

Procesnota bestemmingsplan “Zuilichem, Vornstraat ong.”

Bestemmingsplan	: Zuilichem, Vornstraat ong.
Hoort bij raadsbesluit	: 22-01-2015

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. 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 bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan “Zuilichem, Vornstraat ong.”

Het plangebied ligt in het verlengde van de Vornstraat aan de oostzijde van de kern Zuilichem. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan “Zuilichem, Vornstraat ong.” heeft van donderdag 25 september t/m woensdag 5 november 2014 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. DAS rechtsbijstand, namens cliënten dhr. J.P. Krul en mw. C.A.M. Krul-Smit (Waaldijk 41, 5305 CB Zuilichem), De Entree 222, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, schriftelijke zienswijze van 30 oktober 2014, ontvangen op 31 oktober 2014.
2. DAS rechtsbijstand, namens cliënten de heer P.C.J. Glaubitz en mevrouw M.E. Janson (Dijkzichtstraat 25, Zuilichem), Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, schriftelijke zienswijze van 3 november 2014, ontvangen op 4 november 2014.
3. Achmea rechtsbijstand, namens cliënten dhr. G.J. van Brug en mw. J. van Brug (Waaldijk 37, 5305 CB Zuilichem), Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, schriftelijke zienswijze van 30 november 2014, ontvangen op 5 november 2014. De zienswijze is aangevuld met een notitie van 3 november 2014, welke is ontvangen op 3 november 2014.
4. Dijkstra Voermans advocatuur en notariaat, namens cliënten de heer R.R.H. Sutter en mevrouw C.E. Sutter-Dijksman (Vornstraat 22, 5305 EJ Zuilichem), Postbus 4085, 3502 HB Utrecht, schriftelijke zienswijze van 3 november 2014, ontvangen op 4 november 2014.
5. Achmea rechtsbijstand, namens cliënt P.J. van der Velden (Dijkzichtstraat 23, 5305 BK Zuilichem) Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, schriftelijke zienswijze van 4 november 2014, ontvangen op 4 november 2014.

De zienswijzen zijn **wel** voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 5 november 2014).

Wij concluderen dat alle zienswijzen 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 ontwerpbestemmingsplan “Zuilichem, Vornstraat ong.” (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1, 2, 3... : zie lijst onder II

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

• : *commentaar gemeente Zaltbommel*

1. DAS rechtsbijstand, namens cliënten dhr. J.P. Krul en mw. C.A.M. Krul-Smit, Waaldijk 41

- 1.a. Indiener van de zienswijze vraagt zich af hoe de drie vrijstaande woningen in het hogere segment passen in het provinciaal en gemeentelijk beleid. Ten eerste is er geen enkele basis om aan te nemen welk type woning ter plaatse wordt bestemd. In de planregels is enkel opgenomen dat vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd, niet welke doelgroep wordt beoogd. Daarnaast wordt niet gemotiveerd of het plan past binnen de regionale woningvoorraad/behoefte. In dit verband wordt door indiener van de zienswijze ook gewezen op artikel 3 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland, waarin is opgenomen dat de nieuw te bouwen woningen moeten zijn opgenomen in het door GS vastgestelde woningbouwprogramma.
- 1.b. Het perceel van de bewoners aan de Waaldijk 41 ligt lager dan het plangebied. Door een aanzienlijke toename van verharding en doordat het water niet goed middels infiltratie kan worden afgevoerd van de percelen, zal het water via perceel van bewoners aflopen. Hiermee dient rekening te worden gehouden in de plantoelichting. In dit verband wordt erop gewezen dat de verharding meer dan 500m² kan zijn waarmee is gerekend.
- 1.c. In de plantoelichting wordt gesproken over een compensatie doordat een retentie voorziening uit een eerder vastgesteld bestemmingsplan een overschot bevat en het onderhavige plan hierbij kan aansluiten. Deze aansluiting is planologisch niet geborgd en uit de stukken is niet op te maken of deze compensatie daadwerkelijk mogelijk is.
- 1.d. Indiener zienswijze verzoekt de gemeente om het plan nogmaals voor te leggen aan het waterschap in het kader van het verplichte vooroverleg om er zeker van te zijn dat partijen zich kunnen verenigen met de afwatering. Het is de indiener van de zienswijze niet duidelijk of het waterschap wel daadwerkelijk heeft ingestemd met de uitgangspunten zoals gesteld in het bestemmingsplan, aangezien er geen stukken bijgevoegd zijn waaruit dit zou kunnen blijken.
- 1.e. De wateroverlast die verwacht wordt en verslechtering van het uitzicht en de privacy zullen het woongenot van de bewoners aanzienlijk beperken.

• *commentaar gemeente Zaltbommel*

- 1.a. Op 18 oktober 2014 is de Omgevingsvisie- en verordening van de Provincie Gelderland in werking getreden. Deze documenten vervangen de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) en de structuurvisie (streekplan 2005). De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan zal daardoor aangepast worden.

In de omgevingsverordening is in artikel 2.1.1.1. opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan zijn wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Het KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel past binnen dit regionale programma KWP-3.

In het beleidsdocument KWP 2010-2019 gemeente Zaltbommel is alleen het aantal woningen en het soort woning vastgesteld en niet de projecten waar deze woningen gerealiseerd gaan worden.

Op basis van het KWP 2010-2019 is voor Zuilichem sprake van een behoefte van ca 80 tot 110 woningen, waarbij de gemeente 90 woningen heeft aangehouden.

In de periode 2010-2014 zullen in Zuilichem ruim 50 woningen zijn gerealiseerd. Dit aantal komt overeen met de uitkomst van het woningbehoefteonderzoek. In het KWP 2010-2015 is opgenomen dat er voor de periode 2015-2019 behoefte is aan ca 40 woningen in Zuilichem. Deze behoefte aan woningen kan in het plan Dijkzicht-Zuid en in onderhavig plan worden gerealiseerd.

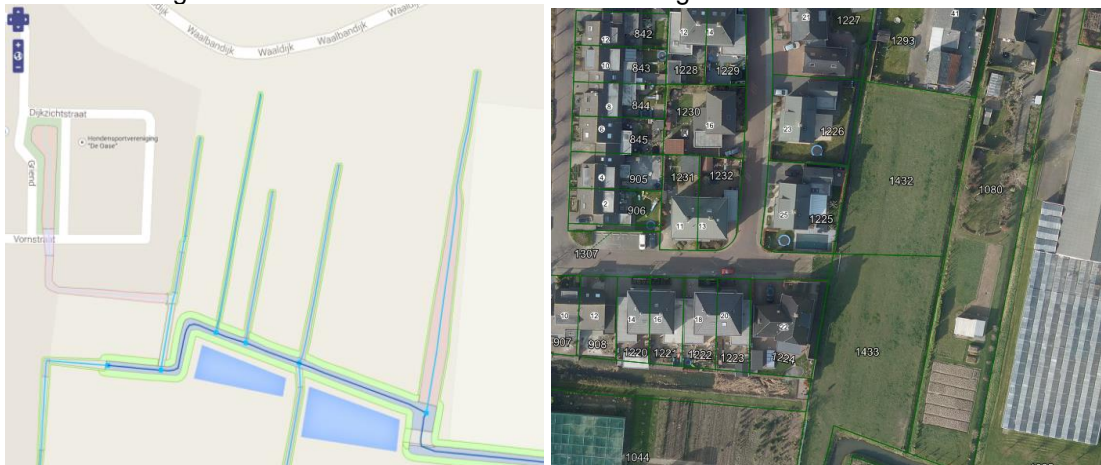
Daarnaast spelen de volgende factoren hierbij een rol:

- de woningen zijn bedoeld voor familieleden en bekenden van de initiatiefnemer. Twee van de drie woningen zijn hierbij direct toegewezen de andere woning heeft wel een geïnteresseerde maar is nog niet verkocht. Daarmee is de behoefte aangetoond.
- De bestemmingsplanperiode valt voor de helft buiten de periode van het KWP 2010-2019. Voor de periode 2020-2024 zijn verder nog geen afspraken gemaakt over woningbouwlocaties en aantallen;
- Met de realisatie van 3 woningen wordt de Vornstraat op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze afgerond. Voor dit deel van Zuilichem wordt de oostkant namelijk op een nette wijze afgerond. Hiermee dient het plan een goede ruimtelijke ordening.

Het plan voor de bouw van 3 woningen aan de Vornstraat in Zuilichem is daardoor gezien de bovenstaande redenering niet in strijd met het gemeentelijke KWP 2010-2019 en ook niet in strijd met het provinciale beleid KWP 3. Het plan past in de daarin genoemde aantallen. De tekst in de toelichting van het bestemmingsplan zal wel aangepast worden.

De locatie leent zich gelet op haar aard en omvang niet voor sociale woningbouw. Voor dit type woningbouw moet met meergezinswoningen al dan niet in gestapelde bouw gewerkt worden. Wij achten dit niet passen als afronding van de Vornstraat. Het gaat om 3 vrijstaande woningen in het duurdere segment (> €250.000,-) .

- 1.b. Aan de- oost en westzijde van de percelen liggen B-watergangen, zie kaart hieronder (Bron interactieve legger van Waterschap Rivierenland). Hiervoor is de Keur van toepassing. Dit houdt in dat deze watergangen niet zondermeer gedempt mogen worden. In de toelichting van het bestemmingsplan zal hier ook tekst over worden opgenomen. Dit betekent dat een goede afwatering is gegarandeerd en de indiener van de zienswijze geen wateroverlast gaat ervaren naar aanleiding van de bouw van de betreffende 3 woningen.



In overleg met het waterschap is uitgegaan van een toename aan verharding van 40% van de uitgeefbare grond. Dit komt neer op ca 1.000m² aan toename van de verharding. Voor stedelijke gebieden geldt een vrijstelling tot een oppervlakte van 500m². Voor de overige 500m² moet daarom watercompensatie plaats vinden. Dit komt neer op een compensatie van 21,8m³. In de toelichting van het bestemmingsplan staat de gehele berekening hiervan weergegeven.

- 1.c. De retentievoorziening is opgenomen in het bestemmingsplan Dijkzicht-Zuid. In dit bestemmingsplan is de retentievoorziening ook planologisch vastgelegd op de verbeelding van dit plan en in de regels. De waterberging voor het plan Dijkzicht-Zuid is voor een gedeelte gerealiseerd door de A- en B-watergang ter hoogte van de Beemstraat in Nieuwaal te verbreden. De waterberging heeft hier betrekking op 222m³, terwijl het plan Dijkzicht-Zuid

104m³ hiervan nodig heeft. Er is daardoor 118m³ meer waterberging gerealiseerd dan voor het plan Dijkzicht-Zuid benodigd is. De genoemde overcapaciteit mag in dit geval ingezet worden voor het plan Vornstraat ong. (21,8m³)

- 1.d. Het ontwerpbestemmingsplan is op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan het Waterschap voorgelegd. Er is hierop geen reactie ontvangen. Wij achten het overbodig om buiten wettelijke verplichtingen en werkafspraken met het Waterschap om het ontwerpbestemmingsplan nogmaals aan het Waterschap voor te leggen. Dit doen we dan ook niet.
- 1.e. Voor wat betreft de wateroverlast verwijzen wij naar onze reactie bij punt 1.b. In een druk bevolkt land – zoals Nederland – moeten ten aanzien van het ruimtegebruik keuzes worden gemaakt en valt niet aan verdichting te ontkomen. Het mag duidelijk zijn dat een eventuele verdichting wel goed moet worden afgewogen. Het is juist dat het uitzicht wordt beperkt. Wij zijn echter van mening dat door het in acht nemen van afstanden, alsmede door de aard en situering van de bebouwing ervoor is gezorgd, dat het woon- en leefmilieu van de woning Waaldijk 41 niet onevenredig wordt benadeeld.
Mocht een eigenaar van een woning het idee hebben dat zijn pand in waarde daalt als gevolg van het onderhavige, 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 beroepsprocedure geen voorwaarde is om voor planschade in aanmerking te komen.

Conclusie

De zienswijzen nemen wij inhoudelijk niet over. Wel zal de tekst in de toelichting met betrekking tot het beleidskader (hoofdstuk 3) en de waterparagraaf (paragraaf 4.8) worden aangepast naar aanleiding van de punten 1.a en 1.b.

2. *DAS rechtsbijstand, namens cliënten de heer P.C.J. Glaubitz en mevrouw M.E. Janson, Dijkzichtstraat 25*

- 2.a. Het toestaan van extra woningen die niet in het KWP 2010-2019 zijn opgenomen is in strijd met artikel 3 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). Dit artikel kent ook geen afwijkings- of ontheffingsmogelijkheden. Ook kent de verordening geen regeling voor "oude gevallen" of "lopende procedures". Dit is juist expliciet uitgesloten in de toelichting waar gesteld is dat bij "het definitief vaststellen van plannen het KWP uitgangspunt blijft én het gaat in dit hoofdstuk om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen. Het vaststellen van het bestemmingsplan kan derhalve tot onbedoelde migratiestromen leiden en uiteindelijk tot leegstand elders. Daarbij zijn bij overcapaciteit risico's verbonden zoals onrendabele investeringen.
- 2.b. De motivering dat initiatiefnemers de woningen geheel of gedeeltelijk voor eigen gebruik aanwenden kan ook geen stand houden. Ten eerste omdat het plan in strijd blijft met artikel 3 van de RVG. Ten tweede kan de gemeente niet borgen dat de woningen alleen voor eigen gebruik zijn. Het staat initiatiefnemer vrij om de woningen te verkopen, zodat er alsnog verstoring van de markt plaats vindt. Ten derde wordt in het plan al aangegeven dat een deel van de woningen niet voor eigen gebruik wordt aangewend. Dat is derhalve zondermeer in strijd met de RVG.
- 2.c. De gemeente wijkt af van haar eigen beleid, neergelegd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma gemeente Zaltbommel 2010-2019, met de stelling dat er sprake is van oude afspraken. Het hebben van oude afspraken kwalificeert niet als bijzondere omstandigheid in de zin van de wet, op grond waarvan de gemeente mag afwijken van haar eigen beleid. Noch is aangetoond/gemotiveerd dat de belangen van de initiatiefnemer op onevenredige wijze

- wordt aangetast als vastgehouden wordt aan het beleid van de gemeente. De gemeente moet een bestemmingsplan vaststellen op grond van een goede ruimtelijke ordening en niet op grond van oude afspraken. Daarbij is niet duidelijk welke afspraken er in het verleden gemaakt zijn.
- 2.d. In de toelichting wordt gesteld dat wordt voorzien in een regionale behoefte. Indiener van de zienswijze merkt op dat er veel leegstand is in het dorp Zuilichem en in de nieuwe woonwijk Dijkzicht-Zuid. Het toestaan van extra woningen bovenop het KWP zal tot gevolg hebben dat er nog meer leegstand ontstaat in het dorp, dan toch dat de bestaande leegstand in stand wordt gehouden. De stelling dat voorzien wordt in een regionale behoefte is daarom niet juist.
- 2.e. Er wordt gesteld dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente staat toe dat in het agrarisch buitengebied woningen worden gebouwd, terwijl er voldoende bouw mogelijkheden zijn binnen de bestaande kaders voor stedelijk gebied. Het enkele feit dat de provincie het gebied heeft aangewezen als zoekgebied wonen en werken maakt niet dat daar automatisch sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik als er wordt gebouwd in een zoekgebied. De provincie schrijft zelf in haar verordening dat er een gebied wordt aangewezen dat circa tweemaal zo groot is als benodigd om de gemeente een afwegingsmogelijkheid te geven. Aangezien het plangebied thans de agrarische bestemming heeft en behoort tot het buitengebied is het onlogisch om op deze plek woningbouw mogelijk te maken.
- 2.f. Indiener van de zienswijze geeft aan dat er met het plan op geen enkele manier rekening is gehouden met de belangen van de bewoners of met de belangen van andere omwonenden. De privacy en het uitzicht van de bewoners wordt op onevenredige wijze aangetast.
- 2.g. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn geen aanduidingen met betrekking tot de bouwhoogten opgenomen.
- 2.h. De maximaal toegestane bouwhoogte van de nieuwe woningen is te hoog. Bewoners willen dan ook dat de bouwhoogte wordt afgestemd op de bouwhoogtes van de omringende woningen.
- *commentaar gemeente Zaltbommel*
- 2.a. Zie beantwoording onder punt 1.a.
- 2.b. Bij de omgevingsverordening wordt getoetst of het plan past binnen het KWP 3. Zoals in punt 2.a. is aangegeven is het plan voor drie woningen niet in strijd met het KWP 3 of het gemeentelijke KWP 2010-2019. Er is zodoende geen strijd met de omgevingsverordening. De gemeente kan inderdaad niet borgen dat de woningen niet (op den duur) doorverkocht zullen worden. Er kunnen diverse redenen zijn waarom mensen (moeten) verhuizen.
- 2.c. Zie ook de beantwoording onder punt 2.a. Het realiseren van 3 woningen op de locatie Vornstraat te Zuilichem is overeenstemming met het KWP 2010-2019.
- 2.d. In punt 1.a. wordt o.a. ingegaan op de woningbehoefte in Zuilichem.
- 2.e. De zoekzones zijn overigens niet meer van toepassing aangezien de omgevingsvisie- en verordening op 18 oktober 2014 in werking zijn getreden. Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De bouw van drie woningen is echter niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (zie punt 3.d). Hieruit blijkt al wel dat in dit geval sprake is van een marginale ontwikkeling. Wij zijn van mening dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de Vornstraat aan de oostzijde door het toevoegen van drie woningen verantwoord wordt afgerond. Doordat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is, hoeven wij deze locatie niet in relatie tot andere locaties te bezien.
- 2.f. In het voorjaar van 2011 heeft de gemeente omwonenden geïnformeerd over het woningbouwplan voor de realisatie van drie woningen aan de Vornstraat in Zuilichem. Hierbij was een situatietekening bijgevoegd. Op basis van de reacties die de gemeente van omwonenden heeft ontvangen en een nadere interne studie op de stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan heeft de gemeente op 18 oktober 2011 ingestemd met stedenbouwkundige richtlijnen die ertoe leiden dat het eerdere woningbouwplan moest worden aangepast. Zo is de situering van de drie woningen gewijzigd en dienen de te bouwen woningen qua goot- en bouwhoogte en vloeroppervlak meer aan te sluiten bij de al bestaande woningen langs de Vornstraat. Eén van de woningen wordt in het verlengde van de Vornstraat gesitueerd, zodat het woningbouwplan een afronding van Zuilichem vormt.

De belangen van omwonenden zijn toen afgewogen en waar mogelijk opgenomen in het nieuwe plan. Wij delen de opvatting van de indiener van de zienswijze dat op geen enkele manier rekening is gehouden met belangen van omwonenden dan ook niet.

- 2.g. Op de verbeelding is wel een maximale goot-en bouwhoogte aangeven, zie bijvoorbeeld de PDF versie op onze website. Echter, op de website van ruimtelijkeplannen.nl is dit niet direct weergegeven. Er dient met het informatie icoontje op het bouwvlak geklikt te worden. Pas dan verschijnen de regels die voor dat bouwvlak gelden. Dan is te zien dat voor het noordelijk perceel een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter gelden. Voor de twee zuidelijke percelen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.
- 2.h. De goothoogte van de twee zuidelijke woningen is nu 6 meter en sluit daarbij niet aan bij de woningen aan de Vornstraat en de woningen aan de Dijkzichtstraat. Deze woningen hebben namelijk een goothoogte van maximaal 4 meter. De gemeente kan zich vinden in het standpunt dat de maximale goot- en bouwhoogten moeten aansluiten bij de omliggende bestaande woningen. Derhalve zal de maximale goothoogte van de twee zuidelijke woningen ook aangepast worden naar 4 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. Dit komt overeen met de maximale bouwhoogte die ook voor de omliggende woningen van toepassing is.

Conclusie

De zienswijzen nemen wij over met betrekking tot punt 3.h. Tekstueel zal de toelichting met betrekking tot het beleidskader (hoofdstuk 3) worden aangepast.

3. ***Achmea rechtsbijstand, namens cliënten dhr. G.J. van Brug en mw. J. van Brug, Waaldijk 3***

- 3.a. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of het plan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er binnen de gemeente voldoende vraag is voor woningen / appartementen in deze prijscategorie. Gevreesd wordt voor leegstand. Indiener zienswijze vraagt daarom de gemeente hier onderzoek naar te doen.
- 3.b. De zienswijze met betrekking tot het zorgvuldig ruimtegebruik is gelijkloidend aan de zienswijze onder punt 2.d. en 2.e.
- 3.c. Het realiseren van 3 vrijstaande woningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan zowel ruimtelijk als functioneel niet mogelijk. Het is de indiener van de zienswijze dan ook niet duidelijk waarom de bouw van 3 woningen nu opeens wel mogelijk is.
- 3.d. Op ruimtelijke plannen is geen maximale goot- en bouwhoogte weergegeven op de verbeelding. Welke hoogte nu is toegestaan blijkt niet uit de regels. De bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter mogen ook nog eens buiten het bouwvlak worden opgericht. Deze ontwikkeling tast het karakteristieke agrarische gebied aan.
- 3.e. Bewoners vrezen dat zij overlast zullen veroorzaken naar de nieuwe bewoners met hun ecologische systeem voor het verbouwen van grote hoeveelheid groenten en fruit en het houden van een aantal dieren.
- 3.f. Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot op het punt van privacy, uitzicht en geluidsoverlast.
- 3.g. Bewoners vrezen voor waardevermindering van de woning. Zij zullen dan ook een planschadeclaim neerleggen bij de gemeente. Verder geven zij aan dat zij verwachten dat dit de financiële haalbaarheid van het plan in gevaar brengt.
- 3.h. De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaats vinden naar alternatieve locaties. In Zuilichem zijn er nog voldoende andere locaties beschikbaar.
- 3.i. De zienswijze met betrekking tot strijdigheid met artikel 3 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is gelijkloidend aan punt 3.a.
- 3.j. De zienswijze met betrekking tot eigen gebruik is gelijkloidend aan punt 3.b.
- 3.k. De zienswijze met betrekking tot strijdigheid met het gemeentelijk Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 is gelijkloidend aan punt 3.c.

- *commentaar gemeente Zaltbommel*

- 3.a. Initiatiefnemer zal de woningen bouwen voor eigen behoefte. Het wordt planologisch mogelijk gemaakt om 3 woningen te realiseren. Initiatiefnemer kan dit fasegewijs realiseren. Daarbij gaat het in totaal om 3 woningen, niet om een gehele nieuwbouwwijk. Daarbij is het niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling, zie punt 2.d., en daarom is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van kracht. In de bijlage "Woningbehoefte en woningbouw Zuilichem" wordt wel nog ingegaan op de woningbehoefte in Zuilichem.
- 3.b. Zie beantwoording onder 2.d en 2.e.
- 3.c. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van drie woningen inderdaad niet mogelijk. Middels dit nieuwe ontwerpbestemmingsplan wil de gemeente de bouw van 3 woningen wel mogelijk maken. Eén van de woningen wordt in het verlengde van de Vornstraat gesitueerd, zodat het woningbouwplan een afronding van Zuilichem vormt. Hierbij wordt de Vornstraat een klein stukje extra verlengd. De grond Voor de verlenging van de Vornstraat is in eigendom van de gemeente, daardoor bestond zodoende altijd nog de mogelijkheid om de Vornstraat te verlengen. Gekozen is om de Vornstraat niet met de nieuwbouwwijk Dijkzicht-Zuid te verbinden, maar door middel van woningbouw af te sluiten.
- 3.d. Zie beantwoording onder punt 2.g.
- 3.e. De hobbymatige activiteiten van bewoners vormen geen (milieu)belemmering voor de nieuw te bouwen woningen.
- 3.f. Als gevolg van verwachte waardevermindering van de woning kan de indiener van de zienswijze een verzoek tot planschade indienen.

- 3.g. Zie onze reactie bij punt 2.e. De initiatiefnemer heeft een planschaderisico-analyse laten uitvoeren voor het project. Hierin is de eventuele waardevermindering van omliggende woningen onderzocht als gevolg van realisering van het bouwplan. Initiatiefnemer heeft hiervoor een planschadeovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele toegekende planschadeverzoeken brengen de financiële haalbaarheid van het plan derhalve niet in gevaar.
- 3.h. Zie beantwoording onder 2.e.
- 3.i. Zie beantwoording onder 2.a.
- 3.j. Zie beantwoording onder 2.b.
- 3.k. Zie beantwoording onder 2.c.

Conclusie

De zienswijzen nemen wij **niet** over.

4. *Dijkstra Voermans advocatuur en notariaat, namens cliënten de heer R.R.H. Sutter en mevrouw C.E. Sutter-Dijksman, Vornstraat 22*

- 4.a. Indiener zienswijze verzoekt de eerder zienswijze van 21 oktober 2009 als herhaald en ingelast te beschouwen voor zover deze zienswijze ziet op strijd met artikel 3:4 van de Awb, het provinciaalbeleid, het zorgvuldigheidsbeginsel, het verbod van willekeur, als mede de uitvoerbaarheid.
 - 4.a.1. Indiener van de zienswijze geeft aan dat er geen belangenafweging op grond van artikel 3:4 van de Awb heeft plaats gevonden. Reclamant geeft aan dat van het college verwacht mag worden dat het de ruimtelijke onderbouwing integraal zou toetsen, waarbij in het bijzonder rekening zou worden gehouden met de belangen van bewoner(en) die van andere belanghebbenden). Aan die belangen, zoals het schaden van de privacy en het woongenot van de bewoner, wordt in het geheel geen aandacht besteed.
 - 4.a.2. Het bouwplan leidt tot verdere verstedelijking in het buitengebied. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het accent gelegd op vernieuwing en uitbreiding van bestaand bebouwd gebied. Het bouwplan voorziet in de bouw van woningen in agrarisch gebied. Daarbij heeft Zuilichem voldoende bouwpercelen ter beschikking. Het is onduidelijk waarom het college van mening is waarom het plan in overeenstemming is met het Streekplan.
 - 4.a.3. Ten aanzien van dit plan zijn er eerder initiatieven ontplooid. Een woningbouwvereniging heeft bijvoorbeeld gepoogd om in een eerder stadium woningen te realiseren op het perceel. Dat project heeft geen doorgang gevonden, omdat het college niet bereid was om medewerking te verlenen aan de nodige planologische procedures. Indiener zienswijze vraagt zich af welke feiten en/of omstandigheden hebben het college doen besluiten nu medewerking te verlenen aan het oprichten van woningen?
 - 4.a.4. Er is niet voldoende verzekerd dat de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd. De planologische procedure die daarvoor moet worden gevoerd is immers nog niet in gang gezet. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee onvoldoende verzekerd.
- 4.b. Het heeft er alle schijn van dat de gemeente enkel de belangen van initiatiefnemer behartigt. In een eerder stadium heeft de gemeente met initiatiefnemer afspraken gemaakt. Indien initiatiefnemer een deel van de percelen aan de gemeente zou verkopen voor een ontsluitingsweg naar de nieuwbouwwijk Dijkzicht-Zuid, zou de gemeente toestaan dat initiatiefnemer 3 woningen bouwt op de percelen. De ontsluitingsweg is er nooit gekomen, maar toch zet de gemeente het plan door, waarbij de belangen van de bewoner en de andere omwonenden niet zijn meegenomen. Daarbij zijn er in Zuilichem een 80 tal bouwpercelen beschikbaar en worden een groot aantal van de in Zuilichem te koop staande woningen niet verkocht. Niet duidelijk is waarom nu juist aan dit plan medewerking moet worden verleend.
- 4.c. Het is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, met name het verkeersaspect onwenselijk om op deze locatie woningen te realiseren, aangezien deze niet goed ontsloten

kunnen worden. De ontsluitingsweg die de gemeente in eerste instantie wilde realiseren is er ook niet gekomen.

- 4.d. In het vigerende bestemmingsplan is het alleen toegestaan om bouwwerken te bouwen met een maximale hoogte van 2 meter, met uitzondering van sleufsilos die 4 meter hoog mogen zijn. Niet duidelijk is waarom in dit bestemmingsplan hogere bouwhoogten mogelijk worden gemaakt.
- 4.e. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3 van de provinciale verordening.
- 4.f. De privacy en het uitzicht van de bewoner wordt met dit bouwplan aangetast. Als het plan stand houdt zal de bewoner een planschadeclaim neerleggen bij de gemeente.

- *commentaar gemeente Zaltbommel*

- 4.a.1 Zie beantwoording onder 2.f. De gemeente moet hierbij zowel de belangen van de omwonenden als de belangen van de initiatiefnemer meewegen.
- 4.a.2. Zie beantwoording onder 2.e.
- 4.a.3 Er zijn bij het college geen andere formele verzoeken m.b.t. dit perceel bekend. Het college heeft zodoende ook niet eerder een (principe) besluit genomen m.b.t. dit perceel.
- 4.a.4. De bestemmingsplanprocedure is met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan gestart. Of het plan daadwerkelijk onherroepelijk wordt is afhankelijk van de uitkomst van de procedure. De uitkomst hiervan heeft de gemeente niet zelf in de hand.
- 4.b. Zie beantwoording onder punt 2.f.
- 4.c. De ontsluitingsweg die de gemeente in eerste instantie wilde realiseren zou voor calamiteiten zijn. Dus niet standaard voor gemotoriseerd verkeer, alleen in geval van nood. De woningen zouden dan ook via de Vornstraat en vervolgens de Nieuwstraat ontsloten moeten worden. Toevoeging van drie woningen op de bestaande wijk, waarbij het parkeren op eigen terrein plaatsvindt is beperkt. De gemeente verwacht dan ook geen verkeersproblemen.
- 4.d. Om woningbouw mogelijk te maken zullen de bouwhoogten ook moeten worden aangepast. De maximale goot- en bouwhoogten zullen echter (met in achtname van beantwoording onder 3.h) aansluiten bij de maximale goot- en bouwhoogten van omliggende woningen, te weten respectievelijk 4 en 9 meter.
- 4.e. Zie beantwoording onder punt 2.a.
- 4.f. De opmerking is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijzen nemen wij niet over.

5. Achmea rechtsbijstand, namens cliënt P.J. van der Velden, Dijkzichtstraat 23

Deze zienswijze is geheel gelijklopend als de zienswijze genoemd onder punt 3, met uitzondering van punt 3.e. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar deze zienswijze.

- *commentaar gemeente Zaltbommel*
Zie beantwoording onder punt 3.

Conclusie

Zie beantwoording onder punt 3.

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

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Aanpassing tekst in hoofdstuk 3 met betrekking tot het beleidskader:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Provinciaal beleid
- Gemeentelijk beleid
- Aanpassing waterparagraaf 4.8. De B-watergangen in het plangebied worden benoemd.

Ambtshalve:

- ...

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De goothoogte van de twee zuidelijke woningen wordt aangepast van 6 naar 4 meter.

Ambtshalve:

- ...

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De aanduiding voor maximum goothoogte voor de twee zuidelijke woningen wordt veranderd van 6 naar 4 meter.

Ambtshalve:

- ...

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- ...

Ambtshalve:

- ...

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van **22 januari 2015**

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

Drs. M.S.P. Muurling

A. van den Bosch