

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 het gebied aan de Molenstraat te Nederhemert een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74" is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening niet aan inspraak onderworpen is geweest en dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 8 maart 2012 tot en met 18 april 2012;
- dat wel zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 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 hiertoe gesloten anterieure overeenkomst;
2. De voorgestelde beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen voor het ontwerpbestemmingsplan als opgenomen in de bijlage "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan 'Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74'" vast te stellen en integraal onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74';
3. De zienswijzen gelet op beslispoint 2 wel ontvankelijk niet gegrond te verklaren;
4. Met inachtneming van hetgeen is genoemd onder beslispoint 2 en 3 het bestemmingsplan "Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand: NL.IMRO.0297.NHNBP20110023-VS01.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegde plan

waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN "14-07-2011".

5. De afgeleide analoge verbeelding van het onder beslipunt 4 genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van donderdag 28 juni 2012

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

i/a



drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,



A. van den Bosch

**Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan
“Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74”**

Bestemmingsplan	: “Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74”
Datum vaststelling raad	: 28 juni 2012
Behorend bij raadsbesluit	: 28 juni 2012

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74”

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat te Nederhemert. Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de realisering van twee geschakelde woningen.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Nederhemert, Molenstraat tussen 72 en 74” heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, vanaf donderdag 8 maart 2012 voor een periode van zes weken (t/m woensdag 18 april 2012) 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

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is voor het einde van de termijn van de ter visielegging van het bestemmingsplan verzonden c.q. ontvangen. 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 de zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is er aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ingekomen zienswijze

Reclamant 1.

1. Uitzicht

Reclamant geeft aan al meer dan 40 jaar een mooi uitzicht te hebben vanuit de keuken en de woonkamer. Vanuit de keuken kijkt reclamant op de Molenstraat en over het bouw- en weiland naar het Sterrenbosch. Het weidse uitzicht heeft reclamant ook vanaf de woonkamer, gelegen aan de achterzijde van de woning. De nieuwe woningen komen op 10 meter afstand van de woning van reclamant te liggen en de achterzijde van de woningen komt een aantal meters voorbij de achtergevel van de woning van reclamant te liggen waardoor reclamant vrijwel alle vrije uitzicht moeten missen.

Commentaar gemeente

De nieuwe woningen komen met de achterzijde inderdaad enkele meters voorbij de achtergevel van de woning van reclamant te liggen. Dit komt omdat het levensloopbestendige woningen betreffen en beiden woningen beschikken over een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Het zicht van reclamant op de Molenstraat blijft bestaan. De nieuwe woningen zijn op circa 1 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning van reclamant gepland waardoor er niet alleen zicht op de Molenstraat is vanaf de voorzijde van de woning maar ook vanuit de zijgevel het zicht voor en groot deel behouden zal blijven.

Het vrije uitzicht van reclamant over het achtergelegen agrarisch gebied blijft ook grotendeels behouden. Aan de achterzijde, richting het noorden/noordwesten blijft het zicht bestaan. In de huidige situatie heeft reclamant ook, over de percelen waar de woningen gepland zijn, zicht op het achtergelegen agrarisch gebied. Dit zicht zal verminderd worden. Echter blijft circa 20 meter aan de achterzijde van de percelen vrij van bebouwing. Tevens is het, in het vigerend bestemmingsplan, op de percelen mogelijk een erfafscheiding te plaatsen van 1,5 meter waardoor het zicht ook voor een groot deel beperkt zou worden. In het nieuwe bestemmingsplan is slechts een erfafscheiding van 1 meter mogelijk.

2. Privacy

Tot op heden heeft reclamant een tuin met alle gewenste privacy die zodanig is ontworpen dat er optimaal van genoten kan worden. Reclamant geeft aan nu meer dan 50 meter van de burens verwijderd in de tuin te kunnen zitten, dit zal door de nieuwe woningen veranderen in hooguit 5 meter. Reclamant geeft aan dan in het zicht te zitten en ook binnen gehooraafstand.

Commentaar gemeente

Reclamant geeft aan meer dan 50 meter van de burens verwijderd in de tuin te kunnen zitten. Dit geldt echter alleen voor de burens aan de westzijde. Tussen deze burens en reclamant is immers het plangebied gelegen. Aan de oostzijde grenst de tuin van reclamant aan die van de burens. Hier kan reclamant niet ver van de burens verwijderd in de tuin zitten. Als gevolg van de geplande woning naast de woning van reclamant zal de privacy iets afnemen.

3. Verminderde waarde van de woning

Reclamant geeft aan dat het uitzicht en de privacy de woning juist aantrekkelijk maken en een duidelijke meerwaarde zijn bij de verkoop van de woning. De meer waarde heeft een financieel aspect maar voor reclamant ook een gevoelswaarde. Het unieke van de woning veranderd volgens reclamant in een "twaalf in een dozijn" huis.

Commentaar gemeente

Reclamant heeft het recht een aanvraag om planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard.

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

Geen voorgestelde aanpassingen/wijzigingen van het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van 28 juni 2012.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

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