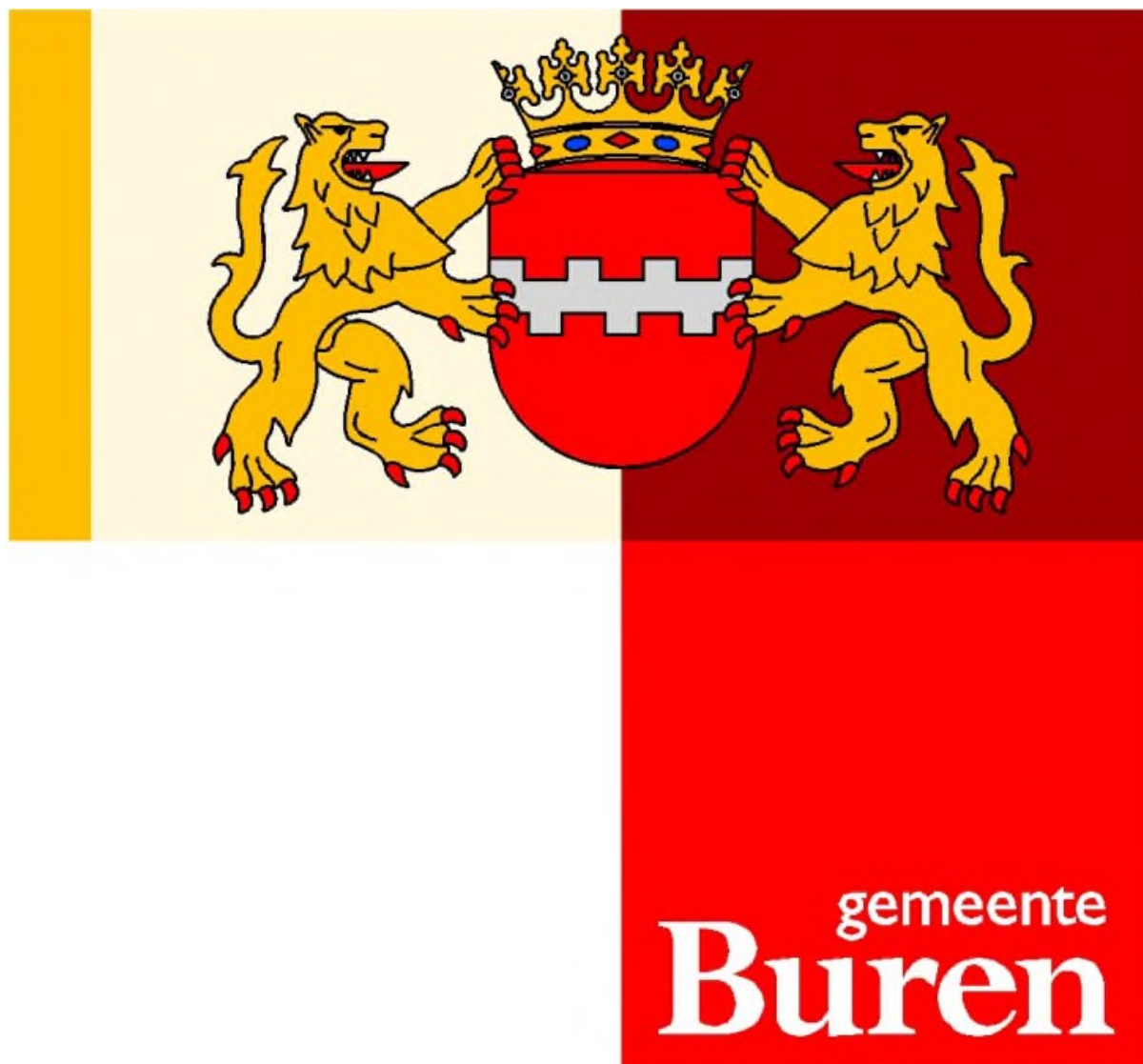


Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen'



Inhoud

- 1. Inleiding**
- 2. Zienswijzen**
 - beantwoording zienswijze 1**
 - beantwoording zienswijze 2**
 - beantwoording zienswijze 3**
- 3. Bijlagen**

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen' maakt de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk. Daarnaast kunnen er twee extra woningen worden toegevoegd ter behoud van het monument.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 12 september tot en met 23 oktober 2019. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen.

Zienswijze en beantwoording

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk twee worden de zienswijzen (samengevat) weergegeven, beantwoord en wordt er aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft voor het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

De zienswijzen die zijn ingediend hebben we in dit hoofdstuk samengevat en van een reactie voorzien.

Zienswijze
Zienswijze 1 Waterschap Rivierenland
Zienswijze 2 Vitens
Zienswijze 3

2.1 Zienswijze Waterschap Rivierenland

Samenvatting

Het bestemmingsplan maakt een functiewijziging mogelijk van de bestaande bedrijfsbebouwing naar woonbestemming. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bestaande bebouwing. Het plan heeft daarmee geen consequenties voor de waterhuishouding. Het plan is conform de wensen en eisen van het waterschap. Alleen ontbreekt in het bestemmingsplan de waterparagraaf. Deze paragraaf is wettelijk verplicht. Verzocht wordt om bij de vaststelling de waterparagraaf op te nemen.

Reactie gemeente

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf opgenomen. De volgende passage zal worden opgenomen:

4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

De waterparagraaf geeft, indien en voor zover relevant, een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde, is het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Onderhavig bestemmingsplan richt zich uitsluitend op een gebruikswijziging; er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak of andersoortige consequenties voor de waterhuishouding in het gebied.

Watertoets

*Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd en bijgevoegd als **bijlage 2** bij deze onderbouwing. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl).*

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat het Waterschap Rivierenland aangeeft geen bezwaar te hebben tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Tevens zal de uitkomst van de digitale watertoets als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

2.2 Zienswijze Vitens

Samenvatting

De locatie ligt in de boringsvrije zone en het intrekgebied van de drinkwatervoorziening Kerk-Avezaath. In de Omgevingsverordening Gelderland zijn specifieke regels opgenomen, waaronder enkele verbodsbepalingen en meldplichten. Gevraagd wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan hierover een paragraaf op te nemen. Verder wordt verzocht om de grondwaterbescherming te borgen in de planregels en de verbeelding door het opnemen van een 'milieuzone – beschermingsgebied grondwater'.

Reactie gemeente

De Omgevingsverordening Gelderland stelt verbodsbepalingen en meldplichten als het gaat om de borging van de drinkwatervoorziening. De Verordening Gelderland verplicht gemeenten echter niet om de bescherming van deze voorzieningen te borgen in ruimtelijke plannen. Gelet

op de signaleringsfunctie die een bestemmingsplan kan hebben voor beschermingszones nemen we in dit bestemmingsplan de gevraagde beschermingszone op in de regels en de verbeelding. In de bijlage van deze nota zijn het tekstvoorstel voor de toelichting en de voorbeeldregels opgenomen zoals deze in het bestemmingsplan komen.

2.3 Zienswijze 3

Samenvatting

Reclamant geeft aan dat het perceel waar de bestemmingswijziging betrekking op heeft direct grenst aan zijn perceel. Daarnaast maakt de wijziging het mogelijk dat in het bestaande complex kan worden verbouwd tot 3 wooneenheden. De oostelijke muur van het pand vormt de grens tussen de beide percelen. Reclamant vreest dat door de vaststelling van het bestemmingsplan, door de aanwezigheid van 12 ramen (met doorzichtig glas) en twee deuren in de muur en ramen in de twee dakkapellen er direct zicht in zijn achtertuin ontstaat. Een privaatrechtelijke belemmering kan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staan. Op grond van artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek (BW) is, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen of balkons te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Dit is hier aan de orde. Verzocht wordt het bestemmingsplan vanwege deze belemmering niet vast te stellen.

Reactie gemeente

Een bestemmingsplan wijzigt in beginsel de privaatrechtelijke verhoudingen niet. Het betreft hier een functiewijziging van het bestemmingsplan. De bedrijfsbestemming, die op een deel van het perceel ligt, wijzigt naar een woonbestemming. In de huidige bebouwing kunnen twee extra woningen worden toegevoegd. Het huidige complex is al lange tijd op de locatie aanwezig. Het betreft een voormalige stoomboterfabriek, vermoedelijk gebouwd tussen 1820 en 1825 en is een gemeentelijk monument. In de huidige situatie zijn de genoemde vensters en muuropeningen ook aanwezig, waardoor er ook sprake kon zijn van inkijk.

Het BW bepaalt dat er binnen twee meter van een perceelsgrens geen muuropeningen en dergelijke aanwezig mogen zijn die direct zicht geven op het naburige perceel. Hiervan kan worden afgeweken als de eigenaar van het naburige perceel toestemming heeft gegeven. Er is in het verleden tussen de (toenmalige) eigenaren van de percelen een wederkerige erfdienstbaarheid gesloten. Hierin is het volgende opgenomen:

“ten behoeve en ten laste van het aan de comparant sub 2 toegedeelde gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Zoelen sectie D nummer 1352 en ten behoeve en ten laste van het resterende gedeelte van voormeld kadastraal perceel (Uiterdijk 76) wederkerig:
a. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van die ramen en openingen, welke zich mochten bevinden in strijd met de bepalingen van het burennrecht, en
b. de erfdienstbaarheid van gootrecht door de bestaande goten en leidingen”

Gelet op de wederkerige erfdienstbaarheid die op het perceel ligt, waarmee is vastgelegd dat de bestaande muuropeningen mogen blijven bestaan in strijd met het burennrecht is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat. Daarnaast is het zorgen dat monumenten in gebruik blijven voor de gemeente een zwaarwegend belang.

3. Bijlagen

BIJLAGE 1: TEKSTVOORSTEL TOELICHTING

Drinkwaterbescherming

Het plangebied is gelegen binnen een boringsvrije zone en een intrekgebied. Voor boringsvrije zones en intrekgebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (§3.2.4 en 3.2.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open ofgesloten bodemenergiesystemen. In de boringsvrije zone zijn bodemenergiesystemen verboden. Ook geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij gedeputeerde staten van de provincie Gelderland.

Omdat bij de uitvoering van werkzaamheden in het plangebied moet worden voldaan aan de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland voor boringsvrije zones en intrekgebieden, is op de verbeelding van het bestemmingsplan de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' opgenomen. In de regels is bepaald dat hier tevens de regels uit de Omgevingsverordening Gelderland gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied en de boringsvrije zone. De aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' vervult daarmee een signaleringsfunctie en maakt direct duidelijk dat ook de regels uit de verordening met betrekking tot het intrekgebied en de boringsvrije zone in acht genomen moeten worden. Aangezien de regels die opgenomen zijn in de Omgevingsverordening Gelderland ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en KWO-vrije zone een rechtstreekse werking hebben (deze gelden dus /os van het bestemmingsplan ook altijd) is het niet nodig om in het bestemmingsplan beschermende regels op te nemen voor deze gebieden/zones.

BIJLAGE 2: TEKSTVOORSTEL 'MILIEUZONE - BESCHERMINGSGEBIED GRONDWATER'

Artikel xxx - milieuzone - beschermingsgebied grondwater

"De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied grondwater' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Hier gelden vanwege het ter plaatse aanwezige intrekgebied en de boringsvrije zone, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland."