

Procesnota projectomgevingsvergunning “Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2”

Projectomgevingsvergunning: Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2 Hoort bij collegebesluit : 7 december 2021
--

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in de verleende vergunning. Ook hebben wij in deze nota andere aanpassingen opgenomen. Het gaat dan dus om de aanpassingen, die wij zelf hebben doorgevoerd.

Wij eindigen deze nota met een totaaloverzicht van alle wijzigingen in de verleende projectomgevingsvergunning. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpprojectomgevingsvergunning.

I. Procedure ontwerp-projectomgevingsvergunning “Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2”

Het plangebied ligt op de locatie aan de Broekheuvelstraat in Bruchem. De ontwerp-projectomgevingsvergunning biedt een planologisch-juridische regeling voor de bouw van één schuurwoning.

De ontwerp-projectomgevingsvergunning “Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2” heeft van donderdag 23 september t/m woensdag 3 november 2021 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

- I. Indiener zienswijze 1, bijgestaan door Achmea Rechtsbijstand, schriftelijke zienswijze van 19 oktober 2021, ontvangen op 20 oktober 2021

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 3 november 2021).

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen van een beoordeling voorzien. Iedere zienswijze hebben wij samengevat. Wel hebben we de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is per zienswijze aangegeven of deze leidt tot het aanpassen van de vergunning.

De kopieën van de zienswijzen en de ontwerp-projectomgevingsvergunning “Bruchem, Broekheuvelstraat 1a2” (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*

I **Indiener zienswijze 1, Achmea Rechtsbijstand, namens cliënt, omwonende Broekheuvelstraat te Bruchem.**

1. In de bekendmaking is opgenomen dat de locatie is gelegen aan de Broekheuvelstraat 1a te Bruchem. Dit is niet juist.
 - *In de kop van de publicatie staat de juiste naamgeving Bruchem, Broekheuvelstraat 1a 2. Verderop in de publicatie staat dit inderdaad niet juist. De naamgeving staat verder wel juist in de stukken en op ruimtelijkeplannen.nl*
2. De beoogde schuurwoning komt op te korte afstand van het huis van cliënt. Het plan heeft daardoor nadelige gevolgen voor cliënt. Nu nog woont cliënt aan de westzijde vrij. Zijn woning dreigt nu ingebouwd te raken. Na uitvoering van het plan kijkt cliënt direct op de nieuwbouw. Dat is een aantasting van het woon/leefklimaat. Rustig wonen in het groen met veel privacy is dan voorgoed verleden tijd. In dit verband moet ook gewezen worden op de waardevermindering van de woning waar cliënt woont.
 - *De nieuw te bouwen woning wordt juist ver naar achteren gesitueerd, waarbij de garage / schuur naar de Broekheuvelstraat is gericht. Er komt zodoende geen bebouwing ter hoogte van de woning van cliënt. De bebouwing begint ongeveer ter hoogte van de bijgebouwen van cliënt. Zie de afbeeldingen onder punt 8. Voor eventuele waardevermindering van de woning van cliënt, wordt gewezen naar de mogelijkheid voor de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade. Dit is een afzonderlijke procedure die los staat van onderhavige planologische procedure.*
3. Het plan tast de landschappelijke woonkwaliteit aan. Nu nog is het rustig en landelijk wonen, het gebied is gevarieerd bestemd, met verspreide woonbebouwing in het agrarische buitengebied. Het gaat om ruime woonkavels in een landelijk buitengebied. Wat nu dreigt is stedelijke bebouwing, dat wil zeggen aan de zuidkant van de Broekheuvelstraat is in de nieuwe situatie sprake van gesloten bebouwing. Gevolg is verlies van open ruimte, de waardevolle doorkijkjes naar het achterliggende polderlandschap verdwijnen.
 - *Wij hebben in 2011 principemedewerking verleend aan het plan van cliënt voor de bouw van twee woningen aan de Broekheuvelstraat te Bruchem. Met dien verstande dat wij ons ook positief hebben uitgesproken over een derde woning in het lint (voorliggende planlocatie). Dit hebben wij cliënt kenbaar gemaakt in de brief van februari / maart 2011. Vervolgens heeft cliënt in 2016/ 2017 zelf nog een verzoek ingediend voor een planologische procedure met een aangepast plan om van 1 grote woning 3 woningen te maken. Inmiddels zijn de vier woningen van cliënt gerealiseerd. De toevoeging van één extra woning in het onderhavig plangebied was al sinds 2011 bekend en zal geen afbreuk doen aan het rustige en landelijke wonen. Daarbij is de schuurwoning ver naar achteren gesitueerd (zie onze reactie onder punt 4) om juist aan de voorzijde van het perceel de open ruimte te behouden.*
4. Het perceel in kwestie is veel te smal voor een normaal woonhuis. Wellicht dat daarom is gekozen voor een "schuurwoning". Vanaf de straat gezien heeft de voorgevel het uiterlijk van een stal met een dubbele schuurdeur. Dit past niet in de woonomgeving, het bouwplan heeft niet het uiterlijk van een woning. Het lijkt meer een schuur met een woonbestemming.
 - *Voorliggende locatie betreft geen standaard woonkavel. De bestaande schuur op het voorliggende perceel bevindt zich een behoorlijk eind vanaf de weg. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde van het perceel een open ruimte. Deze ruimte doorbreekt de rooilijn van de bestaande woningen en de woningen die in 2018 zijn gebouwd en speelt zo een belangrijke rol in het gevoel van openheid van het lint. Om de kwaliteit van dit ruimtelijk beeld te waarborgen, zal het aanzicht van de nieuw te bouwen woning grofweg dezelfde contouren moeten aanhouden als die van de bestaande schuur en enkel geplaatst kunnen worden op een behoorlijke afstand van de weg. Een verdere verschuiving van de woning richting de weg is echter niet gewenst omdat daarmee de openheid van het perceel richting de*

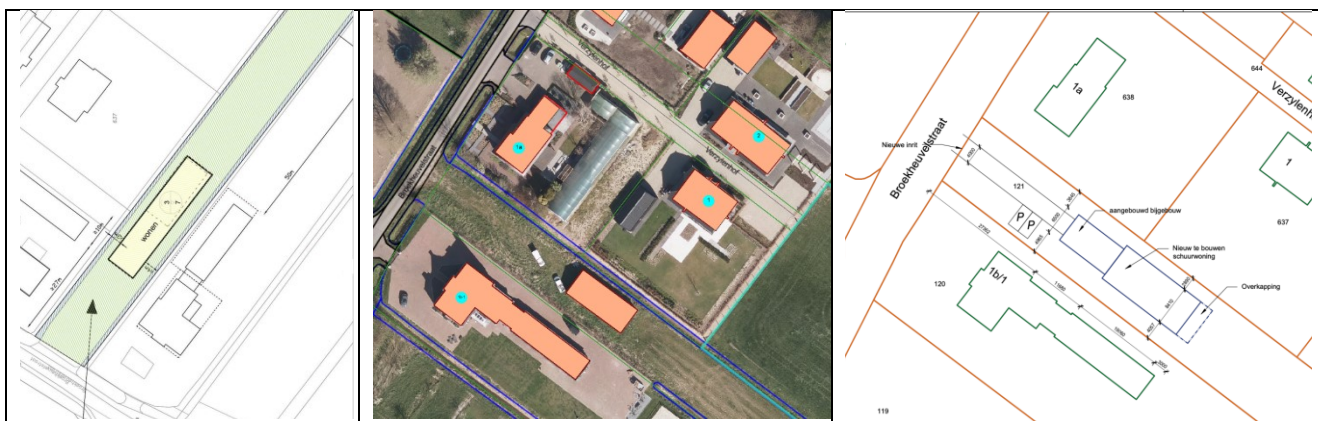
Broekheuvelstraat gehinderd wordt. Alleen onder deze voorwaarden kan de ontwikkeling voldoen aan het landschapsplan van de Gemeente Zaltbommel waarin het behoud van open gebieden en doorzichten van de oeverwallen naar de komgronden als voorwaarden worden gesteld voor een goede inpassing in het landschap. Omwille van een eenvoudige opzet van het hoofdvolume is het wenselijk om de bijmassa onder te brengen onder dezelfde kap als de hoofdmassa. Ten aanzien van de uitwerking vraagt dit concept om een bijzondere terughoudende architectuur. Een vormtaal en materiaalgebruik als bij de woningen in het lint past hier niet. Voorliggend plan past daardoor in de omgeving.

5. Bij de eerdere planologische procedure van cliënt stelde de gemeente strenge randvoorwaarden. Met name op het punt van maatvoering van kavels en bebouwing om versterking te voorkomen. Daarnaast was de eis om via de Verzijlenhof doorzicht te houden naar de open polder. Hier is het echter precies andersom, het resterende groene doorkijkje wordt met een schuurwoning volkomen dicht gebouwd. Wat er nu staat is een oude schuur ongeveer 6 x 15 m² laagbouw. Voor deze schuur is nooit vergunning verleend, vermoedelijk illegaal gebouwd.
 - *Wij hebben in 2011 principemedewerking verleend aan het plan van cliënt voor de bouw van twee woningen aan de Broekheuvelstraat te Bruchem. Met dien verstande dat wij ons ook positief hebben uitgesproken over een derde woning in het lint (voorliggende planlocatie). Dit hebben wij cliënt kenbaar gemaakt in de brief van februari / maart 2011. Vervolgens heeft cliënt in 2016/ 2017 zelf nog een verzoek ingediend voor een planologische procedure met een aangepast plan om van één van de eerder meegewerkte woning drie woningen te maken. Hier hebben wij stedenbouwkundige randvoorwaarden aan gesteld. Onder andere aan de situering van deze woningen, omdat dit ook een verdichting geeft ten opzichte van één woning. Bij voorliggend plan is de open ruimte aan de voorzijde een kwaliteit. Deze ruimte doorbreekt de rooilijn van de bestaande woningen en de woningen die in 2018 zijn gebouwd en speelt zo een belangrijke rol in het gevoel van openheid van het lint.*
6. Niet enkel gaat het nu om een omgevingsvergunning voor nieuwbouw van de schuurwoning, de nieuwe woonbestemming laat ruimte om vergunningsvrij de hele kavel vol te bouwen. Op dit punt is geen afweging gemaakt, het is niet enkel de schuurwoning die getoetst moet worden, ook de bijbehorende mogelijkheden om later vergunningsvrij bij te bouwen dienen ruimtelijk getoetst te worden. Hier dreigt een onomkeerbare aantasting van het landschap als het groene buitengebied nog meer wordt dicht gebouwd. Bedenk daarbij, het gaat hier niet om stedelijk gebied, het is vanouds agrarisch cultuurlandschap met landschappelijke waarden. Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het niet toegestaan om zomaar te bouwen wat nu nog groen en open is.
 - *Met deze projectomgevingsvergunning kan de schuurwoning met tuin gerealiseerd worden in het plangebied. Echter de bestemming wordt met deze procedure niet gewijzigd. Vergunningsvrij bouwen is dan niet mogelijk. Overigens is 'een kavel vergunningsvrij vol bouwen' zoals wordt aangevoerd op grond van de artikelen in Bijlage II bij het Bor per definitie niet mogelijk.*
7. Het weiland in kwestie kenmerkt zich door extensief gebruik. Het schrale beheer is een waardevolle biotoop gebleken voor kwetsbare flora en fauna. Uw voornemen miskent de aantasting die dreigt.
 - *Uit het flora en fauna onderzoek blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming voorkomen. De planlocatie heeft echter aannemelijk geen essentiële functie voor beschermde soorten waarvoor een vrijstelling nodig is in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.*

8. Schaduwhinder. Met het oog op de noodzaak van energietransitie heeft cliënt concrete plannen om op zijn kavel zonnepanelen te plaatsen. Hiervoor heeft hij ruimte, juist op het deel van zijn kavel dat grenst aan het strookje waar nu de schuurwoning dreigt. Vanwege de schuurwoning dreigt nu schaduwhinder en is het plaatsen van zonnepanelen onmogelijk. Er moet onderzoek komen naar schaduwhinder en eventueel moet het plan aangepast worden om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.

- *Het plaatsen van zonnepanelen, anders dan op het dak van de woning, is niet vergunningsvrij. Hier zal een omgevingsvergunning voor moeten worden aangevraagd. Een concreet verzoek / een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de plaatsing van zonnepanelen op het kavel is niet bekend bij ons. Uit bovenstaande blijkt ook niet helemaal waar en hoe cliënt de zonnepanelen wil plaatsen.*

Tevens blijkt uit een schaduwstudie dat er in de periode maart / juni / september nauwelijks sprake is van schaduwhinder. In de maand december treedt de grootste schaduwvorming op. De woning Broekheuvelstraat 1a heeft daardoor nauwelijks nadelige gevolgen qua schaduwhinder van de nieuw te bouwen woning met schuur/garage. De schaduwstudie is als bijlage bij deze procesnota gevoegd.



9. Milieubelasting agro. Rondom het plangebied (de smalle kavel) is er volop bedrijvigheid, het gaat hier om een landbouwgebied met veehouderijen, maar ook fruitteelt is positief bestemd en dus ook het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er is niet afdoende rekenschap gegeven van de impact hiervan op korte afstand van de bouwlocatie.

- *Er zijn twee veehouderijen in de buurt, te weten Kolkweg 7 met pluimvee en vleeskalveren en een paardenhouderij aan de Broekheuvelstraat 2b. De nieuw te bouwen woning is op voldoende afstand van deze veehouderijen gelegen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Op het gebied van geur is in de geurverordening van 2010 een hogere geurbelasting toegestaan op de locatie Broekheuvelstraat van 6 oue/m³. Dit geldt ook voor de woningen aan de Verzijlenhof en de Broekheuvelstraat 1b1. Daarnaast wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning tussen twee / drie woningen in wordt gesitueerd. De bedrijven worden eerder belemmerd door deze woningen.*

In het kader van de bouw van de woning aan de Broekheuvelstraat 1b is destijds opgenomen dat 50 meter van de boomgaard tot de woonbestemming verwijderd moet worden. De boomgaard is in dat kader verwijderd en vormt nu geen hinder meer voor de woning aan de Broekheuvelstraat 1b1. De boomgaard vormt zodoende ook geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het verlenen van de projectomgevingsvergunning

Ruimtelijke onderbouwing

Naar aanleiding van zienswijzen:

- ...

Ambtshalve:

- ...

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- ...

Ambtshalve:

- ...

Behoort bij besluit van het college van de gemeente Zaltbommel in zijn vergadering van 7 december 2021.

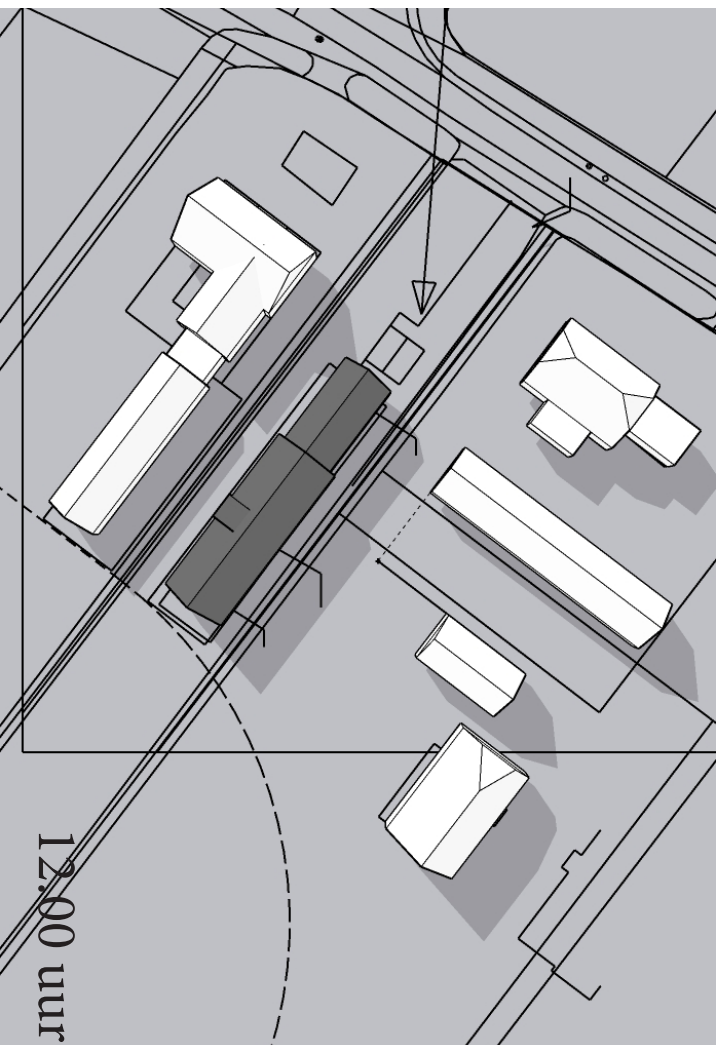
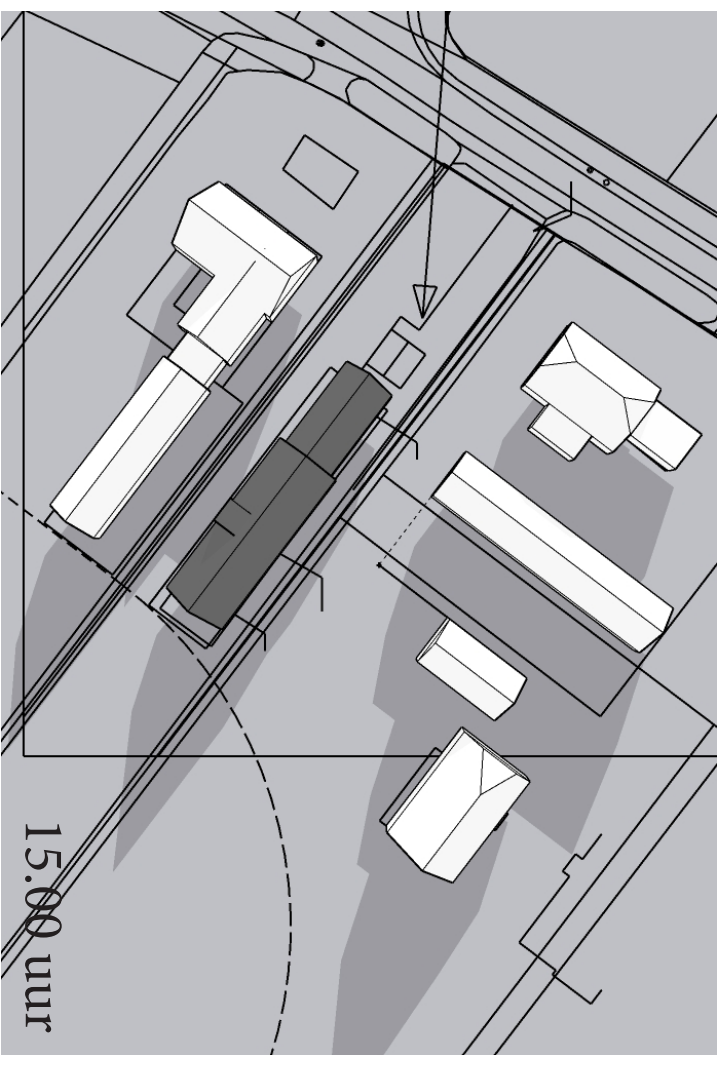
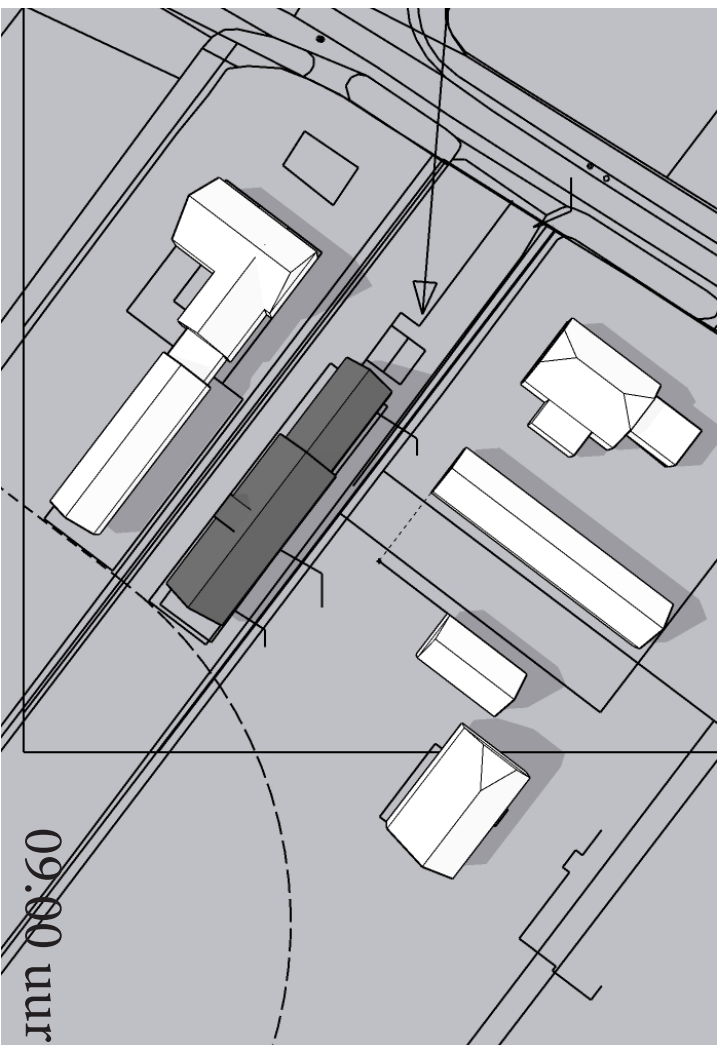
Het college van Burgemeester en Wethouders,

W. (Wouter) Abee
Secretaris

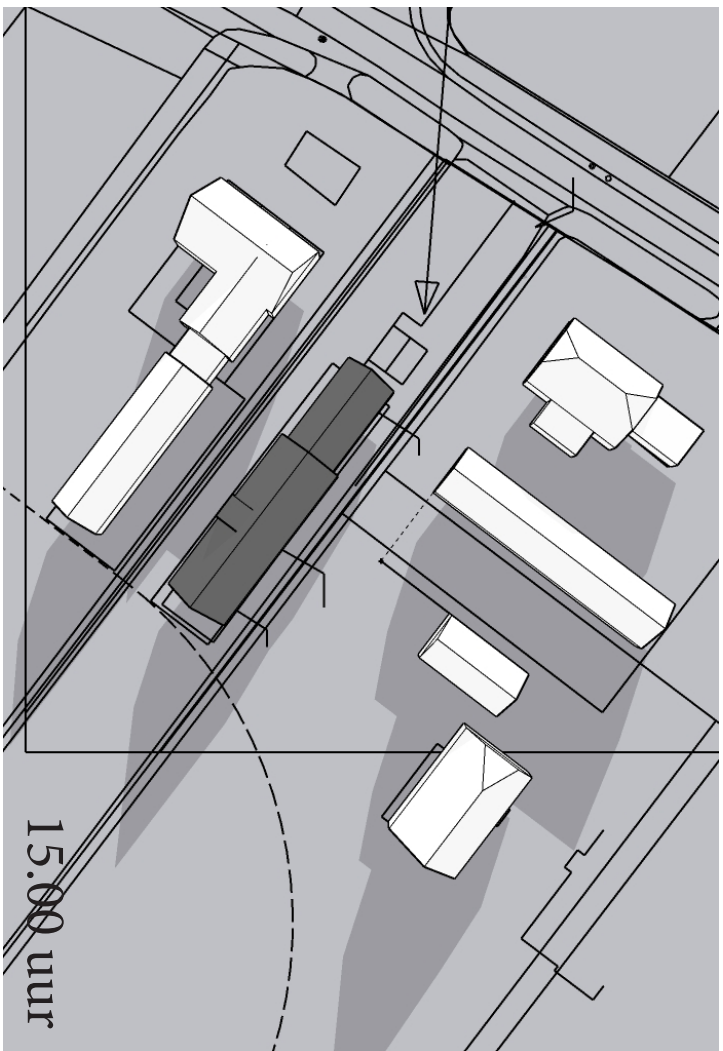
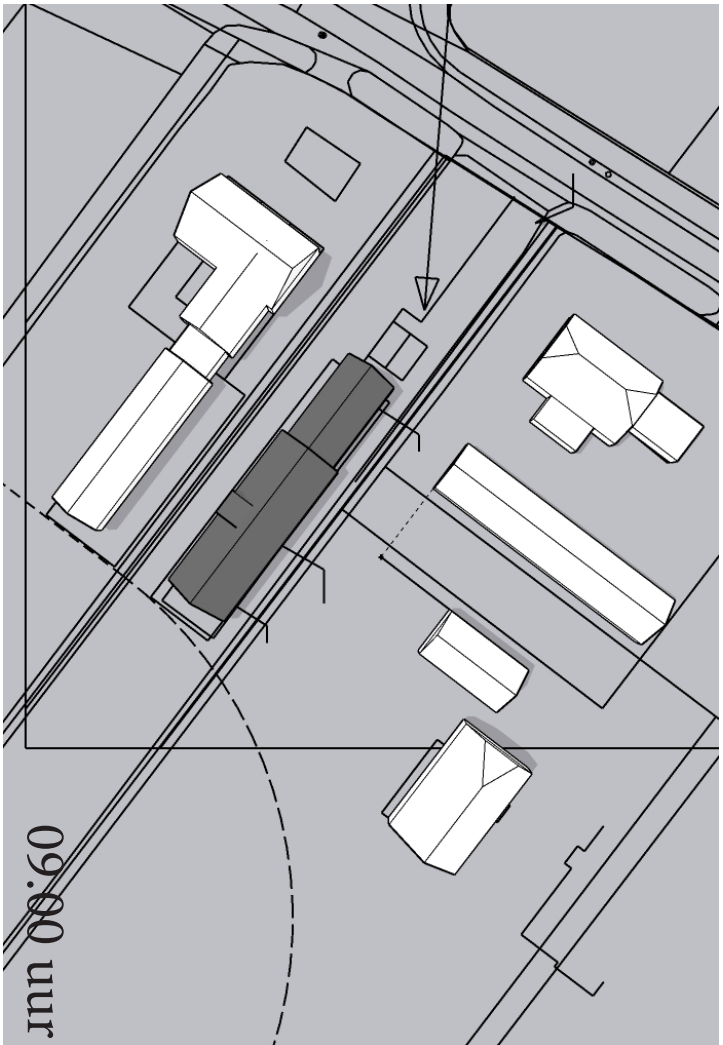
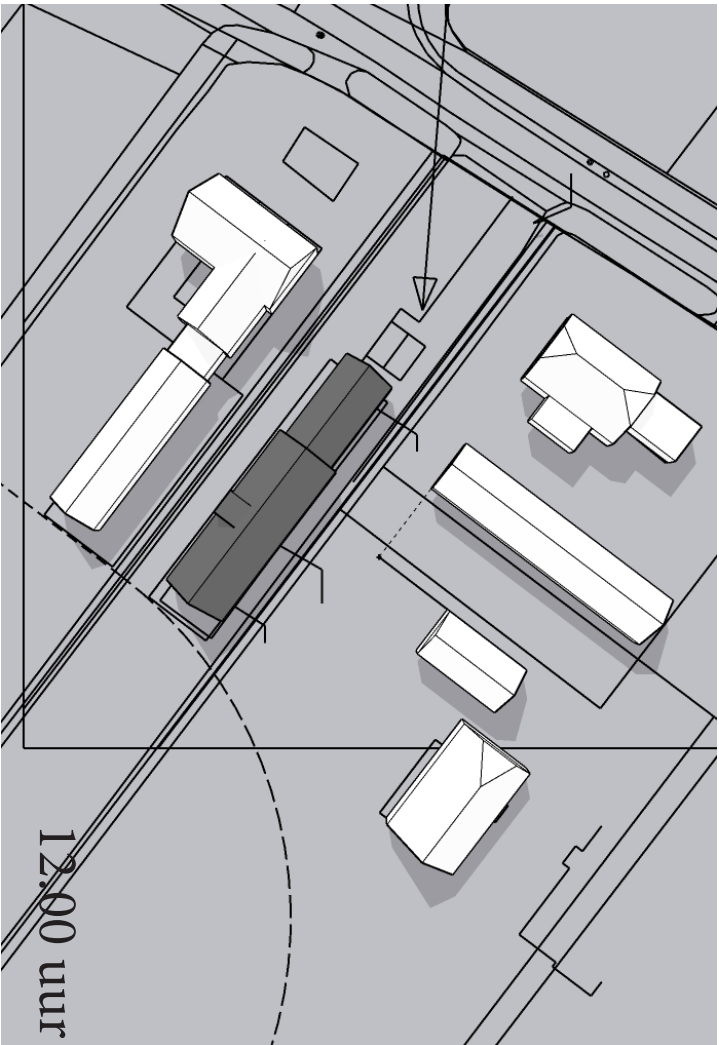
P.C. (Pieter) van Maaren
Burgemeester

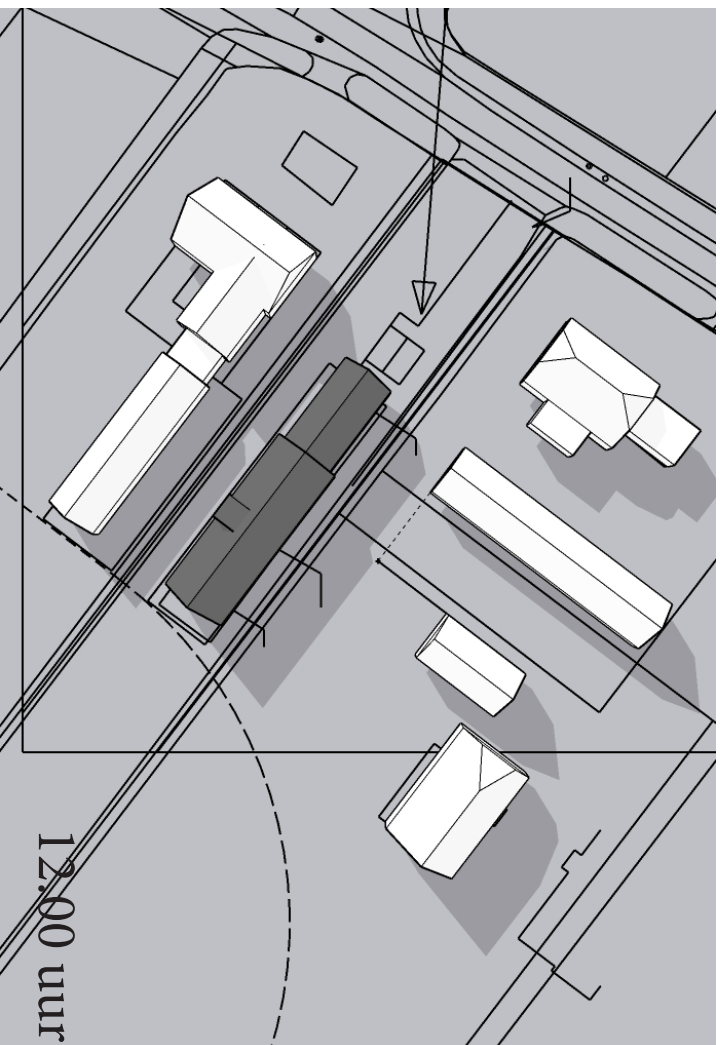
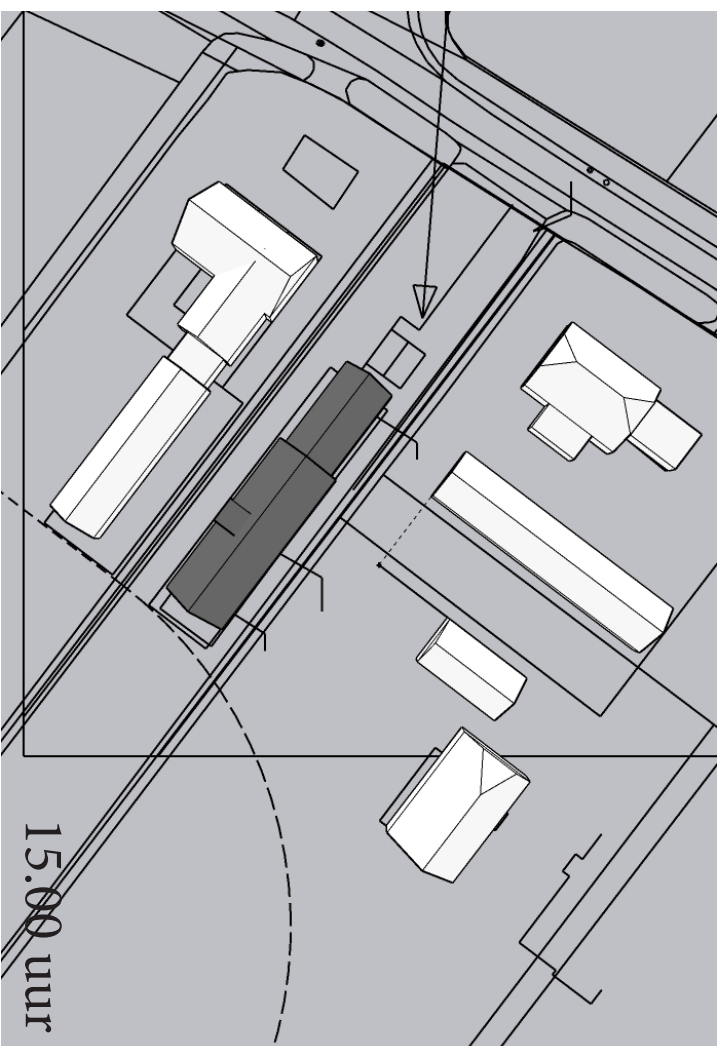
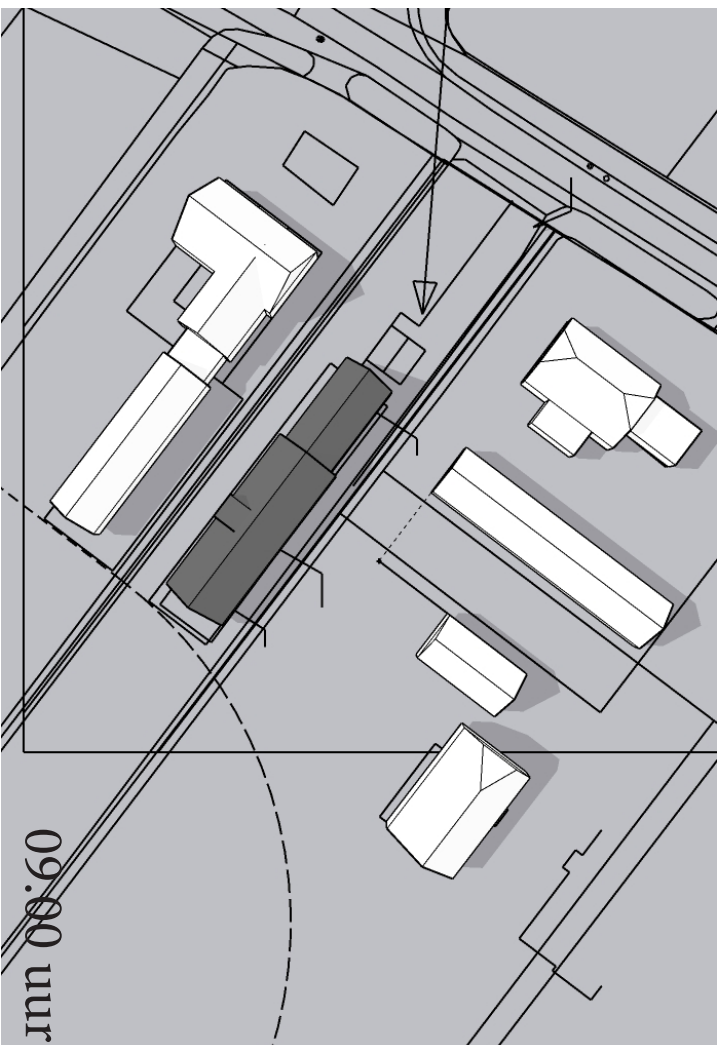
Bijlagen bij nota:

- Zienswijze zonder NAW
- VERTROUWELIJK NAW gegevens
- Schaduwstudie

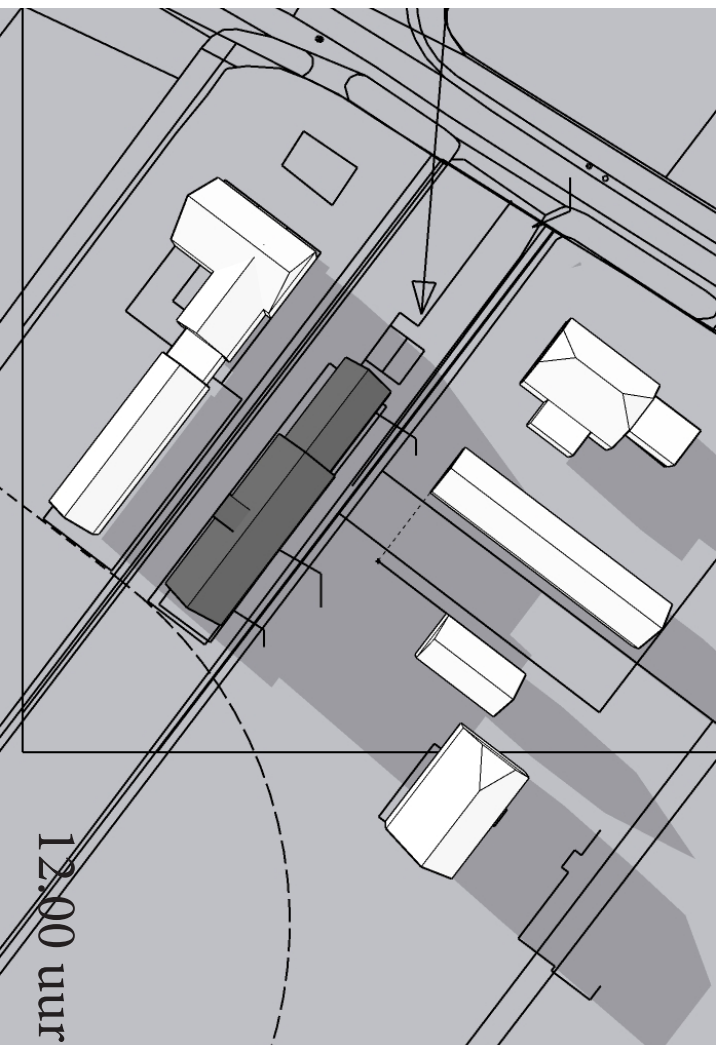
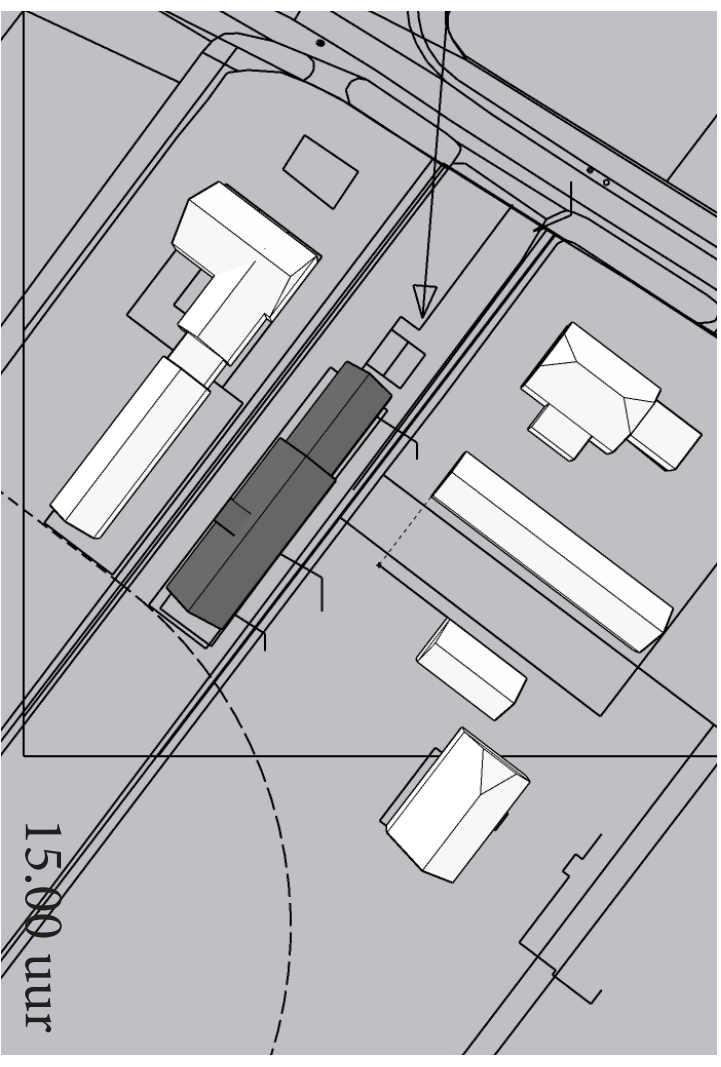
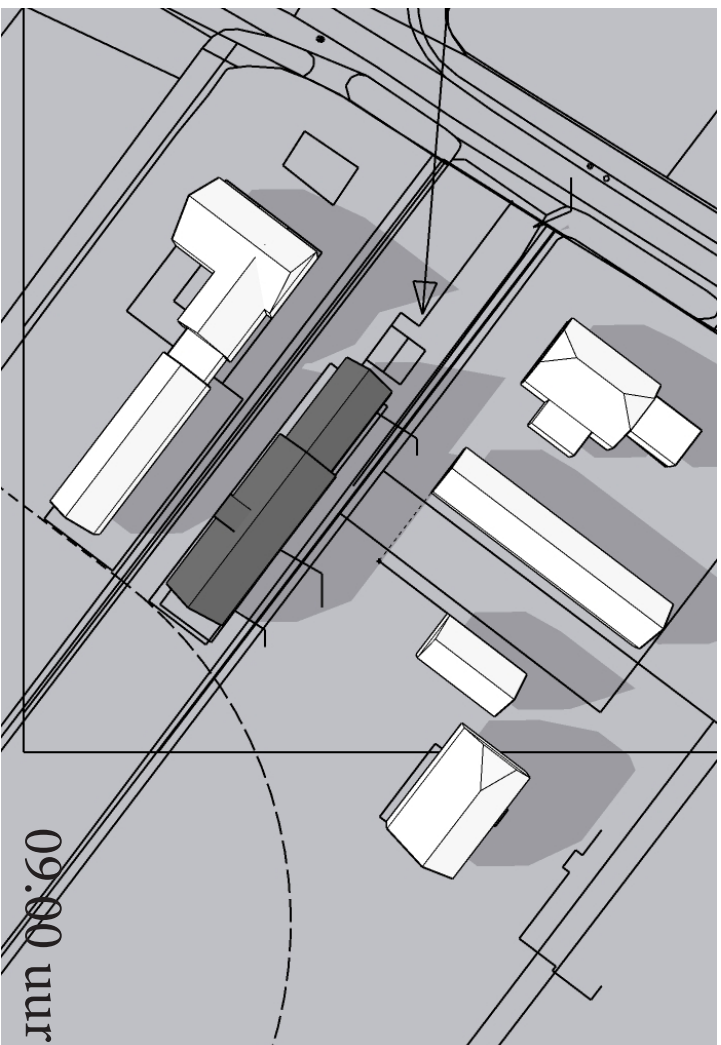


MAART





SEPTEMBER



DECEMBER