



## 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 Ormeling te Nederhemert een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan “Nederhemert, De Ormeling 2011” 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 5 april 2012 tot en met 16 mei 2012;
- dat vier zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juli 2012;

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 en in te stemmen met de gesloten anterieure overeenkomst;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage “Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan “Nederhemert, de Ormeling 2011” vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan ‘Nederhemert, de Ormeling 2011’;
3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 2 het bestemmingsplan “Nederhemert, De Ormeling”, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.NHNBP20110008-VS01.gml 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 oktober 2010;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispoint 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;

5. De beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Nederhemert, de Ormeling 2011' als zijnde aanvulling 2011-01 op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in  
zijn vergadering van donderdag 13 september 2012

De raad voornoemd,  
de raadsgriffier,

  
drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,

  
A. van den Bosch

RAAD 13/09/2012  
begeleidend  
thans en althoud

gemeente  
**Zaltbommel**



### Adviesnota voor de raad

Onderwerp : bestemmingsplan Nederhemert, de Ormeling 2011  
Datum collegebesluit : dinsdag 11 juli 2012  
Datum raadsvergadering : donderdag 13 september 2012  
Agendapunt : 9.  
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 en in te stemmen met de gesloten anterieure overeenkomst;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan "Nederhemert, de Ormeling 2011" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Nederhemert, de Ormeling 2011';
3. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispunt 2 het bestemmingsplan "Nederhemert, De Ormeling", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.NHNB20110008-VS01.gml 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 oktober 2010;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslispunt 3 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. De beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Nederhemert, de Ormeling 2011' als zijnde aanvulling 2011-01 op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

#### Inleiding

In 2009 heeft u het bestemmingsplan "Nederhemert, De Ormeling" vastgesteld. Hierin was voorzien in het wijzigen van de bestemming van de gronden ten behoeve van de realisatie van een bepaald aantal grondgebonden woningen en appartementen alsmede de realisatie van een bepaald aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak.

Ten behoeve van het toestaan van extra bouwmogelijkheden, waarin de wijzigingsbevoegdheid uit 2009 niet voorziet en het optimaliseren van het planologisch/juridisch regime uit 2009 is een bestemmingsplanprocedure gestart (integrale herziening).

Ten opzichte van het plan uit 2009 is grofweg sprake van de volgende wijzigingen:

- er worden directe bouwtitels toegevoegd voor maximaal 18 grondgebonden woningen (gemeentegronden);
- in het bestemmingsplan uit 2009 zat een wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van 500 m2 winkeloppervlakte (bvo) en 8 appartementen. Ten behoeve van de leefbaarheid van Nederhemert



en de realisatie van extra sociale woningbouw is in het huidige bestemmingsplan sprake van 1.400 m<sup>2</sup> bvo winkeloppervlakte en de mogelijkheid tot realisatie van 20 appartementen, waarvan 50% sociaal (particuliere gronden).

Verder bleek vanuit de praktijk dat het wenselijk was om het bestemmingsplan uit 2009 op diverse punten te optimaliseren. Dit is dan ook tevens gebeurd.

### **Doel / meetbaar effect**

Realisatie (afronding) van exploitatiegebied De Ormeling te Nederhemert.

### **Argumenten**

*1.1 Anterieure overeenkomst biedt voldoende waarborgen om kosten als gevolg van grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie te verhalen.*

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 gronden waarvoor ten opzichte van het bestemmingsplan van 2009 sprake is van een nieuw toe te voegen bouwtitel zijn in eigendom van de gemeente. Dit met uitzondering van de gronden van de heer G.G.J.W. Kuipers. Verhaal van kosten voor grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie is voor dit onderdeel gewaarborgd, doordat met hem een anterieure overeenkomst is gesloten.

*2.1. Vanaf 5 april 2012 hebben gedurende zes weken (tot en met 16 mei 2012) onder meer ter inzage gelegen:*

- *het ontwerpbestemmingsplan "Nederhemert, De Ormeling 2011";*
- *het ontwerpraadsbesluit*

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 'Nederhemert, De Ormeling 2011' wordt uitgebreid gereageerd op de ingediende zienswijzen waarin het proces, een inhoudelijke samenvatting van de zienswijzen en onze reactie is opgenomen.*

Een aantal belanghebbenden is van mening dat niet in afdoende mate rekening is gehouden met hun belangen nu gedurende de periode van terinzagelegging een aantal zienswijzen is ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan.

Kortheidshalve wordt voor een reactie hierop naar de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Nederhemert, De Ormeling 2011' 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 beeldkwaliteitscriteria is noodzakelijk.*

Een herziening van de Welstandsnota is noodzakelijk om de toekomstige bouwaanvragen binnen het plangebied te kunnen toetsen.

Daarom zijn nieuwe beeldkwaliteitscriteria opgesteld, die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Na vaststelling van de beeldkwaliteitscriteria door uw raad vormen deze het toetsingskader voor bouwaanvragen en gelden deze als een aanvulling op de Welstandsnota.

*5.2. Vanaf donderdag 5 april 2012 hebben de beeldkwaliteitscriteria voor de inspraak ter inzage gelegen (tot en met 16 mei 2012).*

Omdat de criteria in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt zijn, hebben de criteria tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ingediend tegen de criteria, die betrekking hebben op de beeldkwaliteit. Vanuit dit oogpunt is ook geen eindverslag van de inspraak voor u opgesteld.

*5.3. Mede naar aanleiding van overleg met de welstandscommissie wordt in de criteria opgenomen dat de 3<sup>e</sup> bouwlaag van het winkel-/appartementencomplex een kapachtige uitstraling moet krijgen.*

## **Kanttekeningen**

### *3.1. 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 terinzagelegging in werking.

*3.2 Realisatie 3<sup>e</sup> bouwlaag winkel-/appartementencomplex met kapachtige uitstraling zorgt voor hogere kosten voor initiatiefnemer.*

Aanvankelijk is met de ontwikkelaar van het complex afgesproken dat hij 12 huurappartementen in het goedkope segment realiseert, waarbij hij het complex met een plat dak mocht realiseren. Inmiddels is naar aanleiding van het standpunt van de welstandscommissie en naar aanleiding van een zienswijze (zie nota zienswijzen) besloten om op te nemen dat sprake moet zijn van een 3<sup>e</sup> bouwlaag met een kapachtige uitstraling. Aangezien dit hogere kosten voor de initiatiefnemer met zich meebrengt is afgesproken dat er 10 (50%) in plaats van 12 (60%) huurappartementen in het goedkope segment gerealiseerd worden.

## **Financiën**

De onderhavige ontwikkeling past binnen de door u in 2009 vastgestelde grondexploitatie. Zie verder argument 1.1.

## **Uitvoering**

### *Planning*

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

Deze periode vangt zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan aan. Tijdens de beroepstermijn 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 'Nederhemert, De Ormeling 2011'" 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, waterschap en de inspecteur (ministerie Infra en



Milieu).

- 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 (inclusief bijlage 1: Analyse bezonning winkel-/appartementencomplex in relatie tot Klaproosstraat 5 te Nederhemert)“

*Overige bijlagen zijn in te zien via [www.zaltbommel.nl](http://www.zaltbommel.nl) onder ‘wonen verkeer en veiligheid/bestemmingsplannen’, klik vervolgens op de tab documenten.*

- Bijlage A t/m D behorende bij bijlage 1: Analyse bezonning Klaproosstraat 5 te Nederhemert als gevolg van winkel-/appartementencomplex
- Het ontwerpbestemmingsplan “Nederhemert, De Ormeling 2011”;
- Het bijlagenboek met de onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan;
- Het vast te stellen bestemmingsplan “Nederhemert, De Ormeling 2011” (wordt na de carrousel toegevoegd uiterlijk 6 september 2012, tenzij naar aanleiding van de carrousel de verwachting is dat nog aanzienlijke wijzigingen doorgevoerd moeten worden);
- Ingediende zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan;
- de (anterieure) exploitatie-overeenkomst (vertrouwelijk)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL

de secretaris,  
drs. L.H. Derksen

de burgemeester,  
A. van den Bosch

### Uitkomst carrousel 30 augustus 2012

#### 1<sup>ste</sup> ronde (meespraak en bestuurlijke vragen)

Wethouder Bragt zegt toe dat hij met de heer Kraan en andere omwonenden bij de uitwerking van het bestemmingsplan wil bekijken waar maatregelen genomen kunnen worden om de overlast te beperken. Hij vindt het trapveld echter van groot belang voor het plan.

D66 mist de studie naar de bezonning. Deze studie zou niet zijn toegezonden. De vraag is wat het college met de resultaten uit de studie heeft gedaan.

De wethouder antwoordt dat op basis van de studie het plan op enkele onderdelen (verkleining bouwvlak en het toepassen van een kap) is aangepast.

#### 2<sup>de</sup> ronde (meningsvorming)

PvdA en VVD geven aan dat voor hen het verdwijnen van het trapveld onbespreekbaar is. De deelnemers aan de carrousel bestempelen de adviesnota als bespreekstuk voor de raad van 13 september 2012. Bespreekpunt is de bezonningsstudie.

## Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan

Bestemmingsplan : Nederhemert, De Ormeling 2011 Behorend bij raadsbesluit : 13 september 2012
--

### I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Nederhemert, De Ormeling 2011”

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Nederhemert en sluit aan op de bestaande uitbreidingswijk "De Ormeling". Het plangebied loopt door tot aan de Nieuwstraat.

In 2009 is het bestemmingsplan Nederhemert, De Ormeling onherroepelijk geworden. Het nieuwe bestemmingsplan heeft nagenoeg geheel betrekking op de gronden van het bestemmingsplan uit 2009.

Het bestemmingsplan voorziet in (nieuwe directe) bouwtitels voor 18 grondgebonden woningen en een winkel- en appartementencomplex (20 appartementen). Daarnaast zijn schoonheidsfoutjes uit het plan van 2009 gecorrigeerd en wenselijke aanpassingen aan de regels en de verbeelding doorgevoerd.

In paragraaf 3.5. van het ontwerpbestemmingsplan zijn criteria voor de beeldkwaliteit opgenomen.

### II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. indiener van zienswijze 1;
2. indiener van zienswijze 2;
3. indiener van zienswijze 3;
4. indiener van zienswijze 4.

De zienswijzen zijn **wel** voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 16 mei 2012).

Geconcludeerd wordt dan ook dat alle zienswijzen qua indieningstermijn **wel** 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 “Nederhemert, De Ormeling 2011” liggen voor u ter inzage.

#### Ingekomen zienswijzen

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

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

• : *commentaar gemeente Zaltbommel*

## 1. Indiener van zienswijze 1.

1. Het bouwvlak in de verbeelding van het ontwerp is aan de noord- alsook aan de zuidzijde wezenlijk groter dan de geplande bebouwing. In de toelichting bij het ontwerp (paragraaf 3.3.) komt het aangegeven bouwvlak daarmee beter overeen. In verband met privacy wordt voorgesteld om het bouwvlak van het appartementengebouw zich niet verder naar het noorden uitstrekt dan strikt noodzakelijk is ten opzichte van de geplande bebouwing.
  - *Het bouwvlak is geoptimaliseerd naar aanleiding van het thans voorliggende bouwplan. Het bouwvlak is wel iets ruimer dan het bouwplan om te voorkomen dat bij een lichte verschuiving van bouwplan meteen opnieuw een bestemmingsplanprocedure gevolgd moet worden, wat wij niet wenselijk achten.*
- b. Indiener van de zienswijze moet de sloot grenzend aan zijn perceel voor de helft onderhouden. De gemeente dient de andere helft (grenzend aan het trapveldje) te onderhouden. Gelet op de in het ontwerp geplande bossages wordt dit belemmerd, tenzij deze bossages zeer laag of open gehouden worden. Dit heeft tot gevolg dat vanuit het huis van de indiener van de zienswijze zicht ontstaat op geparkeerde auto's en de gevel van het appartement. Dit geeft een onfraai beeld en komt de privacy niet ten goede. Als mogelijke oplossing gaat de voorkeur uit naar een passende parkachtige uitstraling, waarbij hoog en laag groen elkaar afwisselen: wat indiener betreft mag trapveldje helemaal verdwijnen. Ook vanuit zorg voor sociale overlast (lawaai en vervuiling).
  - *Dit punt heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de inrichting van de openbare ruimte. Vanzelfsprekend dragen wij zorg voor een vriendelijke uitstraling van de gronden binnen de bestemming Groen, waarbinnen het trapveld gerealiseerd wordt. Wij treden met omwonenden nog in overleg over de invulling van de strook tussen het trapveld en hun woonpercelen. De vraag of er een trapveld komt en de materialisering van het trapveld staat echter niet ter discussie. Het bouwvlak van het winkel-/appartementencomplex ligt op circa 35 meter afstand van het perceel van indiener. Voorts wordt in het tussengebied nog in overleg met omwonenden voorzien in groen. Derhalve zijn wij van mening dat geen sprake is van onevenredige inperking van privacy.*
- c. Indiener van zienswijze vraagt aandacht voor een logische en nette opslag van materiaal in de bouwfase. Eventueel ondersteunt door het plaatsen van een tijdelijke afscherming tussen de woningen aan de Sleutelbloemstraat en het bouwterrein van het appartementencomplex.
  - *De initiatiefnemer heeft toegezegd dat hij ervoor zorg draagt dat er tijdig bouwhekken worden geplaatst.*
- d. Uit diverse tekeningen blijkt dat aan de voorzijde van het huis van indiener parkeerhavens gepland zijn. Dit komt de uitstraling van het geheel niet ten goede. Indiener prefereert een trottoir tussen de voortuin en de straat. Aan de achterzijde van het medisch centrum kan dan ruimte gemaakt worden ten behoeve van parkeerhavens.
  - *Dit punt heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de inrichting van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan staat beide door de indiener genoemde mogelijkheden toe. Het inrichtingsplan van de Sleutelbloemstraat wordt te zijner tijd nog aan omwonenden voorgelegd. In dat kader kunnen opmerkingen – zoals de voorgaande – naar voren gebracht worden.*

## Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen.

## 2. Indiener van zienswijze 2.



- a. Door middel van de uitbreiding van het bedrijventerrein ten noorden van de Nijverheidsstraat en het realiseren van een bedrijfswoning ten noorden van de Nieuwstraat wordt de afstand tot het perceel van cliënt dermate klein dat dit beperkingen voor de gebruiksmogelijkheden voor het perceel met zich meebrengt. Daarnaast komen de bedrijfswoning en de uitbreiding van het bedrijventerrein in de geurhinderdiercirkel van het agrarisch bedrijf Nieuwstraat 20 te liggen. De geurzone van de schuur op het perceel Nieuwstraat 20 is niet opgenomen op de verbeelding (deze zone ligt volgens indiener 100 meter rondom agrarische bedrijf). De agrarische ontwikkelingen van het bedrijf Nieuwstraat 20 worden beknot. Het grootste probleem is dat cliënt zijn agrarisch bedrijf – dat nu middenin de woonbebouwing van Nederhemert is gelegen – wil verplaatsen naar de Nieuwstraat. Momenteel is men bezig met het opstellen van een plan voor deze verplaatsing.
- *Het perceel Nieuwstraat 20 is op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 1991” gelegen binnen de bestemming “Agrarisch gebied”. Ter plaatse is geen sprake van een agrarisch bouwperceel. Dit betekent dat het bestemmingsplan het oprichten van nieuwe gebouwen niet toestaat. Ons is niet bekend dat er in de bestaande schuur dieren worden gehouden: er is overigens ook geen sprake van een verleende milieuvergunning of een gedane melding op basis van het besluit landbouw milieubeheer voor het houden van dieren aldaar. De locatie is voorts niet opgenomen in de geurgebiedsvisie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 januari 2011. Op basis van het geldende planologische regime en het regime op basis van milieuwetgeving mogen ter plaatse derhalve geen dieren gehouden worden.*
  - *De uitbreiding van het bedrijventerrein en de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een bedrijfswoning was al in het bestemmingsplan uit 2009 opgenomen en er is derhalve sprake van een planologisch onherroepelijk kader. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dan ook geen sprake van een beperking van de agrarische bedrijfsmogelijkheden. Wel ligt het bouwvlak, dat betrekking heeft op ‘bedrijf tot en met categorie 3.1’ circa 6,5 meter dicht bij de bestaande schuur. De wens tot oprichten van een veehouderij op het perceel Nieuwstraat 20 is (overigens zonder enige onderbouwing en zonder dat sprake is van een formele aanvraag) pas na de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan en na het moment dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd is kenbaar gemaakt. Voor die tijd was ons niets bekend van plannen tot een verplaatsing. Er is hierdoor planologisch-juridisch geen argument aanwezig om de verruiming van het bouwvlak alsnog teniet te doen, omdat wij geen rekening hoefden te houden met de verplaatsingswensen van indiener.*
  - *Strikt ter zijde merken wij op dat het op basis van het bestemmingsplan “Nederhemert, de Ormeling 2011” overigens ook niet mogelijk is om binnen 100 meter afstand van de bestaande schuur geurgevoelige objecten te realiseren.*
  - *Gelet op het voorgaande is er geen enkel argument aanwezig om de in het ontwerpbestemmingsplan in de nabijheid van het perceel Nieuwstraat 20 te Nederhemert opgenomen bestemming alsnog niet of gewijzigd op te nemen.*
- b. Het lijkt erop dat de gemeente Zaltbommel de bebouwde kom van Nederhemert in noordelijke richting wil verplaatsen. Hiermee zou het perceel van cliënt binnen de bebouwde kom gaan vallen. Met nadelige gebruiksmogelijkheden voor zijn perceel.
- *Het perceel Nieuwstraat 20 te Nederhemert ligt thans buiten de bebouwde kom van Nederhemert en er zijn geen plannen c.q. er is geen aanleiding om het perceel binnen de bebouwde kom van Nederhemert te leggen.*
- c. In de paragraaf milieuzonering wordt het volgende aangegeven: “Het lint van de Nieuwstraat was van oorsprong functiemengingsgebied. De huidige bedrijfsactiviteiten (vanaf Nieuwstraat 12 t/m Nijverheidsstraat 22) op het achterliggende bedrijventerrein sluiten naar aard van omvang meer aan bij een bedrijventerrein dan bij een functiemengingsgebied met kleinschalige bedrijfsactiviteiten”. “Het lint van de Nieuwstraat is ten noorden van de woning Nijverheidsstraat

22 wel weer aan te merken als functiemengingsgebied. Aan de Nieuwstraat 18 zit een agrarisch loonbedrijf". Het is uit de toelichting niet duidelijk of de Nieuwstraat 18 nu de bestemming bedrijventerrein of functiemengingsgebied heeft.

- *De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan zijn juridisch bepalend. Het perceel Nieuwstraat 18 heeft op basis van het geldende en onderhavige bestemmingsplan – met uitzondering van de woning – de bestemming "Bedrijventerrein". De term functiemenging heeft betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Deze term is in de toelichting slechts gebruikt om uit te leggen dat de huidige bedrijfsactiviteiten in het lint van de Nieuwstraat ten zuiden van de Nijverheidsstraat over het algemeen qua milieu-impact zwaarder zijn dan de activiteiten ten noorden hiervan.*
- d. In het hoofdstuk Waterhuishouding wordt aangegeven dat het plangebied niet overeen komt met het oorspronkelijke plangebied. "Verplaatsing van de waterberging (retentie) naar een noordelijker gelegen perceel buiten de grenzen van het oorspronkelijke plangebied is toegestaan". De opmerking bij de paragraaf "Geldende bestemmingsplannen" dat het plangebied niet is gewijzigd wordt hiermee teniet gedaan.
- *Aanvankelijk is ten behoeve van het geldende bestemmingsplan uit 2009 geprobeerd om de retentie op te lossen op de woningbouwlocatie/het bedrijventerrein zelf (het oorspronkelijke plangebied). Aangezien dit niet gelukt is, is er destijds in overleg met het waterschap voor gekozen om de retentie naar een noordelijker gelegen perceel te verplaatsen. Met oorspronkelijk plangebied wordt derhalve bedoeld de eerste conceptgrenzen van het bestemmingsplan uit 2009. Het plangebied van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2009 wekt hier als gevolg van de noordelijk gelegen retentie dus van af en komt op dit punt overeen met de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Overigens wijkt de plangrens in de zuidoosthoek wel enigszins af. De toelichting zal bij 1.3 op dit punt aangepast worden.*

### **Conclusie**

De zienswijze wordt niet overgenomen.

### **3. Indiener van zienswijze 3.**

- a. Er wordt afgevraagd of er – afgezet tegen het aantal inwoners van 1500 – behoefte is aan een rijk winkelaanbod. Welke winkelsoorten zouden erbij moeten komen. Of is het de bedoeling dat er bestaande winkels verhuizen naar het nieuwe complex. Is hier onderzoek naar gedaan? Wie bepaalt wat voor winkels er komen?
  - *De gemeente Zaltbommel hecht eraan de leefbaarheid in de dorpen in stand te houden en zo mogelijk te versterken. Er worden twee bestaande winkels uit Nederhemert verplaatst om onder meer de parkeerproblemen, waarvan nu sprake is, op te lossen. De overige ruimte zal door de initiatiefnemer zelf benut worden voor een betere uitstalling van zijn assortiment.*
- b. Is er behoefte aan woonruimte voor 1-2 persoonshuishoudens. Is daar onderzoek naar gedaan? Zijn daar prijzen van bekend? Is het complex bestemd voor ouderen? Moeten die wel goed ter been zijn, want er is geen lift?
  - *Er wordt wel degelijk een lift in het complex opgenomen. Er is sprake van 10 huurappartementen in het goedkope segment (netto huurprijs < € 524,37 =prijspeil 2012) en 10 koopappartementen in het middeldure/dure segment. De woningen zijn geschikt voor bewoning door senioren en 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit zijn twee doelgroepen van beleid in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 (bladzijde 18 t/m 22). Het aanbod voor deze woningen is beperkt, terwijl de vraag hiernaar alleen maar toeneemt. Kortom, er is behoefte aan woningen*



voor 1-2 persoonshuishoudens en het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 houdt hier rekening mee.

- c. Het gebouw behoort voor wat betreft zijn massa niet in Nederhemert thuis. Een plat dak in plaats van een hellend dak past niet. Heeft er wel een welstandsbehandeling plaatsgevonden? Zo ja wat was de uitkomst?
- *Een winkel-/appartementencomplex brengt logischerwijs een grotere maat dan grondgebonden woningen met zich mee. Wij hechten eraan voldoende voorzieningen en sociale woningbouw in Nederhemert aanwezig te hebben. Als randvoorwaarde hebben wij gesteld dat in de architectonische uitwerking van de nieuwbouw rekening gehouden moet worden met de dorps setting in de directe omgeving. Mede naar aanleiding van de zienswijze hebben wij inmiddels besloten dat de 3<sup>e</sup> bouwlaag een kapachtige uitstraling dient te hebben. Derhalve wordt in het bestemmingsplan een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 12 meter opgenomen en in tegenstelling tot het ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat het voor het complex niet mogelijk is om van deze hoogtematen met maximaal 10% af te wijken (het ontwerpbestemmingsplan bood de mogelijkheid om voor het gehele bouwvlak een bouwhoogte van 13,20 te realiseren, te weten 12 meter plus 10%). De beeldkwaliteitscriteria worden hier tevens op aangepast. De welstandscommissie zal zich nog over het aangepaste bouwplan buigen.*
- d. Het wordt een hoog gebouw, veel hoger dan de omringende bebouwing, waardoor de bewoners van de Klaproosstraat 1-5 wellicht verder, zon in de tuin, zeker in voor- en najaar wel kunnen vergeten. Indien er van zienswijze maakt bezwaar tegen het verhogen van de maximale bouwhoogte van 10 naar 12 meter en wil dat deze gehandhaafd blijft op 10 meter, zoals het oude bestemmingsplan. Er staat enkel de bouwhoogte van 12 meter aangegeven. Resumerend stelt indiener tegen het neerzetten van het complex te zijn en als het er toch komt dan met één woonlaag appartementen (zoals oorspronkelijk gepland) in plaats van twee woonlagen.
- *In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een onevenredige vermindering van zonlicht (en daarmee ook vermindering van daglicht). Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden is een bezonningsstudie gemaakt. De opgenomen bezonningsstudie geeft een goede benadering van het effect van de geplande nieuwbouw van het winkel-/appartementencomplex op het zonlicht en schaduwwerking op het perceel Klaproosstraat 5 te Nederhemert. De bezonningsstudie is als volgt tot stand gekomen. Voor de studie is gebruik gemaakt van het softwareprogramma 'SketchUp pro 8.0'. Deze software is in de Nederlandse vastgoedsector een veelgebruikt en geaccepteerd hulpmiddel om eenvoudige driedimensionale modellen te vervaardigen voor uiteenlopende doeleinden, zoals een bezonningsstudie. In het driedimensionaal model zijn zowel het geplande complex binnen de bestemming "Gemengd" als de bestaande opstallen achter het perceel Klaproosstraat 5 te Nederhemert meegenomen. Voor wat betreft de opstallen achter de Klaproosstraat 5 zijn de vormen en afmetingen bepaald aan de hand van fotomateriaal, gecombineerd met de kadastrale kaart, waardoor (geringe) afwijkingen ten opzichte van de bestaande situatie denkbaar zijn. Het winkel-/appartementencomplex is uitgaande van de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt, te weten een totale bebouwing van het bouwvlak met een bouwhoogte van 13,20 meter (12 meter met daarbovenop gebruikmaking van de mogelijkheid om voor maximaal 10% af te wijken) ingevoerd en kent daarmee een hoge mate van precisie. Vervolgens berekent Google Sketchup automatisch de stand van de zon, na het invoeren van de parameters plaatsnaam, datum en tijdstip. Het resultaat is een driedimensionale tekening waaruit de zon- en schaduwwerking blijkt op het moment en de plaats van de ingevoerde parameters. Uit de analyse blijkt dat er in het voorjaar en de zomer geen sprake is van noemenswaardige schaduw op het perceel Klaproosstraat 5. In de maanden november t/m maart is aan het eind van de middag op de achterzijde van de woning Klaproosstraat 5 tot zonsondergang over het algemeen 3:15 à 3:30 uur sprake van*



schaduwwerking. In de maanden oktober en april is dit een uur langer (zie bijlage 1). Wij hebben bekeken of wij het schaduweffect kunnen beperken door de bouwmogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan te verminderen. Hiervoor hebben wij de volgende wijzigingen doorgevoerd en berekend:

1. het toepassen van een maximale goothoogte van 10 meter een maximale bouwhoogte van 12 meter;
2. het voor het complex laten vervallen van de binnenplanse mogelijkheid om de maximale goot- en bouwhoogte (respectievelijk 10 en 12 meter) met maximaal 10% te verhogen;
3. het toepassen van een maximale dakhelling van 45 graden;
4. het verkleinen van het bouwvlak (aan de oostzijde met circa 2 meter, aan de westzijde met circa 1 meter, aan de zuidzijde met circa 6 meter).

Wij hebben berekend wat de gevolgen van deze wijzigingen zijn. Hieruit blijkt dat het schaduweffect op de woning Klaproosstraat 5 wordt beperkt met circa 30 à 35 minuten tot circa 2:45 uur à 3:00 uur (zie bijlage 1). Het complex brengt voor de maand april – ten opzichte van de huidige situatie – geen schaduweffect met zich mee. Overigens hebben we ook nog onderzocht wat daarbovenop de effecten van het nog verder verschuiven van de bouwvlakgrens aan de zijde van de Klaproosstraat zijn (het verschuiven van de Klaproosstraat af). Bij een verschuiving van 5 meter zal er circa 20 minuten later van schaduwwerking op de woning Klaproosstraat 5 sprake zijn. Bij 10 meter zal dit circa 40 minuten zijn. Er zijn twee opties om de bouwvlakgrens te verschuiven. Hieronder is aangegeven wat deze opties zijn en de reden waarom hier niet voor gekozen is:

#### Geheel verschuiven bouwvlak

Het geheel verschuiven van het bouwvlak betekent dat het gebouw naar het noord-oosten en zuid-westen gezien niet meer midden op het perceel is gelegen, waardoor er geen sprake meer is van een logische situering van het gebouw op het perceel. Verder is geen sprake meer van een goede evenredige verdeling van de parkeerplaatsen op het perceel, waardoor op sommige delen van het terrein de nadruk sterk op parkeren komt te liggen. Verder zal een verschuiving van 10 meter betekenen dat aan de andere zijde op de erfgrans gebouwd zal moeten worden, waarbij bovendien niet meer om het gebouw heengereden kan worden.

#### Verkleining bouwvlak

Een verkleining van het bouwvlak brengt met zich mee dat het woningbouwprogramma niet meer uitgevoerd kan worden, waardoor de realisatie van 10 huurappartementen in het goedkope segment niet langer realiseerbaar is.

Wij concluderen dat met de voorgestelde wijzigingen (zoals hiervoor weergegeven met 1t/m 4) het schaduweffect wordt beperkt, waardoor er geen sprake is van een onevenredige vermindering van zonlicht. In de maanden april t/m september is immers geen sprake van een noemenswaardig effect en in de maanden oktober t/m maart – wanneer het aantal zonuren per dag sowieso lager is – doet de schaduw op de achterzijde van de woning zich slechts gedurende enkele uren in de middag voor. Overigens blijkt uit het huidige bouwplan dat niet alle toegestane bouwmogelijkheden van het vast te stellen bestemmingsplan (gehele bouwvlak en maximale hoogten) worden benut, waardoor de feitelijke situatie nog wat gunstiger is.

Voor het overige hebben wij het in het kader van de belangenafweging besloten het plan niet verder aan te passen, omdat dit ten koste gaat van één of meer van de volgende aspecten: een logische situering van het gebouw op het perceel (oost-west gezien midden op het perceel), een evenredige verdeling van het aantal parkeerplaatsen over het perceel en het sociale woningbouwprogramma.

- e. Aan de oostzijde zijn parkeerplaatsen gepland. Deze liggen dan vlak achter de bestaande seniorenwoningen met de slaapkamer aan de achterzijde. Gaat dat overlast bezorgen? Hoe wordt de afscheiding? Een open verbinding naar het voetpad achter de Klaproosstraat 1-5? Nu staat er een hek. Indiener pleit voor een hek waar niet overheen geklommen kan worden, waarbij het huidige grasveldje wordt vervangen door een plantsoentje met struiken van minstens 2 meter hoog, waardoor het uitzicht aangenamer wordt.



- *Wij hechten eraan om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in Nederhemert in stand te houden en zo mogelijk te versterken. Het realiseren van een winkelcomplex met appartementen maakt dat er ten opzichte van de huidige situatie (een braakliggend terrein) wat meer sprake zal zijn van geluid. Het parkeren ten behoeve van de detailhandel zal echter slechts plaatsvinden tijdens de openingstijden van de winkels (over het algemeen overdag). Voor het overige is slechts sprake van parkeren dat ook in andere woonwijken plaatsvinden. Er zal derhalve geen sprake zijn van onevenredige overlast voor omwonenden. Te meer, omdat de bestaande beukenhaag, die vanaf de Ormelingsstraat loopt, bij het grasveldje wordt doorgetrokken tot het transformatorhuisje. Het grasveldje zelf kan overigens vanwege de kabels en leidingen, die hieronder liggen, niet omgezet worden in een plantsoen voor struiken. Er zal vanwege de eerder genoemde doortrekking van de beukenhaag geen sprake zijn van een open verbinding tussen het voetpad achter de woningen Klaproosstraat 1-5 en het plangebied. Wel zal sprake zijn van een doorsteek via het voetpad tussen de woningen Klaproosstraat 5 en 7. Wij vinden het belangrijk dat het plangebied via meerdere zijden te bereiken is.*
- f. Moet er bij het groen ingekleurde gedeelte genaamd "Bos" en ook wel "Trapveld" wel een trapveldje komen. Er is een trapveld op het evenemententerrein waar nauwelijks gebruik van gemaakt wordt, omdat het te ver weg is. Indiener ziet liever een plantsoen.
- *Het trapveld op het evenemententerrein wordt wel degelijk gebruikt. Echter voor sommigen is de afstand van het dorp naar het evenemententerrein te groot. Om deze reden is ervoor gekozen om in het onderhavige plan ter vervanging van het thans aanwezige trapveld in het plangebied wederom een trapveld te realiseren.*
- g. Er is in de toelichting op pagina 16 een pad geprojecteerd wat loopt vanaf het transformatorhuisje naar het trapveldje. Dan komt de overlast weer terug (waaronder parkeren (brom)fietsen naast transformatorhuisje), dat juist inmiddels door de gemeente is opgelost (jongerenhangplek met herrie, rommel en vernieling). Indiener pleit ervoor om het trapveld toegang te verlenen via de nu bestaande toegang en geen pad aan te leggen vanaf het transformatorhuisje.
- *Op dit moment is er geen sprake (meer) van overlast van jongeren bij het transformatorhuisje, terwijl deze locatie nog steeds bereikbaar is voor de jongeren. De omgeving van het transformatorhuisje verandert door de ontwikkeling van het winkel-/appartementencomplex aanzienlijk, waardoor de betreffende locatie naar onze inschatting sowieso veel minder aantrekkelijk is voor rondhangende jongeren. Wij achten het wenselijk dat de locatie van het woon-/winkelcomplex voor voetgangers/fietsers vanaf meerdere zijden bereikbaar is en houden vast aan het realiseren van een voetpad vanaf het trapveld naar het bestaande voetpad bij het transformatorhuisje.*

## **Conclusie**

De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

## **4. Indiener van zienswijze 4.**

- a. Oorspronkelijk was in het verlengde van de Boterbloemstraat een bouwblok geprojecteerd, geschikt voor het realiseren van 23 wooneenheden (juli 2009). Voor de nieuwste verbeelding is een bouwblok ingetekend, dat nog wel dezelfde afmetingen / potentie heeft als het bouwblok van juli 2009, maar niet 23 woningen maar slechts 11 woningen toe laat. Gelet op de huidige situatie op de woningmarkt wordt verzocht om een zo ruim mogelijke bestemming te behouden voor dit gronddeel.
- *Teneinde meer mogelijkheden voor de realisatie van goedkope woningen te realiseren, worden aan de noordzijde van de Boterbloemstraat binnen de bestemming "Woongebied" maximaal 13 in plaats van 11 woningen toegestaan.*

## Conclusie

De zienswijze wordt overgenomen.

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

### Toelichting

#### Naar aanleiding van zienswijzen:

- 1.3 van de toelichting wordt geoptimaliseerd door hier op te nemen dat de plangrens in de zuidoosthoek enigszins afwijkt van de plangrens van het geldende bestemmingsplan "Nederhemert, De Ormeling".

#### Ambtshalve:

- Bij de beeldkwaliteitscriteria, zoals opgenomen in paragraaf 3.5, wordt onder kopje aangrenzende bebouwing (bouwvlak binnen de bestemming "Detailhandel") de term schilddak vervangen door tentdak (per abuis was de verkeerde term opgenomen). Verder wordt onder het kopje 'Voor de 20 appartementen met daaronder de winkelruimte' toegevoegd dat de 3<sup>e</sup> bouwlaag een kapachtige uitstraling dient te hebben.

### Regels

#### Naar aanleiding van zienswijzen:

- Teneinde meer mogelijkheden voor de realisatie van goedkope woningen te realiseren, worden aan de noordzijde van de Boterbloemstraat binnen de bestemming "Woongebied" maximaal 13 in plaats van 11 woningen toegestaan.
- Voor het winkel-/appartementencomplex binnen de bestemming "Gemengd" wordt een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Bij 19.1 wordt opgenomen dat de mogelijkheid voor een algemene afwijking van de maatvoering met 10% hierop (op 7.2.2.b) niet van toepassing is.
- Er wordt voor het complex binnen de bestemming "Gemengd" een maximale dakhelling van 45 graden opgenomen.

#### Ambtshalve:

- Om binnen de bestemming "Woongebied" de mogelijkheid (flexibiliteit) te hebben om het aantal woningen te verhogen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met dien verstande dat:
  - a. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
  - b. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
  - c. Er in totaliteit sprake is van voldoende parkeermogelijkheden.

### Verbeelding

#### Naar aanleiding van zienswijzen:

- Het aantal woningen binnen de bestemming Woongebied aan de Boterbloemstraat wordt verhoogd van 11 naar 13;
- Het bouwvlak van het winkel-/appartementencomplex binnen de bestemming "Gemengd" wordt verkleind (aan de oostzijde met circa 2 meter, aan de westzijde met circa 1 meter, aan de zuidzijde met circa 6 meter).

#### Ambtshalve:

- Voor het bouwvlak binnen de bestemming "Detailhandel" wordt een goothoogte van 6,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter opgenomen.
- Het winkel-/appartementencomplex binnen de bestemming "Gemengd" is ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan meer naar de zijde van de Sleutelbloemstraat geschoven. Bij het



opnemen van het bouwvlak is hier al rekening mee gehouden, maar per abuis is dit niet voor de bestemmingsgrens gebeurd. De grens van de bestemming "Gemengd" schuift nu alsnog drie meter op richting de Sleutelbloemstraat.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van 13 september 2012

De raad voornoemd,  
de raadsgriffier, de voorzitter,



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

**Bijlagen bij nota:**

- Zienswijzen (kopieën)
- Analyse bezonning