

Nota van Inspraak en vooroverleg

Voorontwerp bestemmingsplan
'Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning'

Februari 2020

1.1 Algemeen

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Irenelaan, de bouw van een vrijstaande woning' met bijbehorende stukken met ingang van 18 september tot en met 29 oktober 2019 ter visie gelegen in de informatiehoek van stadhuis, Stadhuisplein 1. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode. Op 1 oktober 2019 is er een inloopbijeenkomst gehouden in de Elzenhof te Dalem. Gedurende deze avond kon het bestemmingsplan worden ingezien, kon men vragen stellen en een inspraakreactie indienen. Aanwezigen hebben de nodige vragen gesteld en een deel van de aanwezigen hebben aangegeven dat zij de bouw van een woning op deze locatie niet wenselijk achten. Deze avond zijn geen officiële inspraakreacties ingediend.

In het kader van de inspraakprocedure zijn *vijf* schriftelijke inspraakreacties ingediend door direct omwonenden.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van een beginspraakreactie in deze nota geanonimiseerd. De gemeenteraad en het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft er vooroverleg plaatsgevonden met o.a. diensten van het Rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast is het betrokken waterschapbestuur verzocht om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg is er *een* reactie ingediend door het Waterschap Rivierenland.

Op basis van de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties wordt het bestemmingsplan op onderdelen aangepast. Uit deze nota komt naar voren op welke onderdelen dit zal zijn.

1.2. Verdere procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Nadat de inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord en eventuele aanpassingen in het plan zijn verwerkt, besluit het college of het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Dit is een wettelijk verplichte stap. Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijzen. De gemeente overweegt alle zienswijzen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

NB: Om als belanghebbende beroep in te kunnen stellen, moet de belanghebbende ook een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de vijf inspraakreacties kort samengevat en staan de overwegingen daaromtrent van de gemeente weergegeven. Verder staat per inspraakreactie aangegeven of deze al dan niet leidt tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1. Reactie omwonende 1

De inspreker kan zich niet vinden in de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een woning op het perceel. Kort samengevat om de volgende redenen:

- a) De beoogde ontwikkeling is in strijd met de kaderstellende uitgangspunten van het bestemmingsplan Dalem.
- b) De straatverhoudingen van de Irenelaan worden uit hun verband getrokken.
- c) De maximale bouwhoogte van 8 meter staat niet in verhouding tot de omliggende bebouwing.
- d) Het landelijke en open karakter van het perceel wordt verstoord.
- e) De omwonende vindt dat de belangen van de initiatiefnemer zwaarder wegen dan de belangen van omwonenden.
- f) De omwonende verzoekt om bij de belangenafweging ook de financiële gevolgen voor de omwonenden mee te nemen.

Overwegingen ten aanzien van de inspraakreactie

Ad a

De uitgangspunten voor het geldende bestemmingsplan Dalem waren conserverend van aard. In het geldende bestemmingsplan zijn destijds geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, omdat deze er toen niet waren of omdat deze plannen toen nog niet concreet genoeg of onderbouwd waren. In paragraaf 4.3.2 onder het kopje 'wonen' van de toelichting van het geldende bestemmingsplan staat beschreven dat bij het ontstaan van beschikbare ruimte in eerste plaats moet worden gedacht aan opvulling met een woonfunctie, gezien het karakter van het dorp. Een aandachtspunt is wel het aspect parkeren.

Een initiatiefnemer heeft nu een concreet verzoek (de bouw van een vrijstaande woning) ingediend en heeft door motiveringen en onderzoeken aangetoond dat het verzoek ruimtelijk uitvoerbaar is. Dit is de reden dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld voor deze locatie. Uitgangspunt voor dit nieuwe bestemmingsplan is wel dat voor deze woning dezelfde planologische regels en bouw- en goothoogte worden gehanteerd als voor vergelijkbare vrijstaande woningen in het geldende bestemmingsplan Dalem. Een toevoeging in dit bestemmingsplan is dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Wij delen deze mening niet. In dit bestemmingsplan zijn dezelfde planologische uitgangspunten gehanteerd zoals voor de vrijstaande woningen in de nabije omgeving. Hierdoor zal de vrijstaande woning aansluiten bij zijn omgeving en zal het straatbeeld niet onevenredig worden aangetast.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

De initiatiefnemer is voornemens een vrijstaande woning te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt en in achtneming van het bouwbesluit is besloten om de planologische regels als ook de maximale goot- en bouwhoogte voor vrijstaande woningen in de nabijgelegen omgeving als uitgangspunt te nemen. Op deze wijze kan de woning ruimtelijk worden ingepast in zijn omgeving en sluit deze aan bij noordelijke gelegen vrijstaande woningen waarvoor ook een maximale goothoogte van 4 en een maximale bouwhoogte van 8 meter geldt. Wij vinden deze bouwhoogte ook passender dan de hogere goot- en bouwhoogte van de tweekappers aan de Irenelaan. Wij zijn van mening dat de maximale bouwhoogte voor de woning passend is voor deze locatie.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De volkstuin is de afgelopen jaren niet meer bijgehouden. Het perceel heeft op dit moment geen open karakter meer, maar een groen karakter. In het bestemmingsplan is het te bebouwen gebied beperkt. Het grootste deel van het perceel wordt ingericht als tuin. Wij zijn van mening dat door de situering van het bouwvlak, het slechts toestaan van één extra woning en een strook van de bestemming tuin te behouden parallel aan de Irenelaan dat het bestaande groene karakter grotendeels behouden blijft.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

Bij het beoordelen van een ruimtelijke ontwikkeling worden alle belangen meegewogen. Wij zijn van mening dat een nieuwe woning op deze locatie goed is in te passen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is geprobeerd zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande omgeving. Denk hierbij aan de positionering van het bouwvlak, de bouw- en goothoogte en de te behouden strook met de bestemming 'tuin'. Wij zijn van mening dat het woon- en leefklimaat voor omwonende niet onevenredig wordt aangetast door het bestemmingsplan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad f

In de reactie wordt gesproken over waardedaling door de ruimtelijke ontwikkeling. Als de indiener van oordeel is dat hier inderdaad sprake van is, kan hiervoor separaat een verzoek tot tegemoetkoming in kosten, kortgezegd planschade, worden ingediend nadat

het bestemmingsplan inwerking is getreden. Mogelijke waardedaling van de woning van een indiener vormt op zichzelf geen reden om niet aan dit plan mee te werken. Bij de beoordeling van een tegemoetkoming in kosten moet een indiener van dit soort verzoeken wel rekening houden met een eigen maatschappelijke risico van tussen 2 – 5 %.

In een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarnaast wordt in dezelfde overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure moet betalen.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reactie Leliveld advocaten namens cliënten omwonende 2

Uw cliënten kunnen zich niet vinden in de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een woning op het perceel. Kort samengevat om de volgende redenen:

- a) Cliënten hebben moeite met de situering en de grootte van het bouwvlak, omdat het bouwvlak grenst aan hun perceelgrens.
- b) Cliënten hebben moeite met de maximale goothoogte van 4 meter en de maximale bouwhoogte van 8 meter. Daarnaast mag de woning nog hoger door algemene afwijking toe te passen. Cliënten vrezen voor minder zon en licht op hun perceel.
- c) Cliënten maken zich zorgen over de verkeerssituatie als het perceel nabij de bocht wordt ontsloten. Daarnaast zijn ze het niet eens met de bouwregels die mogelijk worden gemaakt bij de bestemming water.
- d) Op dit moment kan nog niet worden uitgesloten dat er geen negatieve effecten zijn op de nabijgelegen Nature 2000-gebieden. Het bestemmingsplan kan niet verder in procedure worden gebracht voordat hier duidelijkheid over is.
- e) Cliënten vinden dat het bestemmingsplan geen maatwerk bestemmingsplan is, omdat de regels over zijn genomen van het geldende bestemmingsplan Dalem. Het bestemmingsplan Dalem heeft betrekking op een groter gebied waar rekening is gehouden met variatie. Cliënten missen de afstemming met betrekking tot het voorgenomen bestemmingsplan.

Overwegingen ten aanzien van de inspraakreactie

Ad a

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van dit punt het bouwvlak aangepast. De initiatiefnemer is niet voornemens om zijn woning (het hoofdgebouw) direct te laten grenzen aan de sloot. In de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan grenst het bouwvlak nog steeds tot aan de sloot, maar de initiatiefnemer heeft 3 meter vanaf de sloot de maximale bouwhoogte beperkt tot 3,5 meter. Op deze wijze hoopt de initiatiefnemer de zorgen van uw cliënten weg te nemen dat er aan de perceelgrens een woning wordt gebouwd.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Het planologische uitgangspunt voor deze vrijstaande woning is hetzelfde als voor de nabijgelegen vrijstaande woningen. Op deze wijze kan de woning ruimtelijk worden ingepast in zijn omgeving en sluit deze aan bij noordelijke gelegen vrijstaande woningen waarvoor ook een maximale goothoogte van 4 en een maximale bouwhoogte van 8 meter geldt. Wij vinden deze bouwhoogte ook passender dan de hogere goot- en bouwhoogte van de tweekappers aan de Irenelaan. Daarnaast moet de initiatiefnemer ook rekening houden met de regels van het bouwbesluit. In het bouwbesluit is met de jaren de verdiepingshoogte steeds groter geworden. Zoals ook is gesteld bij ad a wordt de maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter gewijzigd in 3,5 meter in het noordelijke gedeelte van het bebouwingsvlak. Op deze wijze probeert de initiatiefnemer de schaduwwerking op het perceel van uw cliënten te beperken. Overigens staan op het perceel van uw cliënten ook al struiken en bomen die reeds zorgen voor enige schaduwwerking in de tuin van uw cliënten. Tot slot zal er nauwelijks schaduwwerking zijn in de woning van uw cliënten gezien de afstand tussen de woning van uw cliënten en het bouwvlak in het bestemmingsplan.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Het perceel moet worden ontsloten. Het bestemmingsplan maakt dit binnen de bestemming water mogelijk. Het plaatsen van een duiker met een ontsluiting wordt mogelijk gemaakt. Om de zorgen van uw cliënten weg te nemen wordt de maximale bouwhoogten van bouwwerken geen gebouwen beperkt tot 2 meter binnen de bestemming 'Water'. De initiatiefnemer is niet voornemens om hogere bouwwerken te plaatsen binnen deze bestemming. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan en is er ook nog geen concrete ontsluiting bekend. Het idee is om de ontsluiting noordelijk te realiseren. Vanuit verkeer worden vooralsnog geen belemmeringen voorzien. Als daadwerkelijk een aanvraag om inrit wordt ingediend wordt het aspect verkeersveiligheid meegewogen.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De initiatiefnemer heeft ondertussen een stikstofdepositie-onderzoek laten uitvoeren. De conclusie van het onderzoek is dat de bouw van de beoogde woning geen negatieve effecten heeft op de nabijgelegen Nature 2000-gebieden. De omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft namens de gemeente het onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De uitkomsten van het onderzoek worden verwerkt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan en de rapportage wordt toegevoegd in de bijlage van het ontwerp bestemmingsplan.

Ad e

De initiatiefnemer wenst een vrijstaande woning te realiseren, maar hij heeft nog geen concreet bouwplan. Dit is de reden dat een flexibel bestemmingsplan is opgesteld. Om wel goed aan te sluiten bij de andere vrijstaande woningen aan de Irenelaan is er in dit geval expliciet gekozen om de planologische regeling te hanteren van de bestaande vrijstaande woningen. Op deze wijze kan de vrijstaande woning worden ingepast in zijn omgeving. Wij vinden dit uitgangspunt passend voor dit perceel.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reactie omwonende 3

De inspreker kan zich niet vinden in de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een woning op het perceel. Kort samengevat om de volgende redenen:

- a) De beoogde woning is gesitueerd tegenover onze woning, hierdoor zal ons vrije uitzicht verloren gaan.
- b) Onze privacy wordt aangetast.
- c) Er zal minder zon in onze tuin schijnen.
- d) Onze woning is niet onderheid. Door de bouwwerkzaamheden kan onze woning worden beschadigd.
- e) De nieuwe woning zal leiden tot waardevermindering van onze eigen woning.

Overwegingen ten aanzien van de inspraakreactie

Ad a en b

In Nederland bestaat geen recht op een onveranderlijke situatie in de woonomgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Dat is echter niet onaanvaardbaar. Vermindering of verandering van vrij uitzicht kan alleen in extreme gevallen in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Bijvoorbeeld als in alle redelijkheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet langer kan worden gegarandeerd. Dat is in onderhavige situatie echt niet het geval.

Naar aanleiding van de inspraakreacties gaat de initiatiefnemer een aantal zaken wijzigen aan de verbeelding van het bestemmingsplan. In het bebouwingsvlak wordt de bebouwingshoogte aangepast naar 3,5 meter voor de eerste 3 meter aan de noordzijde. Daarnaast wordt de strook van de bestemming 'Tuin' parallel aan de Irenelaan verbreed. Tot slot wordt de grens van het bouwvlak aan de Irenelaan verder naar achter gelegd, waardoor de beoogde woning verder van de Irenelaan komt te staan. Hierdoor wordt kans op schaduw en de impact voor omwonenden verkleind. Op deze wijze vertrouwd de initiatiefnemer tegemoet te komen aan omwonenden.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Wij verwachten dat de beoogde woning maar zeer beperkt zal leiden tot minder zon in uw tuin. De reden hiervoor is dat de woning ten westen van uw woning ligt. Daarnaast is de afstand van het bouwvlak tot de perceelgrens circa 14 meter.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De zorgen in het kader van uw niet onderheide woning hebben wij doorgegeven aan de initiatiefnemer en wij hebben verzocht bij de uiteindelijke bouw van de woning hier rekening te houden. In het kader van het bestemmingsplan als ook in het kader van de omgevingsvergunning kunnen en mogen wij geen eisen stellen. De initiatiefnemer dient tijdens de bouw zelf zorg te dragen voor het voorkomen van schade.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad e

In de reactie wordt eveneens gesproken over waardedaling door de ruimtelijke ontwikkeling. Als de indiener van oordeel is dat hier inderdaad sprake van is, kan hiervoor separaat een verzoek tot tegemoetkoming in kosten, kortgezegd planschade, worden ingediend nadat het bestemmingsplan inwerking is getreden. Mogelijke waardedaling van de woning van een indiener vormt op zichzelf geen reden om niet aan dit plan mee te werken. Bij de beoordeling van een tegemoetkoming in kosten moet een indiener van dit soort verzoeken wel rekening houden met een eigen maatschappelijke risico van tussen 2 – 5 %.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Reactie omwonende 4

De inspreker kan zich niet vinden in de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een woning op het perceel. Kort samengevat om de volgende redenen:

- a) De beoogde woning met tuin is gesitueerd tegenover onze woning, hierdoor zal ons vrije uitzicht verloren gaan.
- b) Onze woning is niet onderheid. Door de bouwwerkzaamheden kan onze woning worden beschadigd.
- c) De woning zorgt voor parkeerproblemen in onze smalle straat.

Overwegingen ten aanzien van de inspraakreactie

Ad a

In Nederland bestaat geen recht op een onveranderlijke situatie in de woonomgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Dat is echter niet onaanvaardbaar. Vermindering of verandering van vrij uitzicht kan alleen in extreme gevallen in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Bijvoorbeeld als in alle redelijkheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet langer kan worden gegarandeerd. Dat is in onderhavige situatie echt niet het geval. Daarnaast is

het bouwvlak van de beoogde woning noordelijk gelegen, waardoor de woning niet direct tegenover uw woning wordt gebouwd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties gaat de initiatiefnemer een aantal zaken wijzigen aan de verbeelding van het bestemmingsplan. In het bebouwingsvlak wordt de bebouwingshoogte aangepast naar 3,5 meter voor de eerste 3 meter aan de noordzijde. Daarnaast wordt de strook van de bestemming 'Tuin' parallel aan de Irenelaan verbreed. Tot slot wordt de grens van het bouwvlak aan de Irenelaan verder naar achter gelegd, waardoor de beoogde woning verder van de Irenelaan komt te staan. Hierdoor wordt kans op schaduw en de impact voor omwonenden verkleind. Op deze wijze vertrouwd de initiatiefnemer tegemoet te komen aan omwonenden.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

De zorgen in het kader van uw niet onderheide woning hebben wij doorgegeven aan de initiatiefnemer en wij hebben verzocht bij de uiteindelijke bouw van de woning hier rekening mee te houden. In het kader van het bestemmingsplan als ook in het kader van de omgevingsvergunning kunnen en mogen wij geen eisen stellen hieraan. De initiatiefnemer dient tijdens de bouw zelf zorg te dragen voor het voorkomen van schade.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

Bij de bouw van een woning moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de parkeerbehoefte worden onderzocht. Voor een vrijstaande woning in een dorp eisen wij dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (exclusief een eventuele parkeergarage). De initiatiefnemer heeft aangegeven hieraan te voldoen. Maar om dit te waarborgen is een eis van twee parkeerplaatsen op eigen terrein vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Reactie omwonende 5

De inspreker kan zich niet vinden in de bestemmingsplanwijziging voor de bouw van een woning op het perceel. Kort samengevat om de volgende redenen:

- a) Inspreker heeft destijds deze woning gekocht vanwege het vrije uitzicht en privacy.
- b) Inspreker maakt zich zorgen over de afwatering van het perceel als deze deels bebouwd gaat worden. Inspreker heeft in het verleden zelf last gehad van water in huis.
- c) De bouwwerkzaamheden voor de woningen zullen zorgen voor overlast en kan leiden tot schade van onze woning omdat deze niet is onderheid.
- d) Het is een van de weinige natuurgebiedje aan de rand van ons dorp. Landelijk beleid is toch om zoveel mogelijk natuur te behouden.

Overwegingen ten aanzien van de inspraakreactie

Ad a

In Nederland bestaat geen recht op een onveranderlijke situatie in de woonomgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot een vermindering of verandering van vrij uitzicht. Dat is echter niet onaanvaardbaar. Vermindering of verandering van vrij uitzicht kan alleen in extreme gevallen in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening. Bijvoorbeeld als in alle redelijkheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet langer kan worden gegarandeerd. Dat is in onderhavige situatie echt niet het geval. Daarnaast is het bouwvlak van de beoogde woning noordelijk gelegen, waardoor de woning niet tegenover uw woning wordt gebouwd.

Naar aanleiding van de inspraakreacties gaat de initiatiefnemer een aantal zaken wijzigen aan de verbeelding van het bestemmingsplan. In het bebouwingsvlak wordt de bebouwingshoogte aangepast naar 3,5 meter voor de eerste 3 meter aan de noordzijde. Daarnaast wordt de strook van de bestemming 'Tuin' parallel aan de Irenelaan verbreed. Tot slot wordt de grens van het bouwvlak aan de Irenelaan verder naar achter gelegd, waardoor de beoogde woning verder van de Irenelaan komt te staan. Hierdoor wordt kans op schaduw en de impact voor omwonenden verkleind. Op deze wijze vertrouwd de initiatiefnemer tegemoet te komen aan omwonenden.

Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Het nu voorliggende bestemmingsplan, waarmee een vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt, kan niet leiden tot meer wateroverlast in uw woning. In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft het plan ook de watertoets doorlopen. Uit de toets blijkt dat er geen waterproblematiek is voorzien voor het perceel en zijn omgeving. Daarnaast is het gehele perceel van de initiatiefnemer omringd door sloten waardoor afwatering van het perceel in de sloot loopt.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

De zorgen in het kader van overlast en uw niet onderheide woning hebben wij doorgegeven aan de initiatiefnemer en wij hebben verzocht bij de uiteindelijke bouw van de woning hier rekening te houden. In het kader van het bestemmingsplan als ook in het kader van de omgevingsvergunning kunnen en mogen wij geen eisen stellen. De initiatiefnemer dient tijdens de bouw zelf zorg te dragen voor het voorkomen van overlast en schade.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

Het perceel betreft een voormalige volkstuin die de laatste jaren niet is bijgehouden. Misschien oogt het nu als natuurgebied, maar dat is het planologisch als feitelijk niet. Planologisch heeft het perceel ook de bestemming 'Tuin'. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure, om een vrijstaande woning mogelijk te maken, heeft de initiatiefnemer een verkennend flora en fauna onderzoek laten uitvoeren. De conclusie van het onderzoek is dat de initiatiefnemer maatregelen in acht moet nemen bij de grond- en bouwwerkzaamheden. Als hieraan wordt voldaan levert dit geen nadelige gevolgen op voor flora en fauna op het perceel en in de omgeving.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Vooroverlegreacties

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende instanties benaderd:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Waterschap Rivierenland;
3. Stedin;
4. Oasen N.V.;
5. Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid;
6. Poort 6;

De volgende instantie heeft bij het college van burgemeester en wethouders een vooroverlegreactie ingediend:

1. Waterschap Rivierenland;
Het waterschap heeft de volgende opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.
- a) Drooglegging (grondwateroverlast)
De drooglegging is een aandachtspunt voor het plangebied. Het oppervlaktewaterpeil is -0,80 /1,00 m NAP en de maaiveldhoogte in het plangebied is circa 0,10 m NAP. In de waterparagraaf hebben ze wel de droogleggingseisen opgenomen van het waterschap dus dat gaat goed. Maar om (grond)wateroverlast te voorkomen is het wel goed dat wordt bekeken of er opgehoogd moet worden.
- b) Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)
Een toevoeging aan de tekst onder het kopje *Hemelwater- en vuilwaterafvoer (riolering)* is dat hemelwater van terreinverhardingen bij voorkeur niet direct afstroomt op het oppervlaktewater, maar eerst wordt voorgezuiverd door een berm of bodempassage.
- c) Verhard oppervlak
In tabel 2 is 25% van de kavelgrootte berekend als erfverharding. Dit is wat ons betreft te laag. Veelal zien we bij vrijstaande huizen dat ca 50% van het perceel (dus woning plus bijbehorende verharding) wordt verhard, mede gezien de grootte van de kavel. Dan blijft de toename aan verhard oppervlak nog steeds onder de eenmalige vrijstelling van 500 m², waardoor er geen watercompensatie nodig is als de initiatiefnemer hier nog geen gebruik van heeft gemaakt.
- d) Verbeelding
Het is gebruikelijk binnen Gorinchem om alle watergangen de bestemming water te geven. Op de verbeelding valt de B-watergang aan de zuidzijde van het perceel weg. In het watersysteem (figuur links) is de watergang breder dan op de verbeelding van het BP (figuur

midden). De B-watergang is nu aangewezen als Tuin. De watergangen zouden de bestemming 'Water' moeten krijgen.

Overwegingen ten aanzien van de overlegreactie

Ad a

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt beoordeeld of het perceel moet worden opgehoogd om grondwateroverlast te voorkomen.

Deze reactie heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad b

Het tekstvoorstel wordt overgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad c

De lijn van het waterschap wordt overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Zoals het Waterschap aangeeft blijft de conclusie hetzelfde.

De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad d

De B-Watergang is bestemd als water, maar hiervoor moet je ver inzoomen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.