleid. Hoewel de toename van het verhard oppervlak van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onder de wettelijke grens voor compensatie van waterafvoer van 500 m² blijft, vrezen de heren Koster en Brouwer een toename van de overlast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

- *In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte verondersteld dat hemelwater zonder aanvullende maatregelen (behoudens onderhoud) naar de naastgelegen C-watgang kan worden afgevoerd. Het Waterschap Rivierenland heeft ons schriftelijk geïnformeerd dat zij hebben geconstateerd dat de capaciteit van deze watgang beperkt is en dat de watgang bovendien niet in verbinding staat met andere, grotere watgangen. Om wateroverlast te voorkomen zijn naar verwachting aanvullende maatregelen nodig. Voor de realisatie van het plan is een watervergunning nodig. In dit vergunningentraject zal moeten blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn. Een mogelijke oplossing is dat voor de nieuw te bouwen woningen een hemelwaterafvoer wordt aangelegd die direct is aangesloten op de watgang aan de andere zijde van 't Boske. Deze watgang staat in directe verbinding met een A-watgang.*

b. Uitzicht- / privacyvermindering

Reden voor de heren Koster en Brouwer om in 2007 op deze plek te komen wonen waren 'vrijheid, privacy, groen en ruimte'. Op dat moment hebben de heren Koster en Brouwer de relevante bestemmingsplannen bekeken en geconstateerd dat de bestemming van de locatie van voorliggend plan 'groen' was. De heren Koster en Brouwer zijn van mening dat hij met de realisatie van de in het bestemmingsplan beschreven bouwplannen een aanzienlijk deel van de voorgenoemde vrijheid, privacy, groen en ruimte moeten inleveren. De heren Koster en Brouwer verwachten dat bewoners van de nieuwe woningen zowel vanuit de woning als vanuit hun tuin in de tuin van de heren Koster en Brouwer zullen kijken.

- *Op basis van de huidige juridisch-planologische situatie heeft de planlocatie inderdaad de bestemming 'Groen', dat is dan ook de reden dat voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld. Voor het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zijn ruimtelijke kaders opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de impact van de ontwikkeling op de omgeving en de cultuurhistorische waarde van het gebied. In de nieuwe situatie kunnen twee nieuwe woningen worden opgericht. De afstand van deze woningen is ten minste 75 meter van de woning van de heren Koster en Brouwer. Dat is een verdichting die ruimschoots past binnen de ruimtelijke karakteristiek van Zullichem en deze plek in het bijzonder. De voortuin van de meest dichtbij gelegen nieuwe woning grenst voor een klein deel aan het tuin van de heren Koster en Brouwer. Als gevolg hiervan zal de privacy iets afnemen. Verder zal de afstand van de gevels van beide nieuwe woningen tenminste 25 meter bedragen vanaf de*

achterste perceelsgrens van het perceel van de heren Koster en Brouwer. De veronderstelde privacyvermindering in de tuin van de heren Koster en Brouwer zal derhalve zeer beperkt zijn. Daarom achten wij deze afname van privacy van ondergeschikt belang aan het belang van het realiseren van woningbouw op de planlocatie.

c. Toename verkeers- en parkeerdruk

De heren Koster en Brouwer hebben tot dusver genoten van rust en ruimte 'zonder enige verkeersbeweging' aan de zijde van 't Boske. De, naar verwachting, 16 verkeersbewegingen per dag zullen hun woongenot verminderen.

- *De ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt inderdaad tot een toename van de verkeersbewegingen op 't Boske. Deze toename is echter dermate beperkt dat niet gesproken kan worden van een onevenredige verslechtering van het leefklimaat.*

d. Verminderde waarde van de woning

De heren Koster en Brouwer stellen dat, ten gevolge van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, de specificaties van zijn pand en perceel in het geval van verkoop minder fraai zullen zijn geworden dan ten tijde van aanschaf. Volgens de heren Koster en Brouwer zal de prijs daardoor lager zijn.

- *Mocht een eigenaar van een perceel/pand het idee hebben dat zijn perceel/pand in waarde daalt als gevolg van het bestemmingsplan "Zuilichem, 't Boske", dan kan hij/zij op basis van hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een vergoeding van planschade indienen. Het verzoek zal in dat geval door een onafhankelijke commissie getoetst worden. Voor het indienen van een planschadeverzoek geldt een legesbedrag van enkele honderden euro's. Indien de planschade wordt toegekend, wordt het legesbedrag teruggestort. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat het reageren in de zienswijze- danwel de beroepprocedure geen voorwaarde is om voor planschade in aanmerking te komen.*

Conclusie

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen met betrekking tot punt a.

3. De heer D.W. de Kock, Maas-Waalweg 13

a. Behoud landelijk karakter 't Boske

De heer de Kock geeft aan dat zowel zijn huis als één van de huizen uit het voorliggend ontwerpbestemmingsplan ver van de openbare weg gelegen zijn. Door deze ligging blijft het landelijk karakter en dus het eerste aanzicht van Zuilichem behouden. Door de ligging van de tweede woning van het voorliggend ontwerpbestemmingsplan gaat deze aanblik verloren. De heer de Kock verzoekt daarom het bouwvlak van de betreffende woning te verplaatsen zodat deze verder vanaf de weg gesitueerd wordt.

- *Voor het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zijn ruimtelijke kaders opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de impact van de ontwikkeling op de omgeving en de cultuurhistorische waarde van het gebied. Deze kaders vereisen dat het groene en open karakter van 't Boske behouden blijven. Er wordt gesteld dat dit kan door de woningen op ruime afstand van elkaar en van de weg (minimaal 10 meter) te positioneren. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan beide vereisten. Het verplaatsen van een van de woningen als voorgesteld betekent het verkleinen van de afstand tussen beide woningen, hetgeen minder*

recht doet aan de gestelde kaders. Om die reden is verplaatsing van het bouwvlak vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk.

b. Uitzicht- / privacyvermindering

De heer de Kock stelt dat de positie van de meest dichtbij gelegen woning zijn uitzicht zal belemmeren. Hetgeen een vermindering van zijn woongenot tot gevolg heeft.

- *Voor het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan zijn ruimtelijke kaders opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de impact van de ontwikkeling op de omgeving en de cultuurhistorische waarde van het gebied. De meest dichtbij gelegen woning kan middels het voorliggende ontwerpbestemmingsplan gerealiseerd worden op een afstand van 65 meter van de gevel van de woning van de heer de Kock. Als gevolg hiervan zal het uitzicht iets afnemen. Daarom achten wij deze afname van privacy van ondergeschikt belang aan het belang van het realiseren van woningbouw op de planlocatie.*

c. Verminderde waarde van de woning

De vermindering van het uitzicht en het woongenot zal volgens de heer de Kock een daling van de waarde van zijn eigendom impliceren.

- *Mocht een eigenaar van een perceel/pand het idee hebben dat zijn perceel/pand in waarde daalt als gevolg van het bestemmingsplan "Zuilichem, 't Boske", dan kan hij/zij op basis van hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een vergoeding van planschade indienen. Het verzoek zal in dat geval door een onafhankelijke commissie getoetst worden. Voor het indienen van een planschadeverzoek geldt een legesbedrag van enkele honderden euro's. Indien de planschade wordt toegekend, wordt het legesbedrag teruggestort. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat het reageren in de zienswijze- danwel de beroepprocedure geen voorwaarde is om voor planschade in aanmerking te komen.*

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Paragraaf 4.3 wordt aangepast:
 - Er wordt een passage opgenomen waarin wordt aangegeven dat de capaciteit van de bestaande C-watrgang rond het plangebied beperkt is en dat deze niet in verbinding staat met andere watergangen. Tevens wordt aangegeven dat ten behoeve van het afkoppelen van het regenwater aanvullende maatregelen nodig zijn waarvan de omvang het vergunningetraject zal moeten blijken;
 - De conclusie wordt aangepast op het bovengenoemde punt.

Ambtshalve:

- -

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- -

Ambtshalve:

- -

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- -

Ambtshalve:

- -

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- -

Ambtshalve:

- -

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 26 september 2013

Aldus vastgesteld door de raad van de Gemeente
Zaltbommel in zijn vergadering van 26 SEP 2013.
De griffier de voorzitter



drs. M.S.P. Muurling



A. van den Bosch

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)