



GEMEENTE
Zaltbommel

Raadsbesluit
Zaaknummer: 817478

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zaltbommel,
overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het gebied aan de Molenstraat naast 1 te Bruchem een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Bruchem, Molenstraat naast 1" is opgesteld;
- dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen gedurende zes weken van 28-04-2023 tot en met 08-06-2023;
- dat zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023;

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 artikel 12a van de Woningwet.

besluit :

1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan "Bruchem, Molenstraat naast 1" geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De "Procesnota bestemmingsplan "Bruchem, Molenstraat naast 1" vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Bruchem, Molenstraat naast 1';
3. Het bestemmingsplan "Bruchem, Molenstraat naast 1" opgenomen in de bestandsset met identificatienummer NL.IMRO.0297.BRUBP20220022-VS01, elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen *met inachtneming van de volgende wijzigingen:*
 - In de verbeelding, van het Bestemmingsplan 'Bruchem, Molenstraat naast 1', de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen, van 9 meter te wijzigen in een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.
- Artikel 8 Algemene afwijkingsregels te wijzigen in:
 - a) Het bevoegd gezag kan, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van dit bestemmingsplan vergunning voor het afwijken kan worden verleend, door middel van het verlenen van een vergunning, afwijken van de in dit bestemmingsplan voorgeschreven maatvoering, afmetingen, en percentages tot niet meer dan 10% van die maatvoering, afmetingen en percentages, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.
 - b) In afwijking van artikel 8.a is de afwijking van 10% van de maatvoering niet mogelijk voor de bouwhoogten van hoofdgebouwen in de woonbestemming.

4. De welstandscriteria 'Beeldkwaliteitsplan Bruchem Molenstraat 5', versie 6 januari 2023 als aanvulling op de welstandsnota gemeente Zaltbommel vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Zaltbommel in zijn vergadering van 9 november 2023.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,



H.R.E. (Helene) Hofland

de voorzitter,



P.C. (Pieter) van Maaren

10. E.A. Kogman



GEMEENTE
Zaltbommel

Procesnota bestemmingsplan Bruchem, Molenstraat naast 1

Bestemmingsplan	: <i>Bruchem, Molenstraat naast 1</i>
Hoort bij raadsbesluit	: november 2023

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 ontwerpbestemmingsplan Bruchem, Molenstraat naast 1.

Het plangebied ligt op de locatie aan de Molenstraat naast nummer 1 in Bruchem. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor de bouw van 10 nieuwe woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Bruchem, Molenstraat naast 1 heeft van 28 april t/m 8 juni 2023 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?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

I	Indiener zienswijze 1, bewoner Molenstraat, collectieve zienswijze
II	Indiener zienswijze 2, bewoners Molenstraat, collectieve zienswijze met aanvulling daarop
III	Indiener zienswijze 3, bewoners Molenstraat, collectieve zienswijze
IV	Indiener zienswijze 4, bewoners Molenstraat en Dorpsstraat, collectieve zienswijze
V	Indiener zienswijze 5, bewoners Molenstraat, collectieve zienswijze met aanvulling daarop
VI	Indiener zienswijze 6, bewoners Molenstraat, collectieve zienswijze met aanvulling daarop

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met 8 juni 2023).

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 het bestemmingsplan.

De kopieën van de zienswijzen zonder NAW-gegevens zijn als bijlage bij deze procesnota gevoegd.

Ingekomen zienswijzen

I, II, III... : zie lijst onder II

1.,2.,3... : samenvatting zienswijze

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

I. **Collectieve zienswijze, zienswijzen 1 t/m 6, 18 omwonenden**

1. Voorliggend bestemmingsplan is het derde ontwerpbestemmingsplan dat in korte tijd voor Bruchem in behandeling is, naast het plan Bruchem, Veldzicht (49 woningen) en het plan voor camping 't Meulenhuis (150 arbeidsmigranten, met recreatiepark als einddoel). In Bruchem wonen nu ca 1830 inwoners en met al die plannen zou dat aantal in korte tijd stijgen met 10-20 %. Een dergelijke groei vereist een stedenbouwkundige visie voor Bruchem, waarin op basis van een grondige analyse locaties worden aangewezen en ook de vereiste aanpassingen aan de infrastructuur (verkeer, afwatering en nutsvoorzieningen) toekomst vast worden vastgelegd. Deze visie ontbreekt. Het gecumuleerde effect op Bruchem voor de lange termijn blijft daarmee buiten beeld. Het gevolg is verrommeling, verdere verslechtering van bestaande knelpunten en risico's in de infrastructuur, afbraak van kwaliteiten en rechtsonzekerheid voor de inwoners.
 - Uit de Woonvisie blijkt voor het cluster Bruchem, Delwijnen, Kerkwijk, Gameren en Nieuwaal een opgave van 320 woningen. Op dit moment zijn er in dit cluster plannen voor 220 woningen (inclusief de tien woningen van voorliggend plan), waarvan er reeds 34 gerealiseerd zijn. Het plan voor huisvesting van arbeidsmigranten is voor een periode van 10 jaar en dus tijdelijk. Maximaal 38 recreatiewoningen zijn hierbij toegestaan. Dit betreft geen toevoeging van woningen en draagt daardoor ook niet bij aan de woningbehoefte / het inlopen van het woningtekort. Daarnaast blijkt uit het zeer recente "Woningbehoefte-onderzoek regio Bommelerwaard" van de Stec groep van september 2023 dat de uitbreidingsbehoefte op basis van het ambitiescenario fors groter is dan de geplande nieuwbouw. Er is dus ruimte voor extra plannen. Met name naar sociale huur wordt een extra behoefte verwacht. De locatie Molenstraat is daarnaast al zeer lange tijd in beeld als mogelijke ontwikkel locatie voor woningbouw. Vanwege de hoge archeologische waarden is het De Kernen tot op heden niet gelukt om een haalbaar plan te presenteren voor het terrein dat is gelegen achter voorliggend plan. Onderzoeken wijzen uit dat de woningbouw in voorliggend plan mogelijk is. Overigens willen we wel een Kernenvisie gaan opstarten voor de dorpen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Een bestemmingsplan heeft onder andere tot doel burgers rechtszekerheid te bieden. De redenering dat het bestemmingsplan moet worden herzien, omdat het nieuwbouwplan niet past is dan ook merkwaardig. De primaire conclusie zou uiteraard moeten zijn dat het plan moet worden afgewezen. Aangezien de rechtszekerheid van burgers in het geding is, kan alleen om zwaarwegende argumenten besloten worden om het bestemmingsplan aan te passen. Die zwaarwegende argumenten ontbreken in het bestemmingsplan. Een stedenbouw-kundige visie voor de lange termijn, met zorgvuldige afweging van woningbouwlocatie zou kunnen leiden tot dergelijke argumenten.
 - *De locatie aan de Molenstraat (Mottekasteel) is al ongeveer 20 jaar bekend als mogelijke uitbreidingslocatie voor woningbouw in Bruchem. Deze locatie was destijds al opgenomen in de Visie Wonen en Werken 2002-2010. Echter vanwege de hoge archeologische waarden in de grond is dit een lastig te ontwikkelen gebied, wat tot op heden niet haalbaar is gebleken. Om toch huurwoningen te kunnen realiseren wil De Kernen het voorste deel aan de Molenstraat (nu een agrarische bestemming) alvast ontwikkelen. Hier is het gebied vrij gegeven voor wat betreft archeologie. Of het gebied daar achter in de toekomst tot ontwikkeling komt is uiterst onzeker.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. In het plan staat op pagina 23 vermeld dat de ontsluiting van het plan op twee punten aan de Molenstraat plaats vindt, waarbij de meest noordelijke vormgegeven wordt als hoofdontsluiting. De oost-west gerichte straat in het verlengde van toegang tot het plan maakt het eveneens mogelijk om in de toekomst eventuele woningbouwontwikkeling op het oostelijk gelegen perceel te realiseren. De zuidelijke entree tot het gebied zal functioneren als de secundaire ontsluiting en in maatvoering ondergeschikt zijn. Nu de plannen voor verdere uitbreiding van bebouwing achter het perceel van Molenstraat al zodanig concreet zijn dat deze worden benoemd in dit Ontwerp Bestemmingsplan, dan is de conclusie van de auteur dat de "ladder voor duurzame verstedelijking" niet hoeft te worden toegepast voor het plan voor 10 woningen (want minder dan 11) op Molenstraat 5, onterecht en onzorgvuldig. Het wekt de schijn dat de woningbouw aan de Molenstraat in twee delen wordt geknipt. Aldus hoeft voor deel 1 van het plan niet te worden voldaan aan deze vereiste en zodra dit gerealiseerd is, kan deel 2 van het plan (Mottekasteel) zonder verdere belemmeringen worden gerealiseerd.

- *Zie ook de reactie onder punten 1 en 2. Al ruim 20 jaar staat de locatie Mottekasteel genoemd als mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw. Vanwege de hoge archeologische waarden is het nog echter niet gelukt om een haalbaar plan voor te leggen. Aangezien er daarnaast momenteel ook geen concreet voornemen ligt van De Kernen is er naar onze mening geen sprake van de zogenaamde "salami-tactiek". Op dit moment is er een woningbouwplan voor 10 woningen. Dit is conform de uitspraak van de Raad van State in het kader van de ladder niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.*

In het voorliggende plan is echter wel (ruimtelijk) rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het achtergebied. In het plan is er eventueel ruimte voor een ontsluiting van het achtergelegen gebied op de Molenstraat. Als we dat niet doen wordt een toekomstige ontwikkeling wel erg lastig te ontsluiten omdat het perceel dan geheel ingesloten ligt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. In de huidige situatie, zonder de beoogde bebouwing en extra verkeerbewegingen, is het verkeer in de Molenstraat en de verdere ontsluiting van het Dorp Bruchem problematisch. Het voldoet niet aan de huidige veiligheidsnormen. De Krangstraat en "De Tol" (aansluiting Krangstraat -Steenweg) blijven in het Ontwerp Bestemmingsplan geheel buiten beschouwing. Ook de ontwikkeling van Veldzicht en 't Meulenhuis zullen extra verkeer opleveren waar in de analyse geen rekening mee is gehouden.

- *Op dit moment rijden er volgens ons verkeersmodel 1.350 motorvoertuigen per dag over de Molenstraat in Bruchem. De Molenstraat is volgens ons Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan gecategoriseerd als een toegangsweg binnen de bebouwde kom. Een dergelijke weg kan probleemloos 6.000 motorvoertuigen per dag verwerken. In de nieuwe situatie met als uitgangspunt 2035 rijden er, met alle plannen samen, 2.000 motorvoertuigen per dag over de Molenstraat in Bruchem. Het aantal neemt welliswaar toe, maar het blijft binnen de acceptabele marges.*

In ons GVVP is een wenselijke inrichting opgenomen. Deze inrichting willen we proberen te realiseren als de weg aan groot onderhoud toe is. Hiermee willen we 'werk met werk' maken. Asfalt gaat gemiddeld 15 jaar mee. Als de Molenstraat aan groot onderhoud toe is willen we hier onder andere een trottoir realiseren. Daarnaast willen we onderzoeken of we met een ander type bestrating, zoals klinkers, willen werken.

Met de plannen rondom de Krangstraat en 'De Tol' willen we de verkeersveiligheid van onder andere fietsers verbeteren. Dit project staat los van de woningbouwontwikkeling. Wel kunnen (toekomstige) bewoners van dit gebied van de fietsroute over de Krangstraat gebruik maken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Verkeersdrukte – en samenstelling Molenstraat en Krangstraat.

De huidige infrastructuur kent geen adequate scheiding van verkeersdeelnemers (kwetsbare verkeersdeelnemers, gemotoriseerd verkeer en zwaar verkeer) om overbelasting en ongelukken te voorkomen. De verkeerssituatie in beide straten is op dit moment al als onveilig te typeren, vooral tijdens de ochtend - en avondspits als alle genoemde verschillende soorten verkeersdeelnemers op de weg zijn. 's Avonds, vooral 's winters, treden extra gevaarlijke situaties op omdat wandelaars en fietsers (vaak arbeidsmigranten woonachtig op de Camping op Molenstraat²⁴) zonder reflecterende kleding of verlichting op de weg lopen en rijden (er is immers geen fiets - of wandelpad) . Voor andere verkeersdeelnemers zijn zij mede door beperkte straatverlichting slecht zichtbaar.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 4. In ons GVVP is een wenselijke inrichting opgenomen. Deze inrichting willen we proberen te realiseren als de weg aan groot onderhoud toe is. Hiermee willen we 'werk met werk' maken. Asphalt gaat gemiddeld 15 jaar mee. Als de Molenstraat aan groot onderhoud toe is willen we hier onder andere een trottoir realiseren. Daarnaast willen we onderzoeken of we met een ander type bestrating, zoals klinkers, willen werken. We willen onderzoeken of we, naar aanleiding van de plannen, het groot onderhoud van de Molenstraat naar voren kunnen halen zodat deze eerder van een nieuwe inrichting is voorzien. Op dit moment is het groot onderhoud namelijk niet op korte termijn (binnen 5 jaar) voorzien.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. De beoogde ontsluiting van de geplande woonwijk naast Molenstraat 1 bevindt zich dicht bij een onoverzichtelijke bocht. De verkeersbewegingen uit de geplande woonwijk zullen naar verwachting met name plaatsvinden in noordelijke richting (richting de A2 en Zaltbommel i.v.m. voorzieningen) . Noordelijker komen de Molenstraat, de Kleinestraat, de Krangstraat, en de Dorpsstraat bij elkaar in de vorm van een gelijkwaardige kruising, of eigenlijk twee gelijkwaardige T-splitsingen achter elkaar. De T-splitsing Kleinestraat — Molenstraat is uiterst onoverzichtelijk. De verschillende soorten verkeersdeelnemers vanuit alle richtingen treffen elkaar op deze punten. De conflictpunten tussen de verschillende stromen liggen hier zover uit elkaar, dat verkeersdeelnemers dit niet kunnen overzien. Daardoor zijn reeds de nodige ongelukken gebeurd en de dagelijkse bijna-ongelukken zijn nu al niet te tellen.

- *Kortheidshalve wordt ook verwezen naar de reactie onder punt 4.*

De kruising van de nieuw geplande woonwijk uit het bestemmingsplan 'Molenstraat naast 1' kan op een verkeersveilige manier worden vormgegeven. Daarnaast is de verkeersafwikkeling in de noordelijke richting verkeersveilig. De verkeersveiligheid op de Krangstraat wordt verbeterd doordat de fietsers een eigen fietsvoorziening krijgen. Daarnaast hebben wij ook het voornemen om de verkeersveiligheid op het verderop gelegen kruispunt Steenweg-Krangstraat te verbeteren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. Omdat er in Bruchem zelf nagenoeg geen voorzieningen en beperkte bedrijvigheid bestaat, zijn bewoners voor vrijwel alles aangewezen op Zaltbommel of omliggende dorpen. Als het gehanteerde berekeningsmodel hiermee geen rekening heeft gehouden, zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk groter zijn dan nu berekend. Het aantal extra verkeersbewegingen wordt in het plan gesteld op 74 per etmaal, wat de Molenstraat volgens

het plan "prima kan verwerken". Deze conclusie is ver buiten de werkelijkheid, wanneer wordt beseft dat het aantal verkeersbewegingen van de huidige omliggende woningen op dit moment een fractie is van de extra 74 bewegingen, en het aantal ongelukken en bijna -ongelukken op de twee genoemde punten nu al onacceptabel hoog is. Dit risico neemt door de beoogde schaalgrootte sterk toe en is onverantwoord. Bebouwing van de Molenstraat op de beoogde schaal (of nog groter, als ook het perceel achter Molenstraat 5 wordt ontwikkeld, waar al herhaaldelijk sprake van is geweest) van een adequate overkoepelende visie op de verkeersinfrastructuur van Bruchem (en uitvoering daarvan) , is ondenkbaar.

- *Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 4.*

De verkeersgeneratie voor het bestemmingsplan 'Molenstraat naast 1' is bepaald aan de hand van kencijfers van het CROW. Er is uitgegaan van de meest minimale stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Deze cijfers zijn gebaseerd op onderzoek op plekken met een vergelijkbare (lage) stedelijkheidsgraad. Daarom nemen wij deze cijfers voor waar aan. Volgens de verkeersgeneratie van dit plan, samen met overige plannen, rijden er (met uitgangspunt 2035) volgens ons verkeersmodel 2.000 motorvoertuigen over de Molenstraat in Bruchem.

De kruising van de nieuw geplande woonwijk uit het bestemmingsplan 'Molenstraat naast 1' kan op een verkeersveilige manier worden vormgegeven. Daarnaast is de verkeersafwikkeling in de noordelijke richting verkeersveilig. De verkeersveiligheid op de Krangstraat wordt verbeterd doordat de fietsers een eigen fietsvoorziening krijgen. Daarnaast hebben wij ook het voornemen om de verkeersveiligheid op het verderop gelegen kruispunt Steenweg-Krangstraat te verbeteren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

8. Een groot deel van de bewoners van Bruchem verlaat het dorp dagelijks via de Krangstraat en T-splitsing met de Steenweg die leidt naar de kruising met de N322, richting Brakel en richting de A2. Deze T-splitsing (hieronder met cirkel 3 aangeduid) staat tijdens de ochtendspits vrijwel dagelijks vast met verkeer uit de richting's-Hertogenbosch, waardoor automobilisten uit Bruchem langdurig in een file op de Krangstraat moeten wachten om de Steenweg op te kunnen rijden. Ook dit is een onoverzichtelijke splitsing waar met grote regelmaat verkeersongelukken gebeuren. De verkeersbelasting en de veiligheidsrisico's van dit knelpunt zijn nu al onaanvaardbaar. Met de beoogde verdere groei van Bruchem — zonder adequate overkoepelende visie en uitvoering nemen deze belasting en risico's alleen maar verder toe.

- *Op dit moment zijn wij bezig met een project om de verkeersveiligheid op het kruispunt Steenweg-Krangstraat te verbeteren. Hiervoor hebben wij in totaal 8 verschillende varianten onderzocht en op dit moment werken wij de meest kansrijke variant verder uit.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

9. In het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt een hoofdstuk over de nutsvoorzieningen en ondergrondse infrastructuur. Onduidelijk is of de huidige voorzieningen bij het realiseren van alle plannen toereikend zullen zijn:
 - a) Elektriciteitsnet : het gemeentelijk beleid is dat nieuwe woningen geen gasaansluiting krijgen en dat de woningen elektrisch verwarmd zullen worden. De capaciteit van het elektriciteitsnet voor bestaande woningen is al ontoereikend : Bruchem, en de Bommelerwaard zijn in dit opzicht al een probleemgebied. Onduidelijk is wat de consequenties zijn van de aansluiting van nieuwe woningen op het bestaande net.

- *Netbeheerder Liander is druk doende om het elektriciteitsnet uit te breiden. We zijn in overleg met Liander en verwachten voor deze naar verhouding zeer geringe toename van capaciteitsvraag geen problemen.*
- b) Drinkwaternet: kan dit net ook een grotere vraag aan op piekmomenten en wat zijn de gevolgen voor de waterdruk?
- *Wij hebben geen indicatie dat het drinkwaternet een capaciteitstekort heeft in onze regio.*
- c) Afvalwaterafvoersysteem : kan het afvalwatersysteem (persriolering) de toename van de afvalwaterproductie verwerken? Een duurzaam en toekomstgericht ontwerp van het afvalwatersysteem is alleen mogelijk als het achterliggend gebied (Motte) kasteel hierbij betrokken wordt,
- *Het plangebied wordt aangesloten op het bestaande vrijvervalriool, dit riool heeft voldoende capaciteit. Een eventuele toekomstige uitbreiding ter plaatse van het Motte kasteel is niet van invloed op het onderhavige plan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

10. Hoogte bebouwing : Tijdens de informatieavond op 15 mei 2023 is een tekening (verbeelding) gepresenteerd waarin staat de maximum bouwhoogte 9 meter wordt. In bijlage 2 bij het Ontwerp Bestemmingsplan -Watertoets Molenstraat te Bruchem- is in paragraaf 4.7.3 beschreven dat "op basis van het wegpeil van de Molenstraat (2,9m + NAP) , het bouwpeil op circa 3,2 m + NAP moet komen te liggen. Dit betekent dat de lager gelegen delen van de planlocatie maximaal 0,9 meter moeten worden opgehoogd". Bovenstaande betekent dat de bebouwing 10 meter boven het huidige peil uitkomt. De woningen komen hierdoor hoger te staan dan de weg. Met name de monumentale ,beeldbepalende boerderij aan Molenstraat 1 die pal tegen de nieuwe bebouwing aan ligt, is aanzienlijk lager (ca. 6 meter hoogte) , en valt tegen de beoogde nieuwe bebouwing en de recent gebouwde vijf woningen erachter, die ook veel hoger zijn dan de woningen in de omgeving, geheel in het niet. Dit gaat een merkwaardig en onwenselijk beeld opleveren.

- *Het klopt dat de gronden die verder van de weg afgelegen zijn iets moeten worden opgehoogd om voor het gehele plangebied één gelijk bouwpeil te creëren. Dit betekent dat het bouwpeil voor de woningen 3,2m + NAP is waardoor het gehele plan 0,3m hoger ligt dan de weg. Dit komt voort uit de watertoets. Het bouwpeil moet ca 30cm hoger zijn dan het naastgelegen wegpeil. Omdat nu het perceel schuin afloopt, is er een ophoging nodig. De ophoging is niet overal even hoog. Bij de laagst gelegen delen is het maximaal 0.9 m. Anders is de ontwatering van de woningen niet voldoende.*

De nieuwe bebouwing wordt qua hoogte inderdaad hoger dan de monumentale boerderij Molenstraat 1. Met het plan wordt rekening gehouden dat deze monumentale boerderij niet weg zal vallen. Doordat de nieuwe bouwblokken iets verder terug zijn gesitueerd vanaf de Molenstraat dan de boerderij blijft het zicht vanaf de straat vooral gericht op deze monumentale boerderij. Ook de afstand van het noordelijke bouwblok tot aan de zijdelingse perceelgrens van 15 meter zorgt ervoor dat de nieuwe hogere bebouwing aansluit op de omgeving. Daarnaast zorgt ook de situering van de twee bouwblokken, haaks op de weg waardoor de kopgevels het beeld bepalen vanaf de Molenstraat, voor een veel minder massaal beeld dan wanneer de woningen evenwijdig aan de straat gepositioneerd zouden zijn. Ook in de architectonische uitwerking van de woningen wordt gereageerd op de naast gelegen boerderij, om deze rede is het noordelijke rijtje woningen, dat het dichtste bij de boerderij is gelegen, voorzien van een wolfseinde bij de kopgevel.

Hierdoor wordt het beeld van de kopgevel verzacht doordat hier ook een afgeschuinde kap zichtbaar is.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

11. Het gebied waarin de Molenstraat ligt, is in de Gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied als waardevolle dorpsrand aangemerkt. Door de afwisseling van fruitteelt, bedrijvigheid en wonen op de oeverwallen, is er sprake van een kleinschalig landschap met een mozaïekverkaveling (grillige verkaveling). De kernkwaliteit van deze dorpsrand bestaat uit het zicht op de open komgebieden tussen de boerderijen en de bebouwing door. Hoewel het ontwerp van de beoogde bebouwing hierop probeert aan te sluiten, vinden wij de plaatsing van 10 woningen op het perceel waar voorheen 1 woning stond in het huidige Ontwerp Bestemmingsplan te grootschalig en te weinig doordacht. Omgerekend wordt een netto woningdichtheid van 40 woningen per hectare gerealiseerd, hetgeen vergelijkbaar is met bijvoorbeeld Vinexlocaties. Dit past op geen enkele wijze bij het landelijke karakter van de Molenstraat met een woningdichtheid van minder dan 10.

- Voor een specifiek plangebied waar geen hoofdontsluitingswegen en hoofdgroenstructuren moeten worden aangelegd is een vergelijking naar een aantal woningen per hectare niet echt representatief. Het gaat hier over 10 woningen waarbij het parkeren wordt opgelost binnen het plangebied en niet wordt afgewenteld op het bestaande openbare gebied in de omgeving. Binnen het plangebied wordt nieuw openbaar gebied gerealiseerd waar ruimte is voor groen en parkeren, dit betreft nu eigen terrein maar zal na afronding onderdeel worden van het openbaar gebied. De opzet van dit plan speelt in op de woningbehoefte in het goedkope segment maar is het totaal aan bebouwing wel kleinschalig door de lage goothoogte en de beperkte oppervlaktes. Hierdoor is er rondom het bouwplan ruimte voor groen en parkeren waardoor de bebouwing op ruime afstand staat vanaf de Molenstraat. De groene ruimtes rondom zorgen voor het behoudt van doorzicht naar het achter gelegen gebied. Met de uitwerking van de plannen gaan we de oprit zo veel mogelijk vormgeven als een erfoprit d.m.v. een inritconstructie en niet als een kruising met een straat. Elementen als bestrating en begeleiding door groen zijn daarbij belangrijk.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

12. Dit plan lijkt de opmaat te zijn voor verdere uitbreiding van woningbouw naar het gebied achter Molenstraat 5 (De Motte) en/of mogelijk ook andere landerijen in de Molenstraat. In dat geval is het definitief gedaan met het landelijke en rustige karakter van de waardevolle dorpsrand.

- Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 3.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

13. Ten aanzien van de beeldkwaliteit in relatie tot de geplande 20 parkeerplaatsen wordt gesteld dat groenvoorzieningen worden aangelegd. Echter de geplande heggen worden slechts 1.20 hoog, waardoor het beeld vanaf de weg toch zal worden gedomineerd door personenauto's en mogelijk ook bestelwagens, busjes en kampeerwagens.

- Het is niet mogelijk, gelet op de gekozen stedenbouwkundige opzet, om de auto's geheel aan het zicht te onttrekken. Bij de gekozen opzet is de bebouwing zoveel mogelijk achter op het perceel gesitueerd waardoor het parkeren aan de voorzijde plaatsvindt. Hiervoor is gekozen om de openheid (zichtlijnen), met name vanuit Molenstraat 1, zoveel mogelijk te*

waarborgen. Voorts is het eveneens niet mogelijk om de auto's geheel aan het zicht te onttrekken door middel van hogere heggen. Door de heggen namelijk hoger dan 1,20 m te maken, wordt de beoogde openheid (deels) tenietgedaan. Zes van de 20 parkeerplaatsen worden uitgevoerd als grasbetonstraatstenen of vergelijkbaar en krijgen daardoor wel een groenere uitstraling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

14. De huurwoningen zijn o.a. gericht op starters en senioren. Bij deze doelgroepen is er inherent een grotere doorstroming en daardoor mogelijk lagere betrokkenheid bij de kwaliteit van de leefomgeving te verwachten dan bij de bewoners van de koopwoningen in de omgeving. Bewoners mogen bijvoorbeeld zelf de afrasteringen tuinen en invulling van gemeenschappelijke ruimtes bepalen, wat niet logisch is als bewoning van relatief korte duur is. De prioriteit in de tijd – en geldbesteding van bewoners van sociale woningbouw zal niet liggen in het inrichten en bijhouden van openbare ruimtes. De individuele voorkeuren en keuzes dragen naar verwachting niet bij aan een kwalitatief hoogstaand en consistent beeld. Dit is vragen om problemen met de omgeving en verdere overlast in beeldkwaliteit en geluid zoals door warmtepompen, muziek en verkeer. Invulling en het beheer van openbare ruimtes van een dergelijk project zou door de gemeente (en/of de woningstichting) moeten worden verzorgd.

- De openbare ruimte in het plangebied wordt aangelegd door Woonstichting De Kernen. Dit conform het beeldkwaliteitsplan en ons handboek inrichting openbare ruimte. Na het woonrijp maken door woonstichting De Kernen komt de openbare ruimte in eigendom van de gemeente. Wij hebben het openbare gebied vanaf dat moment in beheer.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

15. Zondagsrust. In het gebied is het op zondagen nu doorgaans stil en worden geen activiteiten ondernomen die de zondagsrust verstoren, in geluid noch beeld. Ook nieuwe bewoners van de reeds bestaande woningen aan de Molenstraat hebben zich hier altijd aan geconformeerd, ongeacht geloofsovertuiging. De vraag is in hoeverre (tijdelijke) bewoners van huurwoningen de zondagsrust gaan accepteren en adopteren, en wat dit doet voor de leefomgeving.

- Het bestemmingsplan gaat niet zover dat hierin regels kunnen worden opgenomen over de gewenste zondagsrust. Ook bij (bestaande) koopwoningen is hiervoor niets geregeld. Het staat indieners zienswijzen vrij om nieuwe huurders op de gewenste zondagsrust te attenderen.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

16. Vuilnis : uit het plan wordt niet duidelijk hoe de afvoer van vuilnis geregeld gaat worden. Komen er per woning 4 kliks (totaal 40) of worden dit gemeenschappelijke vuilcontainers? In het eerste geval: waar blijven deze 40 kliks, en wat doet dit met het straatbeeld (met name ook op ophaaldagen) ? In het tweede geval, waar komen de gemeenschappelijke containers, en wie krijgt deze voor de deur?

- De Kernen heeft afstemming gezocht met de Avri. Hieruit komt naar voren dat er twee kliks komen per woning. Dit zal bij de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen. Dit is echter niet relevant voor het bestemmingsplan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

17. Ter hoogte van Molenstraat 1 en 4 zijn destijds ten gevolge van de nieuwe bebouwing aldaar problemen met de omringende gebiedsinrichting (parkeren, afrastering, beeldkwaliteit) en de afwatering ontstaan. In hoeverre is hiermee voldoende rekening gehouden bij de nieuw geplande bebouwing en het ophogen van het perceel?

- *De genoemde problemen worden veroorzaakt doordat de projectontwikkelaar van die woningen (nog) niet voldaan heeft aan de afspraken. Hiervoor loopt een juridische procedure. Dit staat los van de onderhavige ontwikkeling. Voor het plangebied is gekeken naar de afwatering en dit voldoet aan de eisen.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

18. Onduidelijk is welke (preventieve) maatregelen worden getroffen ter voorkoming van schade aan omliggende woningen, dan wel de compensatie van opgetreden schade.

- *Woonstichting De Kernen geeft aan dat er nog sonderingen moeten worden gemaakt en er dus nog geen definitieve keuze is gemaakt voor de wijze van funderen. Maar mocht uit de sonderingen blijken dat het noodzakelijk is om een fundering op palen aan te leggen, dan zal dat d.m.v. geschroefde, in de grond gevormde palen (mortelschroefpalen, avegaarpalen of schroefboorpalen) gebeuren”.*

Voorafgaand aan de werkzaamheden van relevante objecten/gebouwen, worden expertise-rapporten opgesteld en indien nodig beheersmaatregelen worden getroffen zoals scheurwijdtemetingen en/of zettingsmonitoring, de inzet van speciaal materieel en aanpassing van de bouw- en uitvoeringswijze. Daar waar aantoonbaar schade is ontstaan als gevolg van de werkzaamheden, zal deze door de opdrachtgever worden vergoed. Of en in hoeverre er beheersmaatregelen noodzakelijk zijn, volgt onder meer uit de nog uit te voeren sonderingen (onderzoek naar de draagkracht en de opbouw/samenstelling van de ondergrond/bodem).

Dit betreft de verdere uitwerking van het plan en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

19. De vrijheidsgraden voor de invulling van de bebouwing is zodanig groot en het spectrum van mogelijkheden en materialen in het beeldkwaliteitplan is zodanig breed, dat de vraag is in hoeverre de bebouwing werkelijk overeenkomt met de getekende sfeerimpressies. Een kwalitatief hoogstaande beeldkwaliteit is daarmee niet geborgd, vooral wanneer kostenbeheersing (in deze tijd van hoge inflatie en hoge rente) en de business case voor de initiatiefnemer het dominante criterium bij de te maken keuzes is.

- *Het beeldkwaliteitsplan is in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan de welstandscommissie. Met het ontwerp wat nu ter inzage heeft gelegen heeft de welstandscommissie ingestemd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning toetst welstand aan dit aanvullende beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan is inderdaad nog enige ruimte voor keuze aan materialisering / uitwerking. Dit is bij de reguliere welstandsnota niet anders.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

20. De beoogde ontwikkeling volgens de huidige plannen kan substantiële verlaging van de waarde van de omliggende koopwoningen tot gevolg hebben.

- *Indien en voor zover indieners zienswijze menen planschade te hebben geleden, dan kunnen zij daartoe binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek indienen bij de gemeente.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

21. In paragraaf 7.2.3 Burgerparticipatie is vermeld dat initiatiefnemer De Kern en in de periode juni - juli 2021 een bezoek heeft gebracht aan de omwonenden van het bouwplan. De doelstelling van deze huisbezoeken was het aankondigen van de aanstaande procedure bestemmingsplanwijziging en het inventariseren van standpunten van omwonenden. Wij zijn van mening dat de initiatiefnemer hierbij uitermate onzorgvuldig te werk is gegaan.
- Onduidelijk is waar de selectie van omwonenden voor deze huisbezoeken op is gebaseerd. Verwachting zou zijn dat wordt gekeken naar wie belanghebbenden zijn. Merkwaardig in dit kader is dat o.a. Molenstraat 2 en 4, niet zijn bezocht en geraadpleegd, terwijl de bewoners alleen al vanwege de gevolgen voor de verkeerssituatie, toch zeker als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Daarentegen zijn dan wel de standpunten geïnventariseerd van de eigenaren van de boomgaard op perceel 5398, die niet bewoond is. Gelet op de toekomstplannen voor de achterliggende locatie Mottekasteel, zou bij een zorgvuldige aanpak, ook rekening zijn gehouden met de bewoners van de aanliggende Dorpsstraat en Burgemeester De Kortstraat die grenzen aan en uitzicht hebben op de locatie Molenstraat 5.
 - *De betreffende zes adressen zijn de direct aansluitende of tegenoverliggende percelen van de locatie Molenstraat 5. Dit betreffen de Molenstraat 1, 7 en 7a, de eigenaar van de boomgaard en Molenstraat 4 en 6. Omdat de ontwikkeling op de locatie het Mottekasteel losgekoppeld is van onderhavige ontwikkeling aan de Molenstraat 5 én de ontwikkeling van het Mottekasteel, met name door de archeologische vondsten, zéér onzeker is, zijn de adressen aan de Dorpsstraat en de Burgemeester De Kortstraat niet benoemd als belanghebbenden.*
De boomgaard is benoemd als belanghebbende (ondanks dat deze niet bewoond is) omdat in het kader van de bedrijfsvoering en de daarmee samenhangende spuitzone, het noodzakelijk is om nader onderzoek te doen. Dit spuitzoneonderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
 - De bezoeken aan omwonenden zijn niet vooraf aangekondigd. De bewoners werden in juni 2021 overvallen met een schets die volgens de medewerker van De Kern en nog niet vastomlijnd was en "die nog alle kanten op kan". Niet vermeld werd dat de eerste reacties op deze ruwe schets zouden worden opgenomen als reacties op de in detail uitgewerkte plannen in het Ontwerp Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan.
 - *De zestal adressen, welke benoemd zijn als belanghebbenden, zijn door een medewerker van De Kern en bezocht. Van één adres (Molenstraat 4) is bekend dat de medewerker wel geprobeerd heeft om een bezoek te plannen maar dat dat niet gelukt is. Hiervan is dan ook geen reactie opgenomen in het verslag. Omdat de schets zoals deze toegelicht is tijdens de huisbezoeken in basis en niet essentieel anders is dan het voorliggende plan is ervoor gekozen om de reacties op de schets ook van toepassing te verklaren op het huidige bouwplan.*
Omdat vanwege corona maatregelen een bijeenkomst lastig te organiseren was, is de participatie van omwonenden in het opstellen van het stedenbouwkundige plan beperkt geweest tot de huisbezoeken.

- Bij dit bezoek is de medewerker van De Kernen verzocht om de omwonenden op de hoogte te houden van de verdere ontwikkeling van ruwe schets naar plan, en de gelegenheid te geven daarop input te geven. Op deze wijze had het plan voor bebouwing van begin af aan draagvlak in de omgeving kunnen krijgen. Ondanks een toezegging in deze richting en meerdere telefoontjes naar De Kernen, is het twee jaar lang stil gebleven, en ligt er nu een uitgewerkt plan. Het is daarom niet onverwacht dat omwonenden de nodige bezwaren hebben, nadat er geen gehoor is gegeven aan de oproep tot vroege participatie en open communicatie.
- *Bij ontwikkelingen van derden ligt de communicatie over het plan bij de initiatiefnemer/ ontwikkelaar. Communicatie over de procedure ligt bij de gemeente. Woonstichting De Kernen is daarom ook gevraagd om hierop te reageren. De Kernen geeft aan dat als er toezeggingen zijn gedaan om belanghebbende op de hoogte te houden en dat niet gebeurd is, zij dat ten zeerste betreuen. Bij de gemeente zijn geen vragen / opmerkingen over dit plan bekend bij de huidige projectleider. Gezien de zienswijze zal de gemeente bij toekomstige ontwikkelingen de ontwikkelaars erop wijzen dat zij duidelijker moeten aangeven dat omwonenden ook direct contact op kunnen nemen met een projectleider / projectcoördinator van de gemeente, inclusief contactgegevens. Zeker in geval van conflicterende belangen.*
- Het meest kwalijke is dat omwonenden zich niet herkennen in de weergave van de opmerkingen van de omwonenden die zijn opgenomen in het Ontwerp bestemmingsplan (pagina 49) . De beschrijvingen zijn deels incorrect en de bezwaren die tijdens de inventarisatie op basis van de schetsen naar voren zijn gebracht, zijn niet weergegeven dan wel afgezwakt. Het is evenmin zo dat met deze bezwaren rekening is gehouden in de verdere planontwikkeling, hetgeen ook blijkt uit de onderhavige zienswijze.
- *De Kernen geeft aan dat de medewerker die destijds de huisbezoeken heeft afgelegd niet meer werkzaam is bij De Kernen en hierover dus helaas niet meer kan worden bevraagd of aangesproken. Maar voor zover De Kernen kan nagaan, heeft de betreffende medewerker naar eer en geweten hetgeen besproken tijdens de huisbezoeken op hoofdlijnen (niet in detail helaas) weergegeven in het verslag.*

Zie ook onze reactie op het punt hiervoor.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

22. Alternatief

De wens en het doel van de omwonenden is om te komen tot een ontwikkeling van het perceel aan de Molenstraat 5, dat recht doet aan de volgende uitgangspunten :

- 1) Passend in een omvattende gebieds- of stedenbouwkundige visie voor Bruchem en rekening houdend met toekomstige ontwikkeling van woningen en het voldoen aan de criteria en instructies t.a.v. de "Ladder van duurzame verstedelijking".
- 2) Zo veel mogelijk voorkomen van alle mogelijke vormen van overlast door de schaalgrootte de geplande bebouwing op een schaal die aanzienlijk groter is dan nu in de omgeving het geval is (verkeersbewegingen, overbelasting infrastructuur in brede zin, geluids- en stankoverlast (afval)).
- 3) Qua beeldkwaliteit en karakteristiek beter passend in de omgeving :
 - a. Monument Molenstraat 1 mag niet verder in het niet vallen : beperkte hoogte van de beoogde woningen.
 - b. Passend bij het beeld van de omringende woningen in de Molenstraat: rietgedekte, landelijke woningen, ca 2 tot maximaal 3 woningen.
 - c. Waarborgen zondagsrust.

- 4) In lijn met de doelstellingen die het Collectief Landelijk Bruchem eerder heeft geformuleerd:
- Beschermen van het waardevolle open landschap/buitengebied;
 - Ontwikkelingen die passen bij de schaal en maat bij ons dorp;
 - Behouden van een landelijk en leefbaar Bruchem;
 - Een (verkeers -)veilig dorp.
 - Zorgdragen voor de sociale samenhang van onze gemeenschap.
 - Overkoepelende langetermijnvisie voor ons dorp.
 - Aldus beter passend in de waardevolle dorpsrand, de naaste omgeving van het perceel en het dorp Bruchem;
- Van de voorgestelde alternatieve invulling is kennis genomen. Echter het plan dat voorligt is al geheel uitgewerkt in een bestemmingsplan.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

II. Aanvulling zienswijze 2, bewoners Molenstraat

Indiener zienswijze heeft als aanvulling op de collectieve zienswijze nog een individuele zienswijze. Hieronder zijn deze punten opgenomen.

23. Indieners zienswijzen hebben het perceel aan de Molenstraat 6 na een jarenlange zoektocht in 2010 gekocht. Vereisten waren o.a. een landelijke omgeving met vrij uitzicht en een rustige ligging met hoogwaardige, vrijstaande woningen. De bestemmingsplannen zijn toentertijd onderzocht en de uitkomst stelde ons gerust: de gewenste landelijke omgeving en de rust zouden niet verstoord worden. De eerste onaangename verrassing was dat het bouwvlak (van de nieuwe woning) van indiener zienswijze in 2013 niet goed is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Nu wil de gemeente de spelregels weer eenzijdig aanpassen.

- Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 2.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

24. De plaatsing van 10 woningen op het perceel waar voorheen 1 woning stond vinden indieners zienswijzen te grootschalig. Omgerekend wordt een netto woningdichtheid van 40 woningen per hectare gerealiseerd, hetgeen vergelijkbaar is met VINEX-locaties. Dit past op geen enkele wijze bij het landelijke karakter en de rust van de Molenstraat met een woningdichtheid van minder dan 10 woningen per hectare.

- Kortheidshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 11.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

25. De komst van sociale huurwoningen, in een straat waar voornamelijk dure, vrijstaande koopwoningen staan vinden indieners zienswijzen onacceptabel. De bouw van een sociale huurwoning wijk aan de overzijde heeft een substantiële verlaging van de waarde van de woning tot gevolg.

- Indien en voor zover indiener zienswijze meent planschade te hebben geleden, dan kan daartoe binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek ingediend worden bij de gemeente.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

26. Beeldkwaliteit

Het beeld vanaf de woning van indiener zienswijze aan de overzijde zal gedomineerd worden door personenauto's en mogelijk ook bestelwagens, busjes en kampeerwagens. Ook de mogelijke aanblik van 40 klike's of uitzicht op en stank van een gemeenschappelijke container op straatbreedte van onze, representatieve woning vervult indiener zienswijze met afgrijzen. Daar waar indieners zienswijze aanzienlijk hebben geïnvesteerd in de koopwoning en tuin, zal de prioriteit in de tijd en geldbesteding van bewoners van sociale woningbouw niet liggen in het inrichten en bijhouden van hun leefomgeving.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punten 13, 14 en 16.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

27. De getekende sfeerimpressies in het beeldkwaliteitsplan borgen geen kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de voorgenomen bebouwing. Het aantal mogelijk materialen dat gebruikt zou kunnen worden is zo groot dat indiener zienswijze ernstig bezorgd zijn over de uiteindelijke keuze die in tijd van hoge inflatie en hoge rente ongetwijfeld beïnvloed gaat worden door de kostprijzen.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 19.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

28. Burgerparticipatie

In paragraaf 7.2.3. Burgerparticipatie is vermeld dat initiatiefnemer De Kernen in juni / juli 2021 een bezoek heeft gebracht aan omwonenden van het bouwplan. Indiener zienswijze herkent zich niet in de opmerkingen die zijn opgenomen in deze paragraaf (blz 49). Hierin is aangegeven "Molenstraat 6, vergadercentrum de Hoogen Hof: De directie geeft aan geen bezwaren te voorzien".

Indiener zienswijze heeft echter tijdens het onaangekondigde bezoek van De Kernen aangegeven grote zorgen te hebben over het plan en negatief gereageerd op het plan, dat toen nog naar eigen zeggen van de medewerker van De Kernen nog niet vastomlijnd was en "die nog alle kanten op kon". Onbegrijpelijk dat dit vertaald wordt naar het voorzien van geen bezwaren. Tevens is de medewerker van De Kernen verzocht om indiener zienswijze op de hoogte te houden van de verdere ontwikkeling van de ruwe schets naar het plan, en de gelegenheid te geven daarop input te geven. Ondanks een toezegging en meerdere telefoontjes naar De Kernen, is het twee jaar lang stil gebleven en ligt er nu opeens een uitgewerkt plan. Indiener zienswijze vindt dit niet alleen onbegrijpelijk en onbehoorlijk maar ook onbetrouwbaar.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 21.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

V. Aanvulling zienswijze 5, bewoners Molenstraat

Indiener zienswijze heeft als aanvulling op de collectieve zienswijze nog een individuele zienswijze. Hieronder zijn deze punten opgenomen.

29. Bredere visie

In paragraaf 1.3 en 1.4 is aangegeven dat het nieuwbouwplan niet past binnen het van toepassing zijnde planologische regime. Daardoor wordt voor deze locatie het bestemmingsplan herzien." Het ontwerp bestemmingsplan is naar onze mening niet los te zien

van een breder ontwikkelplan en neigt in opzet naar omzeiling van stringenter wet- en regelgeving voor stedelijke ontwikkeling door de beoogde bebouwing van maximaal 500 m² en niet meer dan 10 woningen terwijl het voorgelegde ontwerp bestemmingsplan ook voorsorteert op verdere bebouwing in naastgelegen percelen door onder andere de toekomstige faciliteiten voor een doorgangsweg naar te ontwikkelen bouwplannen voor achterliggende percelen ("de Motten") te benoemen.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.*

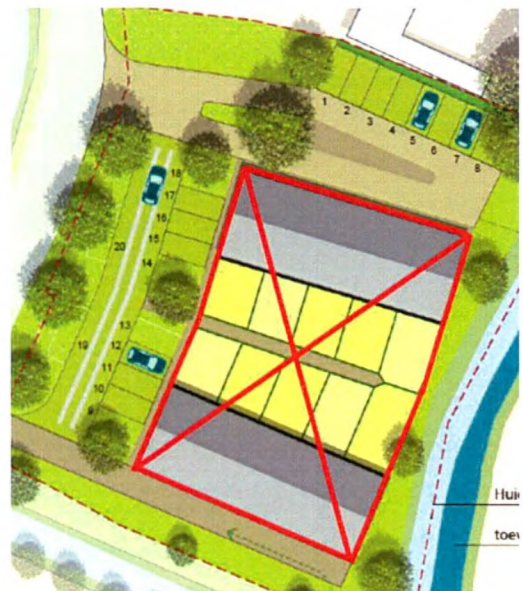
Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

30. Aansluiting op bestaande bebouwing

Op pagina 26 van het Ontwerp Bestemmingsplan wordt gesteld dat: "conclusie gerechtvaardigd is dat het voorliggende bouwplan weliswaar afwijkt van de bestemmingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan, maar wel resulteert in een goede aansluiting op bestaande bebouwing en daarmee in een kwalitatief-ruimtelijke aanvaardbaar plan voor dit gedeelte van Bruchem." Naar onze mening is het momenteel niet passend in bestaande omgeving. De dichtheid van de bebouwing (10 woningen op 500 m²), de beoogde nokhoogte van 9 meter (die aanzienlijk hoger is dan de omliggende bebouwing), het aantal beoogde parkeerplaatsen (20) en de te verwachten toename van verkeersbewegingen. Tevens zijn voorbereidingen in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen om op deze locatie een doorgaansweg voor verdere ontwikkeling op het oostelijk gelegen perceel "De Motten". De in het huidige plan voorziene parkeerruimte voor 20 auto's lijkt niet houdbaar als hier een doorgaande weg ontwikkeld wordt. Kan op termijn wel worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen? In paragraaf 4.1 wordt genoemd dat er 20 nodig zijn, maar die lijken er niet ingetekend te zijn.

- *In de omgeving staan vooral grote vrijstaande woningen op ruime percelen. Het type woningen is in dat opzicht anders dan de woningen in de omgeving. Echter wordt door middel van de situering en de vormgeving van de 10 woningen aangesloten op de omgeving. De 10 woningen worden gerealiseerd binnen twee bouwvolumes die de uitstraling hebben van twee boerderijen. Door de situering op ruime afstand van de weg en op 15m afstand tot de zijdelingse perceelgrens met Molenstraat 1 sluit het ook aan op de omgeving en de bestaande bebouwing. De nokhoogte is met 9m iets hoger dan de woningen in de omgeving. Echter komt de lage goothoogte duidelijk naar voren in dit plan en is deze in combinatie met de afstanden en groene invulling tussen de bebouwing en de omgeving belangrijker voor de uitstraling en de aansluiting op de omgeving dan de nokhoogte. Daarnaast komen vergelijkbare goot- en nokhoogtes al wel voor in de directe omgeving (hoek Dorpsstraat – Molenstraat) Het aantal parkeerplaatsen dat in het plan gerealiseerd zal worden betreft 20 stuks, zie de tekening hiernaast. Een aantal parkeerplaatsen worden in grasbetonstraatstenen uitgevoerd.*



Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

31. Draagvlak

Voor het herzien van een bestemmingsplan is op de website van de gemeente Zaltbommel opgenomen dat voor het indienen van een principeverzoek onder andere *een beschrijving van mogelijke gevolgen voor naastgelegen percelen en draagvlakformulieren nodig zijn*.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat “de gemeente Zaltbommel heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.” De initiatiefnemer of het bevoegd gezag van het bestemmingsplan heeft ons, als direct belanghebbende, en andere burens of omwonenden op geen enkele wijze eerder betrokken bij het invullen van draagvlakstellen van dit draagvlak. Desalniettemin heeft de gemeente Zaltbommel ingestemd met medewerking aan het mogelijk herzien van de vigerende bestemmingsregeling voor de betreffende percelen. Wij constateren dat de initiatiefnemer zich in het ontwikkelproces niet aan de beleidsregels van de Gemeente heeft gehouden ten behoeve van het herzien van een bestemmingsplan.

- *Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 21.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

32. Gevolgen voor naastgelegen bebouwing

Het ontwerp bestemmingsplan biedt naar mening van indiener zienswijze onvoldoende inzicht in mogelijke gevolgen voor de naastgelegen bebouwing. In paragraaf 2.2.3 toelichting bij bestemmingsplan wordt ingegaan op de omgevingsverordening, waaronder ook artikel 2.65b i.v.m. klimaatadaptatie (wateroverlast). De conclusie is dat er geen sprake is van een situatie van wateroverlast. Bij naastgelegen percelen is de afgelopen jaren diverse malen sprake geweest van wateroverlast (Molenstraat / Dorpstraat) die bij de gemeente Zaltbommel bekend zijn. De gemeente Zaltbommel heeft vanwege risico's van wateroverlast op de openbare weg recent een noodafwatering gelegd naar het perceel Molenstraat 1. Vervolgens heeft de gemeente Zaltbommel recent inmiddels zelfs een dagvaarding tegen de ontwikkelaars van de bebouwing Dorpsstraat 55 gestart vanwege het veroorzaken en onvoldoende mitigeren van wateroverlast. Op basis van deze geconstateerde gebreken en risico's van wateroverlast twijfelen wij ernstig aan deze conclusie in het ontwerp bestemmingsplan en of daadwerkelijk toereikend voldaan is aan de bepaling uit omgevingsverordening.

Ten aanzien van droogte en hitte staat in deze paragraaf dat het “mogelijk is om extra water vast te houden op het terrein”, maar dat moet nog nader worden uitgewerkt. Dat is dus nog niet geborgd in het bestemmingsplan, dus het staat onvoldoende vast dat wateroverlast voor omliggende percelen kan en zal worden voorkomen. In paragraaf 5.1.2 (watertoets), is beschreven dat er maatregelen moeten worden getroffen om wateroverlast te voorkomen. Naar onze mening zou in ieder geval moet worden opgenomen als voorwaarde voor het mogen realiseren van de woningen dat de maatregelen benoemd in het rapport en deze paragraaf 5.1.2. moeten worden gerealiseerd én in stand gehouden. Hetzelfde geldt voor de maatregelen genoemd in paragraaf 5.1.3 Klimaatadaptatie onder plan specifiek. Ook die maatregelen, die op basis van te verwachten klimaatverandering onder andere langdurige en hevige regenval voorziet, zullen in het plan geborgd moeten worden.

- *Korthedshalve wordt verwezen naar onze reactie onder punt 17. De mogelijkheid om extra water vast te houden is boven normatief. Het is dus geen eis maar een mogelijkheid. Het plan voldoet, conform de watertoets, aan de eisen van de gemeente en het waterschap ten aanzien van waterberging om wateroverlast te voorkomen.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

33. De beoogde bouwhoogte van 9 meter van de woningen is te hoog om als passend te kwalificeren in de bestaande omgeving en zal de monumentale naastgelegen boerderij (niet hoger dan 6 meter) en de omliggende omgeving volledig uit beeld brengen. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en betekent dat er te zijner tijd ook geen omgevingsvergunning verleend kan worden, omdat niet wordt voldaan aan het welstandsbeleid. Wij mogen verwachten dat bij toetsing aan welstandsvereisten rekening gehouden wordt met onderstaande punten uit de welstandsnota:

1. Past bij de waarde en kernkwaliteiten van het deelgebied en is afgestemd op de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur;
 8. Is afgestemd op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal.
- *Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan woningbouw Molenstraat 5 Bruchem wordt een aanvulling op de bestaande welstandscriteria / welstandsnota. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt dan ook getoetst door de welstandscommissie aan dit beeldkwaliteitsplan, zie ook de reactie onder punt 19.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

34. Cultuurhistorische waarde gemeentelijk monument

Het bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling van percelen die direct grenzen aan een perceel waarop een bouwwerk (Molenstraat 1 Bruchem) staat dat is aangewezen als gemeentelijk monument bij de gemeente Zaltbommel. De gemeente zou bij het opstellen en wijzigen van omgevingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarde. Wij twijfelen of voldoende aandacht is gegeven voor de omgeving van een beschermd monument. Dit heeft twee aspecten:

1 het bouwplan beïnvloedt mogelijk de cultuurhistorische waarde van monument: is de monumentencommissie hierover geraadpleegd? Zo nee, dan is het plan dus in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

2. De uitvoering: is onderzocht hoe goed de fundering van het monument is, en welke maatregelen er moeten worden getroffen om schade te voorkomen? Dit bouwwerk heeft geen structurele fundering. Zo nee, dan is plan op dat punt in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast zullen eventuele maatregelen die dan nodig zijn ook als voorwaarde in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

- *Een plan naast een gemeentelijk monument hoeft niet voor advies te worden voorgelegd aan de monumentencommissie. Neemt niet weg dat rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie. Bij de gekozen opzet van het plan is de bebouwing zoveel mogelijk achter op het perceel gesitueerd. Hiervoor is gekozen om de openheid (zichtlijnen), met name vanuit Molenstraat 1, zoveel mogelijk te waarborgen.*

Voor de vraag over schade wordt korthedshalve verwezen naar de reactie onder punt 18.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

35. Risico's voor waterschade aan het monument

Zoals opgenomen in paragraaf 1.4 (al aanwezige wateroverlast) en paragraaf 2.1 (ophoging van het beoogde bouwperceel tot boven wegniveau en naastgelegen boerderij) van deze zienswijze zal het perceel Molenstraat 1 het laagst liggend perceel worden, ingesloten door

opgehoogde percelen. Het bouwwerk op dit perceel Molenstraat 1 heeft geen structurele fundering en is aangemerkt als gemeentemonument. Wij voorzien ernstige risico's voor onomkeerbare waterschade. Daarnaast willen wij er op wijzen dat dit risico groter is bij extreme weersomstandigheden die mogelijk zijn bij de te verwachten klimaatveranderingen.

- *Het plan voldoet, conform de watertoets, aan de eisen van de gemeente en het waterschap ten aanzien van waterberging om wateroverlast te voorkomen. Het water vanuit het plangebied kan afgevoerd worden via de watergangen aan de zuid- en oostzijde van het plan waardoor afstroming naar de noordzijde niet voor de hand ligt.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

36. Maatregelen ter behoud van het monument tijdens en na de bouw

Er zijn in het bestemmingsplan geen maatregelen of voorzieningen opgenomen die toezien op het borgen van de kwaliteit van het naastgelegen gemeentelijk monument tijdens of na de bouwwerkzaamheden.

- *Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder punt 18.*

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

37. Onvoldoende invulling participatie

In 2021 heeft een functionaris van de initiatiefnemer (Woonstichting de Kernen) onaangekondigd een bezoek aan ons gebracht en mondeling informatie gedeeld over het plan van initiatiefnemer zoals nu in het ontwerp Bestemmingsplan voorligt. Vervolgens zijn wij op 26 mei 2023 geïnformeerd over het proces van het bestemmingsplan. Verder heeft geen contact of communicatie plaats gevonden.

- *Woningstichting de Kernen heeft al sinds 2007 het voornemen om Molenstraat 3-5 en het perceel van het Mottekasteel te ontwikkelen. De percelen zijn in 2010 aangekocht en in de loop van de jaren zijn er veel onderzoeken geweest. In mei 2020 hadden De Kernen en de gemeente deze locatie in Bruchem op het oog voor flexwoningen. In september 2020 is gebleken dat vanwege archeologische waarden en vondsten op deze locatie geen versnelling mogelijk is. Er is door De Kernen besloten om verder te gaan met de ontwikkeling van Molenstraat 3-5. Het plan is verder ontwikkeld en er zijn vele onderzoeken en werkzaamheden geweest.*

De Kernen heeft het bouwplan, wat in essentie niet is gewijzigd toegelicht tijdens huisbezoeken van omwonenden, uitgevoerd in juni en juli 2021. Tijdens deze huisbezoeken is aangekondigd dat er een bestemmingsplan wijziging procedure gestart werd. Verder is geïnventariseerd wat de standpunten van de omwonenden ten aanzien van het plan waren. Dit betrof bezwaren ten aanzien van het verkeer, het parkeren en de spuitzone. Bij uitwerking van het bestemmingsplan zijn deze punten nader onderzocht en toegelicht. Verkeer, parkeren en spuitzone vormen geen belemmering.

Omdat vanwege corona maatregelen een bijeenkomst lastig te organiseren was, is de participatie van omwonenden in het opstellen van het stedenbouwkundige plan beperkt geweest tot de huisbezoeken. Het is bij de huidige projectleider van de Kernen en de gemeente niet bekend dat bewoners in grotere mate wilden participeren in het ontwerp.

Er zijn, bij het opstellen van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken (zie stukken ontwerpbestemmingsplan) uitgevoerd en heeft bodemsanering plaatsgevonden. Bij de aanvang van de bodemsanering (op 22 december 2022) heeft de projectleider van De Kernen met de bewoonster van Molenstraat 1 gesproken. Het toen besproken bezwaar ging over de

bestaande bebouwing aan de Molenstraat, kan men zich houden aan "1 laag plus kap" en wordt de bouwhoogte passender bij de omgeving.

- *In het toetsingskader staat beschreven dat bebouwing moet bestaan uit 1 bouwlaag met een kap. In de bouwplannen is nog steeds sprake van 1 bouwlaag (begane grond) met een kap. Het realiseren van leefruimtes onder de kap zorgt niet voor een ander beeld. Ook bij de bestaande boerderijen zijn leefruimtes aanwezig onder de kap. Daarnaast komen vergelijkbare goot- en nokhoogtes al wel voor in de directe omgeving (hoek Dorpsstraat – Molenstraat), waarbij de diepte van het bouwvlak groter is. Het minder diep van het bouwvlak zou resulteren in een steilere kap waardoor de uitstraling van de bebouwing minder aansluit bij de omgeving.*

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De goothoogtes van de woningen wordt verlaagd van 4,5 meter naar 3,5 meter.

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

Toelichting

Naar aanleiding van zienswijzen:

- ..

Ambtshalve:

- ...

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- ...

Ambtshalve:

- Aanpassing begrip peil

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De maximale goothoogte van de woningen wordt verlaagd van 4,5 meter naar 3,5 meter.

Ambtshalve:

- ...

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- ...

Ambtshalve:

- ...

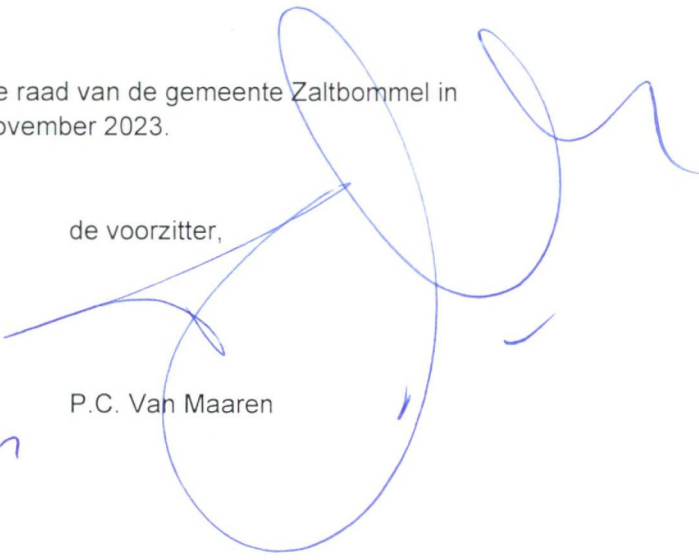
Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van 9 november 2023.

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,



H.R.E. Hofland



P.C. Van Maaren

l.o. E.A. Koogman

Bijlagen bij nota:

- Zienswijzen (kopieën)
- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijzen (vertrouwelijk)