

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Z a l t b o m m e l ;

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor de percelen Gemeent 19 en 21 (en hieraan grenzende gronden) te Delwijnen (kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T, nummer 425, 722 en 723 ged.) een bestemmingsplan vast te stellen, waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan Delwijnen, woonlocatie Gemeent is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderworpen is geweest en dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap en de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden;
- dat het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 28 februari 2013 tot en met 10 april 2013;
- dat er één zienswijze is ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013;

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening

gelet op de Inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel

gelet op artikel 12a van de Woningwet

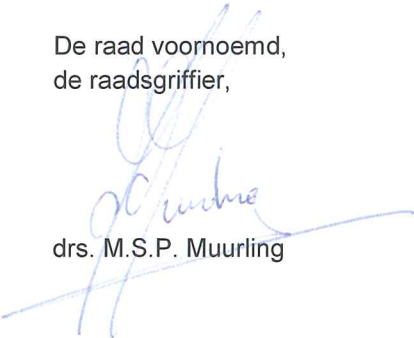
b e s l u i t :

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";
3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 het bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.DLWBP20120009-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN van 5 juni 2012;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

5. De welstandscriteria Delwijnen, woonlocatie Gemeent als zijnde aanvulling 2013-01 op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van donderdag 27 juni 2013

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,


drs. M.S.P. Muurling

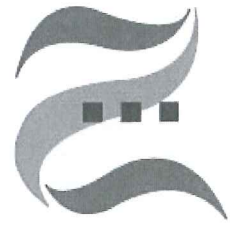
de voorzitter,


A. van den Bosch

RAAD 27 juni 2013

Voorstel is unaniem
aangenomen

gemeente
Zaltbommel



Adviesnota voor de raad

Onderwerp : Bestemmingsplan Delwijnen, woonlocatie Gemeent
Datum collegebesluit : dinsdag 21 mei 2013
Datum raadsvergadering : donderdag 13 juni 2013 / 26 september 2013
Agendapunt : 5.
Portefeuillehouder : Wethouder Bragt
Nummer postregistratie :
Naam programma :
Inlichtingen bij : Pieter-Floor Bassa
Tel.nr. : 0418 – 681 681
Email : plfbassa@zaltbommel.nl

Voorstel

1. Ten behoeve van het kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";
3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 het bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.DLWBP20120009-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN van 5 juni 2012;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.
5. De welstandscriteria Delwijnen, woonlocatie Gemeent als zijnde aanvulling 2013-01 op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Inleiding

De locatie Delwijnen, woonlocatie Gemeent ligt aan het Gemeent 19 en 21 en hieraan grenzende gronden te Delwijnen. De locatie is in eigendom van de gemeente Zaltbommel. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om in de lijn van de bestaande bebouwing langs het Gemeent (dus in het bebouwingslint) extra woningen toe te voegen. Daarnaast kan op basis van het bestemmingsplan meer naar achteren gebouwd worden aan de hand van het boerenerfprincipe.

Doel / meetbaar effect

Realisatie en exploitatie van het woongebied Gemeent te Delwijnen

Argumenten

1.1 Exploitatieplan is niet nodig, omdat gronden in eigendom van de gemeente Zaltbommel zijn.
Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening kan een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Hiervan is in

dit geval sprake. De binnen het bestemmingsplan gelegen gronden zijn in eigendom van de gemeente.

2.1. Vanaf donderdag 28 februari 2013 hebben gedurende zes weken (t/m woensdag 10 april 2013) onder meer ter inzage gelegen:

- *het ontwerpbestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";*
- *het ontwerppraadsbesluit*

Het ontwerpbestemmingsplan is zoveel mogelijk volgens de standaard van de gemeente Zaltbommel opgesteld. Uit geen van de (deel)onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van het plan niet haalbaar is.

2.2. In de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" wordt uitgebreid gereageerd op de ingediende zienswijze waarin het proces, een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en onze reactie is opgenomen.

Er is één zienswijze in het kader van het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat niet in voldoende mate rekening is gehouden met hun belangen. Korthedshalve wordt voor een reactie hierop naar de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" verwezen.

3.1 Daarmee wordt voldaan aan het wettelijk vereiste.

In de wet is bepaald dat vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad plaats moet vinden binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (termijn van orde). Middels vaststelling van het bestemmingsplan is het juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling van het plangebied vastgelegd.

3.2. Actueel bestemmingsplan biedt rechtszekerheid:

Een actueel bestemmingsplan, waarin de bestaande rechten zijn geconsolideerd, biedt de eigenaar / gebruiker duidelijkheid en rechtszekerheid over zijn eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden, ook in relatie tot de directe omgeving.

5.1 Vaststelling van welstandscriteria is noodzakelijk.

Een herziening van de Welstandsnota is noodzakelijk om de toekomstige aanvragen voor de activiteit bouwen binnen het plangebied te kunnen toetsen. De herziening van de Welstandsnota wordt voorbereid door middel van specifieke welstandscriteria voor de onderhavige locatie. Na vaststelling van de welstandscriteria door de gemeenteraad vormen deze het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gelden de welstandscriteria als een aanvulling op de Welstandsnota.

5.2. Vanaf 28 februari 2013 hebben de welstandscriteria Delwijnen, woonlocatie Gemeent gedurende zes weken voor de inspraak ter inzage gelegen (tot en met woensdag 10 april 2013).

Tijdens de inzage termijn zijn twee inspraakreacties kenbaar gemaakt. Vanuit dit oogpunt is ook een eindverslag van de inspraak voor u opgesteld. Er is sprake van één schriftelijke inspraakreactie (dit betreft een onderdeel van de zienswijze, die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend). Daarnaast heeft de welstandscommissie in een reguliere vergadering mondeling gereageerd op de criteria. De schriftelijke inspraakreactie geeft geen aanleiding om de criteria aan te passen. Naar aanleiding van het overleg van de welstandscommissie zijn de criteria geoptimaliseerd.

Kantttekeningen

Juridische gevolgen

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag van de terinzagelegging van het vastgesteld bestemmingsplan. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter ABRS een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan dus na de tervisielegging in werking.

Financiën

De onderhavige ontwikkeling past binnen de door u in 2012 herziene grondexploitatie. Deze sluit op een tekort van € 953.000,-. In de voorziening is een bedrag opgenomen van € 957.000,-. Dit verschil wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondexploitaties.

Zie verder argument 1.1.

Uitvoering

Planning

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld ligt het vastgestelde plan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken voor beroep ter inzage.

Tijdens de beroepstermijn van zes weken, die aanvangt de dag na de terinzagelegging, kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

- Degenen die een zienswijze hebben ingediend krijgen het raadsbesluit en de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Delwijnen, woonlocatie Gemeent' en het eindverslag van de inspraak ten aanzien van de welstandscriteria toegezonden;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd op de gemeentepagina van de website en in de Staatscourant. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie (als sprake is van een provinciaal belang) en het waterschap.
- De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de gemeentelijke website en RO-online.

Bijlagen

Bijgevoegd

- Concept raadsbesluit
- Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent"
- Het ontwerpbestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";
- Het vast te stellen bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" (wordt na de carrousel ter inzage gelegd en kan digitaal geraadpleegd worden);
- De ingediende zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan (exclusief het bij de zienswijze behorende taxatierapport);
- Het bijlagenboek met de onderzoeken;
- Welstandscriteria "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" ontwerp (beeldkwaliteitsplan);
- Welstandscriteria "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" vast te stellen (beeldkwaliteitsplan);
- Eindverslag inspraak Welstandscriteria "Delwijnen, woonlocatie Gemeent"
- Eindverslag inspraak inzake bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";
- Verslag overleginstanties;

Ter inzage in de leeskamer (ook raadpleegbaar via www.zaltbommel.nl onder 'Wonen, Verkeer en Veiligheid')

- Concept raadsbesluit

- Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent"
- Het ontwerpbestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";
- Het vast te stellen bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" (wordt na de carrousel ter inzage gelegd en kan digitaal geraadpleegd worden);
- De ingediende zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan (inclusief het bij de zienswijze behorende taxatierapport);
- Het bijlagenboek met de onderzoeken;
- Welstandscriteria "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" ontwerp;
- Welstandscriteria "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" vast te stellen;
- Eindverslag inspraak Welstandscriteria "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";
- Eindverslag inspraak inzake bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent";
- Verslag overleginstanties;
- Grondexploitatie? (vertrouwelijk)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL
 de secretaris, de burgemeester,
 drs. L.H. Derksen A. van den Bosch

Uitkomst carrousel 13 juni 2013.

1^{ste} ronde (bestuurlijke vragen/meespraak)

- Wethouder Looijen antwoordt dat op het betreffende perceel een bedrijf aanwezig was. De kans dat er recht is op planschade acht hij nihil. Voor wat betreft het aan te leggen pad is ervoor gekozen een ontsluiting te maken via het Gemeent. Hierdoor wordt het voor de bewoners van Delwijnen mogelijk rond te wandelen. Het aangedragen alternatief zou meer als aanvulling kunnen dienen voor recreatieve doeleinden. Wethouder Looijen zegt toe bij de verdere uitwerking van het plan te kijken wat er mogelijk is om het pad zover mogelijk van de bestaande woningen te realiseren.

2^{de} ronde (oordeelsvorming)

De deelnemers van de carrousel bepalen dat de adviesnota als bespreekpunt als hamerstuk voor de raad van 27 juni 2013.

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan

Bestemmingsplan	: <i>“Delwijnen, woonlocatie Gemeent”</i>
Behorend bij raadsbesluit	: <i>“nader te bepalen”</i>

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Delwijnen, woonlocatie Gemeent”

Het plangebied is gelegen op gronden langs het Gemeent 19 en 21 te Delwijnen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Kerkwijk, sectie T nummer 425, 722 en 723 (gedeeltelijk). Het ontwerp-bestemmingsplan heeft betrekking op een planologisch-juridische regeling, die het mogelijk maakt om in de lijn van de bestaande bebouwing langs het Gemeent (dus in het bebouwingslint) extra woningen toe te voegen. Daarnaast kunnen op basis van het bestemmingsplan woningen achter het lint gebouwd worden. Deze woningen maken deel uit van een boerenerf.

Het ontwerp-bestemmingsplan Delwijnen, woonlocatie Gemeent heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 28 februari 2013 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 10 april 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 zienswijze is ingediend:

1. de heer H.M. van Aalst en mevrouw A. Blijenberg, De Eng 7, 5316 BD Delwijnen, schriftelijke zienswijze d.d. 28 maart 2013, ingekomen d.d. 9 april 2013.

De zienswijze is voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 10 april 2013).

Geconcludeerd wordt dan ook dat de zienswijze qua indieningstermijn ontvankelijk is.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijze is 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 kopie van de zienswijze en het ontwerp-bestemmingsplan “Delwijnen, woonlocatie Gemeent” (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. de heer H.M. van Aalst en mevrouw A. Blijenberg, De Eng 7, 5316 BD Delwijnen

- a. Het streekplan van de Provincie Gelderland geeft aan dat ze waardevolle landschappen wil verbeteren en de ecologische hoofdstructuur wil verbeteren. Door dit nieuwe plan wordt dit teniet gedaan. De woningen passen niet in het landelijke en waardevol landschap
- *De binnen het bestemmingsplan gelegen gronden zijn niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur gelegen;*
 - *Door de onderhavige ontwikkeling wordt een kwaliteitsslag gemaakt, omdat een agrarisch bedrijf, gelegen aansluitend aan de kern Delwijnen is geamoveerd en in plaats hiervan woonbebouwing wordt gerealiseerd, waarmee de kern Delwijnen aan de noordzijde op een kwalitatieve wijze wordt afgerond. Hiermee wordt ook het ruimtelijke contrast tussen stad en platteland versterkt, zoals de provinciale structuurvisie (streekplan Gelderland 2005) beoogt. In paragraaf 2.2. in combinatie met 4.2 van het ontwerpbestemmingsplan wordt onderbouwd, dat de onderhavige ontwikkeling niet strijdig is met het provinciale beleid voor waardevolle landschappen;*
 - *In de provinciale structuurvisie (streekplan 2005) wordt benadrukt dat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied (en de kernen daarin) onder druk staat, doordat het aantal agrarische bedrijven achteruit gaat. Door de onderhavige ontwikkeling is een agrarisch bedrijf gelegen aan de rand van een kern in staat gesteld te verplaatsen naar het buitengebied, waardoor het betere ontwikkelingsmogelijkheden heeft gekregen. De vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied staat onder druk door 'ontgroening'. Dit komt doordat verhoudingsgewijs veel jongeren zich elders vestigen. In combinatie met schaalvergrotingstendensen in voorzieningen tast dit de leefbaarheid aan. Door middel van de onderhavige woningbouwlocatie wordt beoogd om jongeren ook kansen te geven om in Delwijnen te blijven wonen en hiermee de leefbaarheid in de kern Delwijnen te vergroten. Het bestemmingsplan geeft (ook) in dat opzicht invulling aan het provinciale beleid.*
- b. De nieuwe bebouwing sluit qua aard, architectuur en uitstraling niet aan op de structuur van de omgeving. De nieuwbouw wordt te dicht bebouwd en te ver vanaf de bestaande straat het Gemeent gebouwd.
- *Wij zijn van mening dat met de invulling van het perceel als boerenerf juist wel op de omgeving qua aard, architectuur en uitstraling wordt aangesloten. De twee hoofdmassa's aan de zijde van het Gemeent passen binnen de lintstructuur van het Gemeent. In de welstandscriteria is juist (onder andere door voorgeschreven materialisering, kleurgebruik, gevelopbouw, oriëntatie, kapvormen) de nadruk gelegd op een dorpse en landelijke uitstraling van de bebouwing. De beeldkwaliteit (boerenerf en lintbebouwing in dorpse stijl) sluit dus aan op de dorpse en landelijke omgeving. De intensiteit van de bebouwing is bovendien passend bij een boerenerf.*
- c. De indieners van de zienswijze zijn er destijds vanuit gegaan dat het vrije uitzicht aan de achterzijde en zijkant van hun woning blijvend zou zijn, terwijl de gemeente nu nieuwbouw en een wandelpad wil realiseren. Door de hoge goot- en bouwhoogte, die volgens het plan worden aangehouden, gaat privacy door inkijk geheel verloren. De woningen krijgen een veel hogere goot- en bouwhoogte dan de bestaande woningen;
- *Door thans woningbouw op de locatie Gemeent 19-21 mogelijk te maken, hebben wij een agrarisch bedrijf met bijbehorende hinder, dat tegen de kern Delwijnen lag, kunnen verplaatsen;*
 - *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. In het geldende bestemmingsplan was voor de gronden van het Gemeent 21 een agrarisch bouwperceel opgenomen wat in zijn geheel bebouwd kon worden met bedrijfsgebouwen van 12 meter hoog. Op de gronden achter de woning De Eng 7 was tot voor kort ook sprake van een rundveebedrijf met bijbehorende bebouwing. Aan de achterzijde van de woning De Eng 7 was*

dus in planologische-juridische zin al geen sprake van een garantie op vrij uitzicht. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan Delwijnen, woonlocatie zelfs sprake van aanzienlijk minder bebouwingmogelijkheden. Wel is sprake van een andere functie. In het huidige bouwplan is sprake van een ruime afstand tussen de hoofdmassa van de woning De Eng 7 en de achtergevels van de hoofdmassa van de achter deze woning gelegen nieuwe woningen. Wij hebben geconstateerd dat dit in juridisch/planologische zin beter in het bestemmingsplan vertaald had kunnen worden. Daarom wordt op dit punt een optimalisatie in het bestemmingsplan doorgevoerd. Dit vindt op de volgende wijze plaats. De strook grond achter de woning De Eng 7 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Woongebied" en krijgt in het vastgestelde bestemmingsplan de bestemming "Groen". Hiermee is gewaarborgd dat er sprake is van een minimale afstand tussen de achtergevel van de woning de Eng 7 en de dichtstbijzijnde achtergelegen nieuwe hoofdmassa van 25 meter. Wij zijn 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 de Eng 7 niet onevenredig wordt benadeeld. Aan de zijkant van de woning De Eng 7 blijft sprake van vrij uitzicht. Het wandelpad heeft immers – buiten langskomend langzaam verkeer – geen zichtbeperkende effecten. Voor wat betreft de groene invulling van de gronden in het verlengde van de zijkant van de woning De Eng 7 willen wij graag met indieners in overleg treden om te voorkomen dat vrij uitzicht aan deze zijde wordt beperkt;

- Gelet op de gehanteerde afstanden tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing is het acceptabel dat de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen hoger is dan de hoogte van de bestaande woningen.*
- In een overleg op 1 november 2012 met de indieners van de zienswijze is aangegeven dat verkoop van een deel van de achtergelegen strook aan indieners binnen de mogelijkheden ligt. Indieners hebben aangegeven hierin geen interesse te hebben.*

d. *Waarom moeten bestaande woningen gedupeerd worden door een groenstrook, die niet expliciet nodig is voor de realisatie van de woningbouw. De vraag rijst wie het onderhoud gaat doen van deze groenstrook. Bij onvoldoende onderhoud zal dit een wildernis worden en onze planschade door de aanleg van de groenstrook hoger uitkomen. Hierdoor worden de kosten van de plannen alleen maar hoger. Als er persé een groenstrook met een wandelpad moet komen, dan kan dat ook achter de te realiseren bouwkvavels aangelegd worden, daar blijft nog een strook over die daar uitermate voor geschikt is. Op deze manier wordt de groenstrook bij de te ontwikkelen woningen aangelegd en niet bij de bestaande woningen. Het wandelpad zal veel overlast geven door mensen die honden uitlaten, o.a. stankoverlast in de zomer, en jongelui, die met bromfietsen door het pad rijden, overlast van hangjeugd met drugs in de avonduren en bevordering van criminaliteit;*

- In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1991" hebben de gronden de bestemming "Agrarisch kernrandgebied". Deze gronden waren in dat geval bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf. Nu dit bedrijf is verdwenen dient een andere passende bestemming opgenomen te worden. De bestemming "Groen" past ons inziens het beste bij deze gronden. Hiermee wordt immers juist een groene uitstraling van deze gronden gewaarborgd.*
- Wij zullen het onderhoud van de desbetreffende strook groen voor onze rekening nemen en zien niet in waarom in deze groenstrook een wildernis zou ontstaan.*
- Wij vinden dat het zowel voor de bewoners van de onderhavige nieuwbouwlocatie als voor de andere inwoners van Delwijnen een meerwaarde heeft als de nieuwbouwlocatie met de Eng wordt verbonden door middel van een langzaamverkeersroute. Door deze route achter de nieuwe woningen in het lint te leggen is van een dergelijke meerwaarde geen sprake.*
- Er is geen aanleiding om op voorhand uit te gaan van overlast door honden, jongelui, bromfietzers. Bij de gemeentelijk dorpscoördinator voor Delwijnen is overigens op dit moment ook niets bekend van dergelijke overlast in Delwijnen.*

- *In verband met de gestelde planschade hebben indieners een taxatierapport bij de zienswijze gevoegd. Het college van burgemeester en wethouders van Zaltbommel hebben indieners laten weten dat hiervoor een aparte procedure geldt en dat een verzoek om planschade pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan in behandeling kan worden genomen. 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.*
- e. Indieners stellen dat – doordat ze helemaal ingebouwd raken – ze een stuk minder zon- en lichtinval in hun tuin en rondom hun woning hebben.
- *De nieuwbouw vindt plaats aan de noordzijde van het perceel van de indieners van de zienswijze. Gelet op het feit dat de zon in het oosten opkomt en via het zuiden in het westen ondergaat, zal niet of nauwelijks sprake zijn van minder zon- of lichtinval. De bouwvolumes zoals mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan "Delwijnen, woonlocatie Gemeent" zullen in dit geval niet leiden tot een situatie waarbij onvoldoende bezonning op de gevel van de woning aan De Eng 7 zal plaatsvinden (uitgaande van de zogenaamde 'lichte' TNO-richtlijn, waarbij 2 uur zon op een gevel als voldoende wordt beschouwd). In ieder geval is er (daarmee) geen sprake van een onacceptabele beperking van de toetreding van zonlicht op het betrokken perceel. Ruimtelijk gezien bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten een onacceptabele stedenbouwkundige inpassing vormen. De bestaande woning De Eng 7 ligt ten zuiden van de nieuwbouw en daarmee niet in de baan van de zon. Van vermindering van zonlichttoetreding als gevolg van onderhavig bestemmingsplan kan daarom geen sprake zijn.*
- f. Het wandelpad zou zelfs over een deel van het perceel van de indieners van de zienswijze of hun burens gelegd moeten worden, omdat de gemeente geen eigenaar van de grond is tussen het perceel van indieners en de burens;
- *Wij zijn op de hoogte van deze situatie en zijn in overleg met de eigenaren van het perceel De Eng 5 om te bezien op welke wijze het pad tot stand kan komen;*
 - *Het zou een meerwaarde hebben als het pad tot stand komt, maar er is geen sprake van noodzaak voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie.*
- g. De grote archeologische waarde van de omgeving wordt geheel teniet gedaan, er liggen funderingsresten naast de aan te leggen groenstrook. Door wortels van bomen zullen deze worden aangetast
- *Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Wij zijn van mening dat sprake is van een deugdelijke regeling, waarmee archeologische waarden in afdoende mate worden beschermd.*

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen. Wel krijgt de strook achter de woning De Eng 7 de bestemming "Groen" in plaats van de bestemming "Woongebied" om de afstand tussen de hoofdmassa van de woning De Eng 7 en de hoofdmassa van de nieuwe woningen in het bestemmingsplan (beter) te waarborgen.

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

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- n.v.t.

Ambtshalve:

- Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Groen" wordt 'tuinen' toegevoegd, zodat deze naast woningen gelegen gronden – mocht sprake zijn van verkoop / verhuur aan particulieren – zonder zware planologische procedure als tuin in gebruik genomen kunnen worden. Aan de bouwregels van de bestemming "Groen" wordt het volgende toegevoegd: *"de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen"*;
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming Tuin wordt vervangen door: *'De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij het op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw c.q. tuinen behorende bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen'*

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- n.v.t.

Ambtshalve:

- De strook die achter De Eng 7 en voor een klein gedeelte achter de woning De Eng 26 ligt krijgt in plaats van de bestemming "Woongebied" de bestemming "Groen".

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van "**datum**"

De raad voornoemd,
de raadsgriffier, de voorzitter,


Drs. M.S.P. Muurling A. van den Bosch

Bijlagen bij nota:

- Zienswijze (kopie)
- Tekening van aan bestemming "Groen" toe te voegen gronden.