

Eindverslag inspraak bestemmingsplan “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid”

Gevolgte procedure

- Donderdag 31 maart 2011 t/m woensdag 11 mei 2011: het voorontwerp-bestemmingsplan ligt voor de inspraak ter inzage;
- Dinsdag 23 augustus 2011: het College van Burgemeester en Wethouders neemt een besluit omtrent de inspraakreacties.

Mondelinge inspraakreacties

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

Schriftelijke inspraakreactie

- I Zienswijze nr. 1 d.d. 14-04-2011, ontvangen op 15-04-2011
- II Zienswijze nr. 2 d.d. 20-04-2011, ontvangen op 27-04-2011
- III Zienswijze nr. 3 d.d. 09-05-2011, ontvangen op 09-05-2011
- IV Zienswijze nr. 4 ontvangen op 09-05-2011
- V Zienswijze nr. 5 d.d. 10-05-2011, ontvangen op 11-05-2011
- VI Zienswijze nr. 6 d.d. 10-05-2011, ontvangen op 11-05-2011
- VII Zienswijze nr. 7 d.d. 10-05-2011, ontvangen op 12-05-2011

I Zienswijze nr. 1

1. Door realisering van het plan wordt het vrije uitzicht vanuit de achterzijde van het perceel van reclamant sterk beperkt. Dit betekent een waardedaling van het pand van reclamant. Reclamant vraagt om hiervoor schadeloos te worden gesteld.
2. De ontwatering van het perceel mag niet worden belemmerd. In overleg met Waterschap Rivierenland moeten hiervoor goede voorzieningen worden getroffen.

Gemeentelijke reactie.

- Ad 1. De gemeente onderkent dat realisatie van het plan het uitzicht van reclamant kan beperken. Reclamant kan hiervoor een verzoek om tegemoetkoming planschade indienen. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend na het inwerking treden van het bestemmingsplan en wordt gericht aan het College van Burgemeester en Wethouders.
- Ad 2. De B-watrgang aan de achterzijde van het perceel, die de bestaande woningen aan de Nieuwstraat scheidt van de nieuw te bouwen woningen, blijft behouden. Er treden dan ook geen veranderingen op in de afwatering van het perceel van reclamant. Waterschap Rivierenland heeft voor het voorontwerp-bestemmingsplan “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid” de zogeheten watertoets uitgevoerd. Alhoewel het waterschap verscheidene opmerkingen heeft gemaakt, zijn geen opmerkingen gemaakt over de afwatering van de bestaande percelen aan de Nieuwstraat. Wel dient de gemeente het voorontwerp-bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat de watertoets akkoord is bevonden. De aanpassingen zullen in het ontwerp-bestemmingsplan worden opgenomen. Om het belang van het behoud van de B-watrgang, die bestaande woningen aan de Nieuwstraat en de nieuw te bouwen woningen scheidt, te

benadrukken krijgt deze B-watgang de bestemming 'water'. Dit sluit beter bij het geldende bestemmingsplan 'Zuilichem' waarin de westelijke helft van de B-watgang reeds als 'water' is bestemd.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.

De aanpassing heeft betrekking op de bestemming van de B-watgang aan de westrand van het plangebied. De oostelijke helft van de watgang ligt in het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid". In dit plan is de B-watgang niet apart bestemd; in het geldende bestemmingsplan "Zuilichem" wel. De B-watgang krijgt de bestemming 'water'.

II Zienswijze nr. 2

1. De inspraakreactie is gelijklopend aan I.1 en I.2.

Gemeentelijke reactie.

Ad 1 Verwezen wordt naar gemeentelijke reactie onder I.1 en I.2.

Conclusie: Zie conclusie onder I.

III Zienswijze nr. 3

1. De ontsluiting van het plan op de Nieuwstraat komt direct naast het perceel van reclamant te liggen, waardoor hinder zal worden ondervonden in de vorm van inschijnende koplampen, geluid, stank, trilling en hinder van optrekkende voertuigen.
2. Op het kaartmateriaal van de inspraakavond van 10 november 2008 was naast het perceel van reclamant een groenstrook met een langzaamverkeerverbinding opgenomen. Reclamant verzoekt om dit plan te handhaven en stelt voor om de ontsluitingsweg door te trekken in noordelijke richting en aan te sluiten op de bestaande woonbuurt Dijkzicht.
3. Als gevolg van de ontsluiting van het plan via de Nieuwstraat zullen de verkeersbewegingen toenemen. De infrastructuur is niet berekend op een extra ontsluiting van een nieuwe woonwijk met extra verkeersbewegingen.
4. Reclamant vreest voor wateroverlast omdat de woning van reclamant ca. 30 cm onder het peil van de Nieuwstraat is gelegen en de nieuw te bouwen woningen op een hoger peil komen te liggen.
5. De bijbehorende onderzoeken zijn niet actueel. Gegevens zijn gedateerd, niet onderzocht, niet volledig en aanbevelingen worden niet gewaarborgd.
6. Thans is er sprake van een vrij uitzicht op achterliggende agrarische percelen en is de privacy van reclamant ten opzichte van het naastgelegen perceel Nieuwstraat 17/19 gewaarborgd. Door het oprichten van een nieuwe woonwijk zal dit uitzicht worden weggenomen.
7. Het is stedenbouwkundig en planologisch meer verantwoord om de woningen aan de westrand van het plan qua bebouwingsvoorschriften te laten aansluiten op het historische bebouwingslint van de Nieuwstraat. De beoogde woningen zullen onder meer vanwege goot- en nokhoogten uitzicht krijgen op woning en perceel van reclamant, waardoor aantasting van privacy en leefgenot plaats vindt.

Gemeentelijke reactie.

Ad 1 Het woningbouwplan dient wegens veiligheidsredenen via twee wegen ontsloten te worden. De belangrijkste ontsluiting van het plan vindt plaats via de Uilkerweg. Daarnaast zal er een ontsluiting via de Nieuwstraat worden aangelegd. Normaliter wordt bij een dergelijke aansluiting een verkeersplateau aangelegd. Voorafgaand aan de aanleg van de aansluiting op de Nieuwstraat zal de gemeente (in overleg met de omwonenden) uitzien naar een goede

- verkeersoplossing. De gemeente begrijpt dat het voor reclamant nadelig is dat ter plaatse een ontsluitingsweg komt te liggen, aangezien de woning van reclamant nabij de weg ligt. De gemeente verwacht dat tussen de perceelsgrens van reclamant tot aan de wegwand van de geplande ontsluitingsweg een 'reststrook' van maximaal 3 meter ontstaat (dit is ter hoogte van de aansluiting op de Nieuwstraat; ter hoogte van de schuur die reclamant op zijn perceel heeft staan, zal deze strook smaller zijn). De gemeente streeft er naar deze strook als groenstrook in te richten, zodat het perceel van reclamant zoveel mogelijk wordt afgeschermd van de weg. Bij de planuitvoering zal blijken welke afmetingen en verschijningsvorm (beplanting) de strook krijgt. Een inrichting als groenstrook past in de bestemming "verkeer-verblijfsgebied". Volledigheidshalve wordt verder opgemerkt dat reclamant een verzoek om tegemoetkoming planschade kan indienen (zie gemeentelijke reactie onder I.1).
- Ad 2 Aan het voorlopig stedenbouwkundig plan dat tijdens de informatieavond van 10 november 2008 is gepresenteerd kunnen geen rechten worden ontleend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het toen gepresenteerde stedenbouwkundig plan wel een tweede ontsluitingsweg via de Nieuwstraat was voorzien. In de periode tussen de informatieavond en de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn verschillende varianten van het stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Mogelijkerwijs heeft reclamant een van de later ontwikkelde varianten gezien. In elk geval vindt de gemeente het omwille van een goede verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid wenselijk dat de woningbouwlocatie vanuit twee richtingen wordt ontsloten. Een ontsluiting via de Vornstraat heeft verkeerskundig gezien geen meerwaarde, aangezien verkeer dan eerst via de Vornstraat en vervolgens via de Nieuwstraat wordt afgewikkeld. De Vornstraat is niet goed ingericht om een toenemende verkeersintensiteit af te willen.
- Ad 3. Uit het verkeersadvies van adviesbureau Loendersloot (oktober 2010) blijkt dat de Nieuwstraat het aantal extra verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan ruimschoots aankan. De Nieuwstraat is een erftoegangsweg; volgens de richtlijn van het CROW is een intensiteit van 3.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) voor een dergelijke weg acceptabel. Na realisatie van de bebouwing komt de intensiteit uit op circa 1.000 mvt/etm. Loendersloot concludeert dat de woningbouw niet leidt tot een ontoelaatbare toename van het verkeer.
- Ad 4 Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder I.2.
- Ad 5 De verrichte onderzoeken ten behoeve van het voorontwerp-bestemmingsplan dateren uit de periode van eind 2008 tot en met 2010. De gemeente is niet met reclamant van mening dat sprake is van verouderde onderzoeken; ook is de gemeente niet met reclamant van mening dat gegevens niet zijn onderzocht en aanbevelingen niet worden overgenomen. Indien reclamant doelt dat op een onderdeel nog nader onderzoek wordt uitgevoerd, te weten aanvullend onderzoek naar de waterhuishouding, is dat juist. Het waterhuishoudkundig onderzoek alsmede de waterparagraaf uit het voorontwerp-bestemmingsplan worden geactualiseerd. De gemeente vraagt reclamant zijn algemene opmerking dat onderzoeken te oud zijn, indien nog noodzakelijk nader te specificeren, zodat de gemeente gericht er op de vraag van reclamant kan reageren.
- Ad 6 De gemeente onderkent dat de keuze om de woningbouwlocatie "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" te ontwikkelen consequenties, bijvoorbeeld ten aanzien van het uitzicht, kan hebben voor omwonenden. Reclamant kan hiervoor indien gewenst bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming indienen (zie gemeentelijke reactie onder I.1).
- Ad 7 De gemeente vindt het van het belang dat het bestemmingsplan een grote mate van flexibiliteit bezit, zodat (bijna) in het gehele plan gekozen kan worden voor aaneengesloten, twee-aan-een en vrijstaande woningen. Op deze manier kan worden ingespeeld op de actuele marktvrage. Doordat de gemeente belang hecht aan deze flexibiliteit, wil de gemeente de toegestane goot- en bouwhoogte niet te veel beperken. Verder wordt opgemerkt dat de afstand van de bestaande woningen (hoofdmassa's) aan de Nieuwstraat tot de perceelsgrens veelal zeker 40 meter bedraagt; in het nieuwe plan mogen hoofdmassa's een maximale diepte

van 12 meter (m.u.v. aaneengebouwde woningen, hiervoor geldt max. 10 meter) hebben, en, woningen mogen max. 1,25 meter achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn gebouwd worden. Dit zal in de praktijk betekenen dat de afstand tussen de hoofdmassa's en de perceelsgrens veelal ongeveer 10 meter zal zijn. De gemeente is dan ook van mening dat een andere goot- en bouwhoogte dan voor de bestaande woningen aanvaardbaar is. Desondanks wijzigt de gemeente, om aan reclamant tegemoet te komen en de aantasting van privacy en leefgenot zo veel mogelijk te beperken, de maximale bouwhoogte van de woningen in de westelijke rand van het plangebied van 11 meter in 10 meter. Hierop wordt ook de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De aanpassing heeft betrekking op de bouwhoogten van de woningen in de westelijke rand van het plan. De bouwhoogte wordt aangepast van 11 meter in 10 meter. Dit wordt tevens op de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.

IV Zienswijze nr. 4

1. Het voorontwerpbestemmingsplan wijkt sterk af van de informatie die de gemeente op 17 oktober 2000 verstrekke aan reclamant over het betreffende gebied. Op grond van die informatie is reclamant overgegaan tot koop van de huidige woning aan de Waaldijk 37.
2. De realisatie van bovengenoemd plan zal voor reclamant gevolgen hebben op materieel, financieel en emotioneel gebied.
3. Door de bouw van appartementen met meerdere woonlagen in de noordoosthoek van het plan, grenzend aan het perceel van reclamant, zullen de negatieve gevolgen voor reclamant laten toenemen. De bouw van appartementen op die plek lijkt reclamant landschappelijk gezien ook geen goede keuze.
4. In Zuilichem staat een groot aantal woningen te koop, variërend van goedkope starterswoningen tot woningen in het duurdere segment. Velen daarvan staan al jaren te koop. Bij de realisatie van het plan schaadt de gemeente de belangen van verkopende huiseigenaren. De gemeente is verantwoordelijk voor de belangen van alle inwoners. Bovendien geeft het bovenstaande aan dat in Zuilichem geen behoefte is aan meer woningen.
5. Reclamant wijst tevens op het feit dat in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er tot 2020 behoefte zou zijn aan de bouw van 9.800 woningen in Regio Rivierenland en dat de praktijk op dit moment sterk afwijkt van de gegevens die kennelijk ten grondslag liggen aan het KWP.
6. Vanuit de provincie is aangegeven dat gemeenten op het platteland rekening moeten houden met een flinke krimp van het aantal inwoners de komende jaren. Met dit plan wordt daar geen rekening mee gehouden.

Gemeentelijke reactie.

- Ad 1. De informatie die in 2000 aan reclamant is verschaft is inmiddels 11 jaar oud. De inzichten over de gewenste inrichting van het gebied waar nu woningbouwplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" is gepland zijn ten opzichte van 11 jaar geleden gewijzigd. De ontwikkeling van het woningbouwplan is dan ook niet voorzien in de geldende bestemmingsplannen en daarom worden de bestemmingsplannen herzien.
- Ad 2. De gemeente onderkent dat de keuze om de woningbouwlocatie "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" te ontwikkelen consequenties heeft voor omwonenden. Reclamant kan hiervoor bij de gemeente een verzoek om tegemoetkoming planschade indienen (zie gemeentelijke reactie onder I.1).
- Ad 3. In de noordoosthoek wordt de bouw van maximaal zes appartementen mogelijk gemaakt. De maximale goot- en bouwhoogte zijn beperkt tot respectievelijk 6 en 11 meter. Hiermee kent het appartementengebouw dezelfde maximale toegestane hoogtes als twee-aan-een en

- vrijstaande woningen in het plangebied. Reclamant ondervindt dan ook geen grotere hinder van een appartementengebouw ten opzichte van grondgebonden woningen.
- Ad 4 Volgens de woningmarktcijfers van het eerste kwartaal van 2011 staan woningen in Nederland gemiddeld 18 maanden te koop. In het segment tot € 200.000.- is dat gemiddeld 12 maanden en in het segment > € 500.000 is dat 47 maanden. Wij hebben geen aanleiding aan te nemen dat Zuilichem hiervan afwijkt en ook geen reden om aan te nemen dat belangen van zittende huiseigenaren onevenredig worden geschaad. Sinds het bouwplan Dijkzicht (ten noorden van de beoogde locatie “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid”, gebouwd in de jaren 90 en de beginjaren 2000) is in Zuilichem niet meer gebouwd. Dit is nadelig voor vooral de doelgroep ‘starters’. Bij de gemeente Zaltbommel staan 70 tot 80 personen ingeschreven voor een bouwkaavel en/of een koopwoning; een belangrijk gedeelte hiervan is starter op de woningmarkt. Het plan “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid” voorziet ook in de bouw van starterswoningen. Deze woningen worden klantgericht ontwikkeld; in dit plan spelen particuliere ontwikkeling (PO) en collectief begeleid opdrachtgeverschap (CBO) een belangrijke rol. Wij bestrijden dan ook de opmerking van reclamant dat geen behoefte meer is aan woningen in Zuilichem. Tevens merken wij op dat het bestemmingsplan “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid” flexibel is opgesteld, zodat per bouwfase ingespeeld kan worden op de marktvrage. Zodoende biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om het aanbod goed aan te laten sluiten op de marktvrage.
- Ad 5 Het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP-3) voor de regio Rivierenland gaat uit van een behoefte van 9.800 woningen voor de periode 2010-2019. Bij het opstellen van het woningbouwprogramma voor de regio Rivierenland hanteren de gemeenten onder meer de uitgangspunten: een realistische planning, de behoefte is bepalend, de regio Rivierenland is geen krimpregio, flexibiliteit om in te kunnen spelen op marktontwikkelingen en niet bouwen voor leegstand. Het woningbouwprogramma van de gemeente Zaltbommel (gebaseerd op een behoefte aan 1.230 woningen, waarin het plan “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid” is opgenomen) past binnen het KWP-3. Wij zien dan ook geen aanleiding om van dit woningbouwprogramma af te wijken. Te meer omdat in de periode 2005-2009 in de kern Zuilichem slechts een gering aantal woningen (14 stuks) is gerealiseerd.
- Ad 6 Uit het KWP-3, daartoe ondersteund door het resultaat van het Woningmarktonderzoek Bommelerwaard (Companen, 2009), blijkt dat de gemeente Zaltbommel geen deel uitmaakt van een krimpregio. Dit blijkt ook nog eens uit de Bevolkingsprognose Gelderland 2010, waaruit blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Zaltbommel tot ten minste 2035 blijft toenemen.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

V Zienswijze nr. 5

1. De nieuwe bebouwingsgrens van de woningen aan de westrand van het plan komen dusdanig dicht bij het perceel van reclamant waardoor de privacy in tuin en woning teniet gedaan wordt. Hierdoor zal er een grote waardevermindering ontstaan van het onroerend goed.
2. Indien het plan op een hoger peil (vgl. met peil van de kerk) komt te liggen dan het huidige bestaande terrein, dan komt het perceel van reclamant in een kuil te liggen met alle nadelige gevolgen van dien. Ook zal de inblik in de tuin groter zijn, waardoor de privacy nog minder wordt.
3. De aangegeven nok- en goothoogten in het nieuwe bestemmingsplan zijn dermate hoog dat dit niet past bij de bestaande bebouwing in de Nieuwstraat, waardoor het beeld van de bestaande oude woningen ten opzichte van de nieuwbouw sterk verstoord raakt. Verzocht wordt de hoogten bij te stellen naar maximaal 9 meter nokhoogte.
4. Niet duidelijk is wat voor type woningen aan de westrand van het plan gebouwd gaan worden. Rijwoningen worden door reclamant hier niet als passend ervaren. Vrijstaande woningen zouden beter inpasbaar zijn en ook voor de omgeving meer passend zijn.

5. Niet duidelijk is voor reclamant of de woningen aan de westrand van het plan aan de achterzijde ramen en/of dakkapellen zullen krijgen. Dit is niet wenselijk vanwege de privacy van het onroerend goed van reclamant.

Gemeentelijke reactie.

- Ad 1. De gemeente geeft aan dat reclamant hiervoor een verzoek om tegemoetkoming planschade kan indienen (zie gemeentelijke reactie onder I.1).
- Ad 2. De nieuwbouwwoningen zullen hetzelfde peil krijgen als de kerk. De nieuwe woningen komen hierdoor hoger te liggen dan de woningen aan de Nieuwstraat. Benadrukt wordt dat de bestaande B-watergang niet wordt gedempt. Bij de gemeentelijke reactie I.2 wordt verder ingegaan op de afwatering van de bestaande percelen aan de Nieuwstraat.
- Ad 3. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder III.7.
- Ad 4. Het huidige voorontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte om zowel aaneengebouwde woningen (rijtjes), twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen te bouwen. Welke woningen daadwerkelijk worden gebouwd, is afhankelijk van de marktvraag. De gemeente heeft bewust gekozen om het bestemmingsplan op een zodanige manier op te stellen, dat het flexibel genoeg is om in te kunnen spelen op de marktvraag.
- Ad 5. De woningen aan de westrand zullen aan de achterzijde uiteraard ook ramen, dakramen en/of dakkapellen kunnen krijgen. Dit is vanwege het Bouwbesluit ook nodig in verband met de daglichttoetreding.

Conclusie: zie conclusie onder III

VI Zienswijze nr. 6

1. Op basis van het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland, thans aan te merken als structuurvisie, moet vooral gekeken worden naar de mogelijkheden voor uitbreiding die het bestaande gebied geeft. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden. Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet derhalve in het uitbreiden van bebouwing op thans niet bebouwd gebied. Dit is in strijd met het uitgangspunt van het provinciale beleid.
2. Het provinciale beleid is er op gericht om het aanbod van woningen en woonmilieus goed af te stemmen op de voorkeuren van bewoners. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen aan te sluiten bij ruimtelijke structuren en kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag. In het bestemmingsplan wordt dienaangaande gesteld dat het aanbod van woningen in de regio niet goed aansluit op de vraag van de inwoners van de regio, in die zin dat er te weinig woningen zijn. Dit klopt evenwel niet voor de regio Zuilichem. Hier is geen sprake van een woningtekort, maar van een woningoverschot (en woningen staan al langer dan 6 maanden te koop). Gelet op de marktvraag ligt het dan ook niet voor de hand om woningen in het gebied mogelijk te maken.
3. In de noordoosthoek van het plan wordt o.a. een zestal appartementen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet niet in een maximale bouwhoogte voor appartementen. Het uitzicht van cliënten zal derhalve door de bouw van de appartementen belemmerd worden. Dit heeft een negatieve invloed op het woongenot van cliënten en de waarde van hun woning.

Gemeentelijke reactie.

- Ad 1. Bestreden wordt dat, hetgeen door reclamant wordt gesteld, sprake is van strijdigheid met het provinciaal beleid. Het woningbouwplan "Zuilichem, Dijkzicht-Zuid" ligt binnen de 'zoekzone wonen'. Op grond van provinciaal beleid (het Streekplan 2005 en de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2011) is binnen deze zoekzones nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan staat woningbouw ter plaatse niet toe; dit is dan

ook de reden dat de gemeente Zaltbommel een nieuw bestemmingsplan voorbereidt dat wel mogelijkheden biedt voor woningbouw.

Ad 2 Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder IV.4

Ad 3 In de noordoosthoek van het plan is een bouwmogelijkheid opgenomen voor zowel twee-aan-een woningen, vrijstaande woningen als gestapelde woningen (een appartementengebouw). Voor alle woningtypen geldt daar een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter; dit is overigens aangeduid op de verbeelding (plankaart) behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan. Een eventueel appartementengebouw zal dan ook niet hoger worden dan eventuele andere woningtypen.

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

VII Zienswijze nr. 7

1. Reclamant geeft aan dat er onduidelijkheid is ten opzichte van onderhavig plan met de in 2009 gestarte artikel 19.2 WRO vrijstellingsprocedure voor 3 woningen aan de Vornstraat in Zuilichem. In dat kader is namelijk een zienswijze ingediend door cliënten. Bij stopzetting van de artikel 19.2 WRO vrijstellingsprocedure is aangegeven dat deze zienswijze wordt meegenomen bij verdere planvorming op de betreffende percelen.
2. Het plan voorziet in woningen in het hoger segment. Cliënt vraagt zich af of de toename van deze woningen wel past binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.
3. Het bestemmingsplan voorziet niet in een zorgvuldige inventarisatie en afweging van belangen in relatie tot het vigerende bestemmingsplan. De wijzigingen van het huidige bestemmingsplan komt niet tot uitdrukking in de plantoelichting.
4. In het bestemmingsplan is op geen enkele wijze rekening gehouden met het bedrijf aan de Waaldijk 41.
5. In de plantoelichting wordt aangegeven dat onderzocht moet worden waar de extra (water)bergingscapaciteit zal moeten worden gesitueerd. Dit had al onderzocht moeten zijn alvorens het voorontwerp ter inzage te leggen.
6. Het perceel van cliënten ligt lager dan het perceel waarop de woningen worden beoogd. Gezien de aanzienlijke toename aan verharding en het water niet goed middels infiltratie kan worden afgevoerd van de percelen, zal het water via het perceel van cliënten aflopen. Hiermee dient rekening te worden gehouden in de plantoelichting.
7. Er ontbreekt een overleg met de bevoegde instanties (o.a. het waterschap). Gelet hierop is het voorontwerp in strijd met de wettelijke bepalingen van de Wro.
8. Een toename van verharding en een aanzienlijke toename van woningen, zal het woongenot van cliënten aanzienlijk beperken. Onder meer de wateroverlast die zij als gevolg hiervan ondervinden zal tot aanzienlijke schade leiden en een verlies van woongenot betekenen. Het uitzicht, luchtkwaliteit van cliënten zal ook aanzienlijk verslechteren als gevolg van het woningbouwplan.

Gemeentelijke reactie.

Ad 1. In het voorliggende bestemmingsplan is het eerdere plan aan de Vornstraat, waarvoor een artikel 19.2 WRO vrijstellingsprocedure is gestart (en weer is gestaakt), niet opgenomen. De zienswijzen die in dat kader zijn ingediend worden zodoende niet van toepassing geacht. Te zijner tijd wordt een separate bestemmingsplanprocedure gestart voor het woningbouwplan aan de Vornstraat. Als een van de indieners van een zienswijze tegen het ontwerp-vrijstellingsbesluit wordt reclamant hierover te zijner tijd nader geïnformeerd.

Ad 2 De gemeente is niet met reclamant van mening dat het plan slechts wordt voorzien in woningen in een hoger segment. Het plan voorziet namelijk in een maatschappelijke behoefte, te weten starterswoningen. Circa 40% van de woningen in het plan is bestemd voor sociale woningbouw. Daarbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan een zodanige flexibiliteit

bezit, dat bijna in het gehele plan gekozen kan worden voor aaneengesloten, twee-aan-een en vrijstaande woningen. Op die manier kan ingespeeld worden op de actuele markt vraag en wordt voorkomen dat het plan alleen kan voorzien in woningen voor het hogere segment.

- Ad 3 In het eerste hoofdstuk van de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt (tamelijk) summier ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de onderbouwing waarom het bestemmingsplan wordt herzien. De reden daarvoor is dat dit slechts een inleiding betreft en in de daaropvolgende hoofdstukken uitgebreider wordt onderbouwd. De gemeente zal in het eerste hoofdstuk van de plantoelichting nadrukkelijker en duidelijker een verwijzing leggen naar de hoofdstukken waarin de onderbouwing voor het woningbouwplan is opgenomen.
- Ad 4 Voor Waaldijk 41 is van toepassing het bestemmingsplan “Buitengebied Integrale Herziening” (voorm. gem. Brakel), met de bestemming agrarisch kernrandgebied en de aanduiding woonbebouwing (zie onderstaand kaartje). De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Bij de gemeente is ter plaatse geen (milieu)melding en/of -vergunning. Geconcludeerd wordt dat hooguit sprake is van een aan-huis-gebonden-beroep. Dit brengt dan een richtafstand van 10 meter met zich mee. Aangezien de afstand van het perceel Waaldijk 41 tot het plangebied “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid” ruim 100 meter bedraagt, vormt de ontwikkeling van het plan milieutechnisch geen probleem. Ook het bedrijf van reclamant wordt niet belemmerd.



- Ad 5 De gemeente onderkent dat het duidelijker zou zijn dat het nader onderzoek naar de extra benodigde waterbergingscapaciteit reeds in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen zou zijn. Dit nader onderzoek is nodig vanwege de geboden flexibiliteit ten aanzien van het type woningen dat mogelijk wordt gemaakt. In het ontwerp-bestemmingsplan zal een definitieve oplossing voor de waterberging zijn opgenomen.
- Ad 6 Het perceel van reclamant is op een afstand van ruim 100 meter van het plangebied gesitueerd; tussen het perceel van reclamant en het plangebied liggen verscheidene andere percelen alsmede een A-watgang, die behouden blijft. Reclamant zal gezien de afstand tot het plangebied en de aanwezige watgang geen wateroverlast ondervinden als gevolg van de ontwikkeling van het plan “Zuilichem, Dijkzicht-Zuid”.
- Ad 7 Het vooroverleg met instanties vindt gelijktijdig plaats met de inspraakprocedure, hetgeen een reguliere werkwijze is. Eventuele opmerkingen van de instanties zullen door de gemeente worden verwerkt in een eindverslag.
- Ad 8 Reclamant kan hiervoor een verzoek om tegemoetkoming planschade indienen (zie gemeentelijke reactie onder I.1).

Conclusie: Dit punt van inspraak geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

De aanpassing betreft het nadrukkelijker en duidelijker in het eerste hoofdstuk van de plantoelichting verwijzen naar de daaropvolgende hoofdstukken waarin de onderbouwing voor herziening van het bestemmingsplan voor woningbouw wordt beschreven.

Algehele conclusie:

De *inspraakreacties* geven aanleiding om het plan *op de volgende punten* aan te passen:

- Aanpassing van de bestemming van de B-watergang aan de westrand van het plangebied. Het oostelijke gedeelte van deze watergang ligt in het plangebied. De B-watergang krijgt de bestemming 'water', aansluitend bij het bestemmingsplan "Zuilichem".
- Aanpassing van de maximale bouwhoogte van de woningen in de westelijke rand van het plan. De bouwhoogte wordt aangepast van 11 naar 10 meter. Dit wordt op tevens op de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast.
- Het nadrukkelijker en duidelijker in het eerste hoofdstuk van de plantoelichting verwijzen naar de daaropvolgende hoofdstukken waarin de onderbouwing voor herziening van het bestemmingsplan voor woningbouw wordt beschreven.

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel

Verzonden aan:

- degenen, die een schriftelijke inspraakreactie kenbaar gemaakt hebben.