

**Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan  
"Zuilichem, Molenstraat 22"**

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Bestemmingsplan           | : "Zuilichem, Molenstraat 22" |
| Datum vaststelling raad   | : 03-02-2011                  |
| Behorend bij raadsbesluit | : 03-02-2011                  |

**I. Procedure ontwerp-bestemmingsplan "Zuilichem, Molenstraat 22"**

Het plangebied is gelegen tussen de Waaldijk en de Molenstraat aan de westzijde van de kern Zuilichem. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling voor 15 woningen met bijbehorende voorzieningen.

**II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. schriftelijke zienswijze d.d. 10-11-2010, ingekomen d.d. 10-11-2010;
2. , schriftelijke zienswijze d.d. 12-11-2010, ingekomen d.d. 17-11-2010;
3. schriftelijke zienswijze d.d. 15-11-2010, ingekomen d.d. 17-11-2010;
4. , schriftelijke zienswijze d.d. 10-11-2010, ingekomen d.d. 17-11-2010;
5. schriftelijke zienswijze d.d. 16-11-2010, ingekomen d.d. 17-11-2010;

De zienswijzen zijn voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot vrijdag 19 november 2010).

Geconcludeerd wordt dan ook dat de zienswijzen qua indieningstermijn ontvankelijk zijn.

**III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

De ingediende zienswijzen zijn hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van iedere zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is per zienswijze aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan. De kopieën van de zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan "Zuilichem, Molenstraat 22" (een versie met de voorgestelde wijzigingen) liggen ter inzage.

**Ingekomen zienswijzen**

1, 2, 3... : zie lijst onder II

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

**1.**

- a. Reclamant geeft aan dat *a/s* er binnen het plan Molenstraat paalfunderingen worden toegepast waarbij heiwerkzaamheden plaatsvinden er een groot risico bestaat op schade aan de woning als gevolg van de trillingen die dat met zich meebrengt. De trillingen van traditioneel heiwerk in combinatie met de samenstelling van de bodem (zware rivierklei) geeft grote kans op schade (zoals scheuren en verzakkingen) aan de omliggende bebouwing die veelal op staal zijn gefundeerd. Om dit risico te voorkomen verzoekt reclamant om binnen het plan de toepassing van traditionele heiwerkzaamheden voor paalfunderingen niet toe te staan. Indien hier geen gehoor aan wordt gegeven dan stelt reclamant de gemeente Zaltbommel op voorhand

- aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade aan de woning als gevolg van de heiwerkzaamheden.
- b. Reclamant geeft aan dat de woningen in het plan een behoorlijk stuk boven het huidige maaiveld worden geplaatst, een deel zelfs meer dan één meter hoger. Met name aan de achterzijde van de woning van reclamant, is nu een woning gepland wat op slechts een aantal meters van de grens van het perceel van reclamant komt te staan. Als die woning en de omliggende tuin en parkeerplaatsen een meter hoger komen, dan zal dat mogelijk problemen gaan opleveren met de afwatering van het perceel van reclamant. Reclamant geeft aan dat er in de huidige situatie geen problemen worden ondervonden met de afwatering en ervan uitgegaan wordt dat dit zo blijft, ook na uitvoering van het plan. Reclamant geeft daarbij aan dat de kelder van de woning nu het gehele jaar kurkdroog is. Reclamant verzoekt dan ook voldoende maatregelen te nemen in het plan zodat de waterhuishouding niet wordt verstoord en geen wateroverlast ontstaat in en om de woning van reclamant.

• **Gemeentelijke reactie**

- 1.a. Tegenwoordig zijn er vele mogelijkheden om te bouwen op een zodanige wijze dat er geen schade plaatsvindt aan omringende bebouwing. Er zijn in het kader van de WABO en/of andere wet en regelgeving geen toetsingskaders voor de wijze van het inbrengen van heipalen. De heimethode is zodoende een geheel privaatrechtelijke aangelegenheid. De aannemer heeft op dit punt een zorgplicht en zal vanuit dit oogpunt nog zelf onderzoek moeten verrichten naar de wijze van bouwen. Het mag duidelijk zijn dat dit ook in zijn eigen belang is dat er geen schade optreedt. Op dit moment hebben wij geen aanleiding om ervan uit te gaan dat schade aan omringende bebouwing zal optreden. Het staat immers niet op voorhand vast dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden onvermijdelijk leidt tot schade aan de omgeving. Daags voordat met de bouwwerkzaamheden een aanvang wordt genomen, wordt altijd een taxatie van de bouwkundige staat van de gebouwen van omringende percelen gemaakt. Het taxatierapport wordt met foto's van de gebouwen bij de notaris gedeponneerd. De ontwikkelaar (in dit geval woningstichting De Kernen) is zelf ten allen tijde verantwoordelijk voor eventueel opgetreden schade, als gevolg van het aanbrengen van funderingen, aan omliggende woningen. Woningstichting De Kernen heeft zelf reeds aangegeven de funderingspalen niet te slaan maar te boren. Een extra reden voor woningstichting de Kernen om de funderingspalen te boren is het feit dat archeologiebesparende funderingstechnieken dienen te worden toegepast t.b.v. "in situ" behoud van de archeologische waarden (op deze wijze worden archeologische waarden in de bodem behouden i.p.v. opgegraven).
- 1.b. Met betrekking tot de waterhuishouding heeft ontwikkelaar woningstichting De Kernen een waterhuishoudingsonderzoek verricht. Waterschap Rivierenland en de gemeente Zaltbommel hebben dit plan getoetst, de zogenaamde watertoets, en akkoord bevonden. Voor de uitvoering zal ontwikkelaar woningstichting De Kernen bestektekeningen moeten aanleveren. De gemeente toetst of deze bestektekeningen (uitvoeringswijze) conform het opgestelde waterhuishoudingonderzoek zijn opgesteld.

**Conclusie**

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard.

**2.**

- a. Gelijkluidend aan 1a;
- b. Reclamant geeft aan dat de bestaande waterloop naast en achter het perceel in de bestaande situatie gedurende het gehele jaar in een adequate afvoer van hemelwater voorziet. Reclamant gaat ervan uit dat er bij uitvoering van het plan Molenstraat dusdanige maatregelen worden getroffen dat er geen verstoring of verhoging van het waterniveau in deze waterloop plaats vindt die tot tijdelijke of langdurige wateroverlast in (kelder) of rondom onze woning kan leiden. Indien hiertoe geen adequate maatregelen worden getroffen stellen wij u aansprakelijk voor de directe en indirecte schade.

• **Gemeentelijke reactie**

2.a. zie gemeentelijke reactie onder 1.a.

2.b. Met betrekking tot de waterhuishouding heeft ontwikkelaar woningstichting De Kernen een waterhuishoudingsonderzoek verricht. Waterschap Rivierenland en de gemeente Zaltbommel hebben dit plan getoetst, de zogenaamde watertoets, en akkoord bevonden. Voor de uitvoering zal ontwikkelaar woningstichting De Kernen bestektekeningen moeten aanleveren. De gemeente toetst of deze bestektekeningen (uitvoeringswijze) conform het opgestelde waterhuishoudingonderzoek zijn opgesteld.

**Conclusie**

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard.

3.

a. Gelijkluidend aan 1a;

• **Gemeentelijke reactie**

3.a. zie gemeentelijke reactie onder 1.a.

**Conclusie**

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard.

4.

a. Gelijkluidend aan 1a;

• **Gemeentelijke reactie**

4.a. zie gemeentelijke reactie onder 1.a.

**Conclusie**

De zienswijze wordt niet gegrond verklaard.

5.

a. Reclamant geeft aan dat het perceel van cliënt, wonende aan de Waaldijk 95 te Zuilichem, over een grote lengte, en aan diverse zijden aan het plangebied grenst. Als gevolg van de situering van het pand en de bijgebouwen van cliënt, zal de invloed van het plan daarom een des te grotere inbreuk zijn op de woonomgeving en de privacy van cliënt. Cliënt heeft geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan geen verbod is opgenomen voor dakkapellen aan de achterzijde van de seniorenwoningen. Cliënt is van mening dat de regels van het bestemmingsplan aangevuld moeten worden met een verbodsbepaling.

• **Gemeentelijke reactie**

5.a. Het bouwen van een dakkapel aan de achterzijde van een woning, niet grenzend aan een openbaar gebied is onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij. Vergunningvrij bouwen of verbouwen betekent dat men niet gebonden is aan de regels van het bestemmingsplan, de gemeentelijke bouwverordening en de gemeentelijke welstandseisen. De regels van het Bouwbesluit blijven wel altijd van toepassing. Dit betekent dat er onder bepaalde voorwaarden geen (omgevings)vergunning hoeft worden aangevraagd. De ontwikkelaar van het plan heeft zelf al aangegeven deze verbodsbepaling voor dakkapellen aan de achterzijde van de seniorenwoningen privaatrechtelijk te willen regelen. In het bestemmingsplan kan daarbij (publiekrechtelijk) worden geregeld dat de bouw van dakkapellen, met uitzondering van dakkapellen die vergunningsvrij kunnen worden gebouwd, is verboden.

### **Conclusie**

De zienswijze wordt (deels) gegrond verklaard. In de regels zal een artikel worden opgenomen m.b.t. het verbod op het bouwen van dakkapellen, met uitzondering van dakkapellen waarvoor geen vergunning is vereist.

## **IV. Voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan**

### **Toelichting**

#### Ambtshalve:

- In de toelichting zijn enkele tekstuele aanpassingen verricht (paragraaf 2.3 : Groenvoorziening)

### **Regels**

#### Naar aanleiding van zienswijzen:

- Toegevoegd is een verbodsbepaling voor de bouw van dakkapellen, met uitzondering van dakkapellen die vergunningsvrij kunnen worden opgericht.

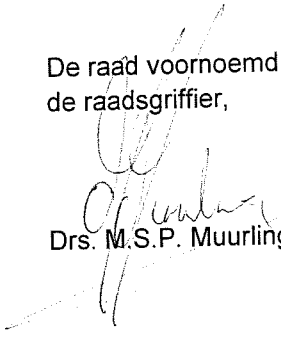
### **Verbeelding**

#### Naar aanleiding van zienswijzen:

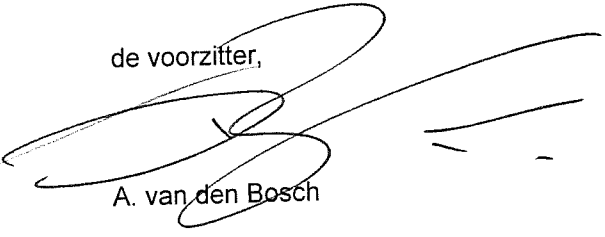
- Op de verbeelding is een aanduiding m.b.t. het verbod op de bouw van dakkapellen toegevoegd.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Zaltbommel in  
zijn vergadering van 3 februari 2011.

De raad voornoemd,  
de raadsgriffier,

  
Drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,

  
A. van den Bosch

### **Bijlagen bij nota:**

- Zienswijzen (kopieën)