

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zaltbommel,
overwegende,

gelet op,

- dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijk is voor het de locatie 't Boske naast 1 te Zuilichem een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor deze locatie worden vastgesteld;
- dat hiertoe het bestemmingsplan 'Zuilichem 't Boske naast 1' is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan conform de gemeentelijke inspraakverordening aan inspraak onderworpen is geweest en dat over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap en de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden;;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder te inzage heeft gelegen van 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021;
- dat er twee 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 de Inspraakverordening van de gemeente Zaltbommel;

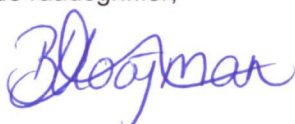
gelet op artikel 12a van de Woningwet

besluit :

1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan "Zuilichem 't Boske naast 1" geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de hiertoe gesloten anterieure overeenkomst;
2. De Procesnota bestemmingsplan "Zuilichem 't Boske naast 1" vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Zuilichem 't Boske naast 1';
3. Het bestemmingsplan 'Zuilichem, 't Boske naast 1' opgenomen in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0297.ZLMBP20210003-VS01, elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen;

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

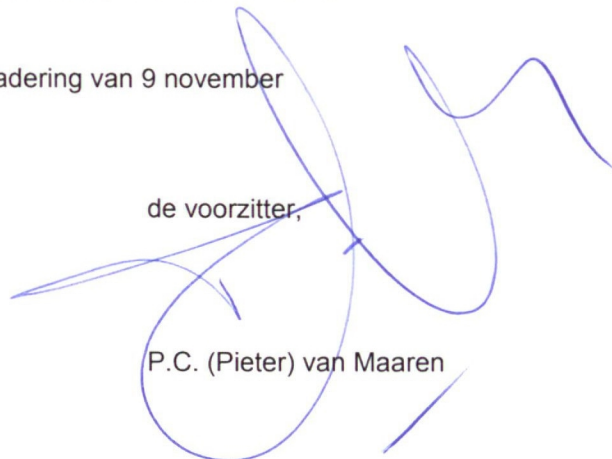
De raad voornoemd,
de raadsgriffier,



H.R.E. (Helene) Hofland

10. E.A. Kooyman

de voorzitter,



P.C. (Pieter) van Maaren

Procesnota bestemmingsplan “Zuilichem ’t Boske naast 1”

Bestemmingsplan	: “Zuilichem ’t Boske naast 1”
Hoort bij raadsbesluit	: 9 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 ontwerp-bestemmingsplan “Zuilichem ’t Boske naast 1”

Aan ’t Boske ong. te Zuilichem – aan de achterzijde van de percelen Zijlstraat 8 en 10 – bevindt zich een tweetal percelen welke op dit moment als tuin zijn ingericht. De initiatiefnemer is voornemens op deze locatie een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken worden een aantal groenstructuren, een niet-aangesloten sloot en een schuurtje verwijderd. Een dergelijke ontwikkeling past niet binnen de ter plaatse geldende bestemming ‘Landelijk Groen’. Wel past deze ontwikkeling binnen het beleid ‘Incidentele Particuliere Woningbouw’ van de gemeente Zaltbommel. Om voorgenomen ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan opgesteld. 1.2 Omschrijving plangrens/ligging plangebied De locatie ligt aan Het Boske in Zuilichem. Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Brakel, sectie K, nummers 1679 en 1681 en heeft een omvang van ongeveer 591 m².

Het ontwerp-bestemmingsplan “Zuilichem ’t Boske naast 1” heeft van vrijdag 15 oktober tot en met donderdag 25 november 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?

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. Indiener zienswijze 1, zienswijze ontvangen op 22 november 2021
2. Indiener zienswijze 2, zienswijze ontvangen op 25 november 2021.

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 25 november 2021).

Wij concluderen dat alle zienswijzen op tijd zijn ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben initiatiefnemers in overleg met de indieners van de zienswijzen aanpassingen gedaan aan het ontwerp bestemmingsplan. Zodanig dat de indieners van de zienswijzen zich er in hebben kunnen vinden. Dit heeft tot gevolg gehad dat de zienswijzen door indieners ingetrokken. Omdat de voornoemde zienswijzen zijn ingetrokken is een behandeling daarvan niet langer aan de orde. Echter, het intrekken van de zienswijzen, onder de voorwaarde dat er aan tegemoet gekomen wordt door initiatiefnemers, heeft er toe geleid dat het bestemmingsplan op onderdelen is aangepast. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd moeten worden vastgesteld. De aanpassingen zijn ondergeschikt, zodat er geen sprake is van een ingrijpende wijziging die ertoe zou leiden dat het ontwerp bestemmingsplan opnieuw ter inzage zou moeten. Gelet hierop volgt hieronder een overzicht van de aanpassingen.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

-

Ingekomen zienswijzen

- -

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

Naar aanleiding van zienswijzen:

- De indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer hebben in overleg bepaald dat een acceptabele hoogte van de woning 7,80 meter is. Daarom wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de maximaal toegestane bouwhoogte voor de woning aangepast naar 7,80 meter.

De indiener van de zienswijze initiatiefnemer hebben in overleg bepaald dat bijgebouwen op ten minste 3 meter van de noordelijke perceelsgrens gerealiseerd moeten worden en dat binnen deze strook beplanting moet worden aangebracht die de realiseren bebouwing aan het zicht onttrekt

Om bovenstaande redenen wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan op de verbeelding de ligging van de bouwaanduiding "bijgebouwen" verkleind, zodat deze aanduiding op een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens ligt.

In combinatie daarmee wordt in het bestemmingsplan eveneens een regeling opgenomen waarmee binnen een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens vergunningsvrije bouwwerken worden uitgesloten.

Ten slotte wordt in de regels opgenomen dat binnen een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens beplanting dient te worden aangebracht om de te realiseren bebouwing voor een deel aan het zicht te onttrekken.

De indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer hebben in overleg bepaald dat niet het volledige bouwperceel wordt opgehoogd. Daarom wordt aan de noordzijde van het perceel, aan de zijde van het perceel van de indiener van de zienswijze, et perceel verlaagd. Op deze manier wordt er voor gezorgd dat er sprake is van een goede afwatering van het plangebied richting de aangrenzende watergang.

De indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer hebben in overleg bepaald dat het noordelijke deel van de locatie afloopt richting bestaande watergang. De bedoeling daarvan is dat op deze manier er gezorgd wordt voor een goede afwatering van het perceel. In het bestemmingsplan zal een en ander juridisch worden geborgd.

In het bestemmingsplan zullen de volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Regels

Naar aanleiding van zienswijzen:

- In de regels en verbeelding wordt bepaald dat in het gebied op een afstand van 3 meter in van de noordelijke perceelsgrens:
- Geen vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan;
- Beplanting dient te worden aangebracht, waarmee de nieuw te realiseren bebouwing aan het zicht wordt onttrokken
- Het maaiveld afloopt richting de bestaande watergang.

Ambtshalve:

- -...

Verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

- Op de verbeelding wordt de ligging van de bouwaanduiding “bijgebouwen” zodanig verkleind dat deze aanduiding op een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens ligt;
- In de regels en verbeelding wordt bepaald dat in het gebied op een afstand van 3 meter in van de noordelijke perceelsgrens:

- ...

Ambtshalve:

- -...

Toelichting

-

Bijlagen

Naar aanleiding van zienswijzen:

- -...

Ambtshalve:

- -...

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van “**datum**”

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,

de voorzitter,

drs. M.S.P. Muurling

P.C. van Maaren