

Procesnota bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel, herziening Maas-Waalweg 15 Zuilichem”

Bestemmingsplan	: <i>Buitengebied Zaltbommel, herziening Maas-Waalweg 15 Zuilichem</i>
Hoort bij raadsbesluit	: <i>22 juli 2021</i>

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijzen. U kunt lezen of deze zienswijzen zorgen voor aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan. 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 het vastgestelde bestemmingsplan. Het gaat om de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel, herziening Maas-Waalweg 15 Zuilichem”

Het plangebied ligt aan de Maas-Waalweg 15 te Zuilichem. Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor het herontwikkelen van de aanwezige bebouwing en bijbehorend gebruik. De geldende gebruiksmogelijkheden (horeca) worden beperkt tot het (tijdelijk) huisvesten van maximaal 150 personen in een mix van arbeidsmigranten en andere tijdelijke bewoners.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel, herziening Maas-Waalweg 15 Zuilichem” heeft van 14 januari tot en met 24 februari 2021 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijzen/ op tijd ingediend?

Er zijn vijf zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met 24 februari 2021).

Wij concluderen dat de zienswijzen op tijd zijn ingediend.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijzen hieronder samengevat. Ook zijn de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. We hebben de volledige zienswijzen bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is aangegeven of deze leiden tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

De kopie van de zienswijzen en het ontwerp-bestemmingsplan “Buitengebied Zaltbommel, herziening Maas-Waalweg 15 Zuilichem” (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1. Inwoner Brakel

Indiener verwacht dat de initiatiefnemer meer dan 150 personen gaat huisvesten op het terrein en verwacht overlast.

Commentaar gemeente:

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat er maximaal 150 personen tijdelijk gehuisvest mogen worden op het terrein. Er worden daarnaast aanvullende afspraken gemaakt met de initiatiefnemer om het gebruik van de locatie te reguleren.

Indiener vindt dat de inzet van arbeidsmigranten belastingvoordelen kan opleveren voor tuinders.

Commentaar gemeente:

Dit argument is niet relevant voor het bestemmingsplan.

2. Dorpsraad Zuilichem

De indiener vindt de voorgestelde appartementen van 108 m² te ruim. Dit heeft als gevolg dat:

- De bebouwing massaal wordt en dat
- Er kans is op overbewoning (>150 personen)

Indiener is tevens benieuwd hoe het maximum van 150 personen geborgd is en of er een mogelijkheid bestaat om de locatie te transformeren in appartementen.

Commentaar gemeente:

De regels voor oppervlakte van woonunits voor arbeidsmigranten geven slechts een minimum aan. De oppervlakte wordt dus niet begrensd door ons (of landelijk) beleid. Het ontwerp is naar aanleiding van o.a. uw zienswijze aangepast. We hebben het ontwerp beoordeeld en geconcludeerd dat de bebouwing goed landschappelijk inpasbaar is in de omgeving.

Het tijdelijk wonen op de locatie voor maximaal 150 personen is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee is dit gebruik voor een ieder (ook een mogelijke toekomstige gebruiker) vastgelegd. Daarnaast betreft het tijdelijk wonen, als onderdeel van een horecabestemming. Het transformeren naar appartementen is dus niet zonder meer mogelijk. Hiervoor is een ruimtelijke procedure nodig.

3. Inwoner Zuilichem

Indiener vreest dat de locatie in de toekomst anders gebruikt gaat worden dan voorgenomen, als de vraag naar arbeidsmigranten afneemt.

Gevraagd wordt om ook de buitenruimte geschikt te maken voor verblijfsgebruik.

Commentaar gemeente:

De gebruiksmogelijkheden van de locatie staan toe dat er tijdelijk gehuisvest kan worden, niet alleen door arbeidsmigranten. Als in de toekomst een meer permanente vorm van wonen gewenst is, dient dit opnieuw beoordeeld te worden. Ons beleid schrijft overigens een mix van bewoning voor. Hierdoor zal een gedeelte van de appartementen (10%) door andere doelgroepen dan arbeidsmigranten tijdelijk bewoond worden.

Indiener ziet in het plan een aantal recreatieve voorzieningen, maar acht deze onvoldoende om als sportaccommodatie te dienen. Hij vraagt of een uitbreiding van de lokale sportvoorzieningen meegenomen kan worden in het plan.

Commentaar gemeente:

Het plangebied van het bestemmingsplan omvat slechts de locatie Maas-Waalweg 15. Het betrekken van andere locaties bij dit bestemmingsplan is niet nodig en niet gewenst.

4. Omwonende plangebied

Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast door de nieuwe invulling van de locatie.

Commentaar gemeente:

De gebruiksmogelijkheden van de locatie worden ten opzichte van de huidige en voorgaande mogelijkheden ingeperkt. Waar momenteel een partycentrum mogelijk is, wordt straks slechts tijdelijke

bewoning toegestaan (kamerverhuurbedrijf). Door de initiatiefnemer wordt aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van de voorziening. Deze inpassing is vastgelegd in het bestemmingsplan en omvat ook een deugdelijke afscherming van omliggende percelen.

Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de privacy van de indiener. De in het plan mogelijk gemaakte bebouwing zou voor ongewenste inkijk kunnen zorgen.

Commentaar gemeente:

Het plan omvat drie hoofdgebouwen die in een bouwvlak gerealiseerd dienen te worden. De maximale hoogte van deze gebouwen is weliswaar hoger dan momenteel wordt toegestaan, maar waar het bouwvlak nu aan de noordgrens van de locatie grenst, is deze in voorliggend bestemmingsplan een aanzienlijke afstand naar het zuiden verplaatst. Daarbij worden de bovenverdiepingen van de gebouwen opgenomen in een schuine kap.

De privacysituatie van indiener zal door deze maatregelen niet verslechteren.

5. Waterschap Rivierenland

Er is sprake van een toename aan verharding. Er wordt niet aangegeven hoe met eventuele wateroverlast hierdoor wordt omgegaan.

Er dient aangegeven te worden waar en hoeveel extra waterberging er gerealiseerd gaat worden.

Indien er waterberging wordt aangelegd, dient aangegeven te worden hoe er omgegaan wordt met het beheer hiervan.

Hoe wordt omgegaan met klimaatadaptatie?

Commentaar gemeente:

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van deze zienswijze het ontwerp aangepast. Er is duidelijk gemaakt waar en in welke hoeveelheid waterberging wordt gerealiseerd. Hoewel het terrein momenteel grotendeels verhard is, is er in het plan rekening gehouden met een volledige compensatie van het verhard oppervlak. Daarbij is ook een classificering (A/B watergang) opgenomen ten behoeve van het beheer.

De aanpassing van het ontwerp omvat ook een detaillering van de buitenruimte. Deze omvat een vergroting van het wateroppervlak en een aanzienlijke hoeveelheid groen. De uitvoering en in stand houding van de inrichting is met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.

IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij het vaststellen van het bestemmingsplan

Toelichting/verbeelding

Ambtshalve:

- Opnemen van het aangepaste ontwerp. Dit betekent een aanvullende verantwoording hiervan in de toelichting van het bestemmingsplan en een aangepaste verbeelding.
- Verwijderen passage over lopend beroep bij ABRvS. Dit beroep is inmiddels ingetrokken.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 22 juli 2021

De raad voornoemd,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

drs. M.S.P. Muurling

P.C. (Pieter) van Maaren

Bijlagen bij nota:

-