



uw brief van:
uw kenmerk:
ons kenmerk: Z.010046/D.049911
behandeld door: Klop
bijlage(n):
onderwerp: Toezegging: bestemmingsplan Buitengebied,
Uiterdijk 76 Zoelen

Maurik, 20 januari 2020

verzonden: 22 januari 2020

Geachte mevrouw, heer,

Tijdens de Voorbespreking gehouden op 14 januari 2020 hebben wij een toezegging gedaan die betrekking heeft op het agendapunt 'Bestemmingsplan Buitengebied, Uiterdijk 76 Zoelen.

- ***Schriftelijke toelichting op het beschikbare woningcontingent en de zogenaamde reservering voor Rijksmonumenten***

Er is tijdens de Voorbespreking niet gesproken over de reservering specifiek voor Rijksmonumenten maar over monumenten in zijn algemeenheid (Rijks- en gemeentelijke monumenten).

In de notitie 'Bouwen voor behoefte 2017' zoals die op 27 juni 2017 is vastgesteld door uw raad, is onderaan pagina 3 de onderstaande tekst opgenomen die betrekking heeft op onder andere het splitsen van monumenten:

"Companen nam het buitengebied niet als apart deelgebied op in de bepaling van de behoefte aan woningen. We baseerden de behoefte in het buitengebied op het gemiddeld aantal aanvragen van 6 per jaar. Daarnaast houden we rekening met twee ontwikkelingen die in een bijzondere behoefte voorzien, namelijk:

- *Wonen in monumenten*
- *Wonen bij het (nieuwe) bedrijf*

Voor de splitsing van monumenten deden we een aanname van 25 splitsingen in de periode tot 2025. Voor het Wonen bij het (nieuwe) bedrijf stelde u voor het bedrijventerrein Doejenburg II in Maurik al eerder 15 woningen ter beschikking."

In de tabel op pagina 4 van de notitie "Bouwen voor behoefte 2017" zijn daarom ook de genoemde 25 woningen gereserveerd voor woningsplitsingen (zie tabel volgende pagina).

*7.02162R

Gemeente Buren, Doorrekening woningbehoefte per kern

	Behoefte 2015 - 2025	Realisatie 2015 en 2016	In plannen vanaf 1-1-2017	Totaal 2015-2025	Restant
<i>Deelgebied Beusichem</i>	237	26	164	190	47
Beusichem	192	21	114	135	57
Zoelmond	23	3	5	8	15
Ravenswaaij	23	2	45	47	-24
<i>Deelgebied Buren</i>	169	31	131	162	7
Buren	101	0	22	22	79
Zoelen	45	30	39	69	-24
Kerk Avezaath	11	1	70	71	-60
Erichem	0	0	0	0	0
Asch	11	0	0	0	11
<i>Deelgebied Maurik</i>	110	30	303	333	-223
Maurik	65	27	288	315	-250
Eck en Wiel	32	3	5	8	24
Rijswijk	13	0	10	10	3
<i>Deelgebied Lienden</i>	311	15	131	146	165
Lienden (incl. Lingemeer)	221	1	101	102	119
Ingen	45	14	8	22	23
Ommeren	45	0	22	22	23
<i>Buitengebied</i>	60	8	75	83	-23
Wonen in monumenten	25		0	0	25
Wonen op Doeijenburg II	15		15	15	0

- ***Schriftelijke toelichting op de privaatrechtelijke situatie (erfdienstbaarheid)***

Tijdens de Voorbespreking is ons verzocht om in gesprek te gaan met de betrokkenen over de zienswijze die betrekking heeft op de erfdienstbaarheid. Om die reden heeft er overleg plaatsgevonden met de kopers van de te realiseren, nieuwe woningen. Deze zijn in overleg getreden met de indiener van de zienswijze over een oplossing waar alle partijen zich in kunnen vinden.

De indiener van de zienswijze heeft ons laten weten dat hij geen beroep aan zal tekenen tegen uw besluit onder voorwaarde dat een notaris vastlegt dat de kopers van de nieuw te realiseren woningen geen zicht hebben op hun erf / tuin. Dit kan dan door de ramen continu af te schermen of door een boom of haag of iets dergelijke te plaatsen.

Van de kopers hebben wij vernomen dat het overleg in zeer vriendschappelijke setting verloopt en dat zij er gezamenlijk uit gaan komen. Wij hebben geen redenen om hieraan te twijfelen. Mocht desondanks toch anders blijken, dan vallen we terug op de reactie zoals verwoord in de Nota van zienswijzen.

In aanvulling hierop melden wij dat een privaatrechtelijke belemmering onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een bestemmingsplan. Uit jurisprudentie volgt dat er dan sprake moet zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Vaststaat dat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag over een privaatrechtelijke belemmering te beantwoorden. Conclusie is in zijn algemeenheid dat een beroep op een privaatrechtelijke belemmering inzake de vaststelling van een bestemmingsplan, zelden zal slagen.