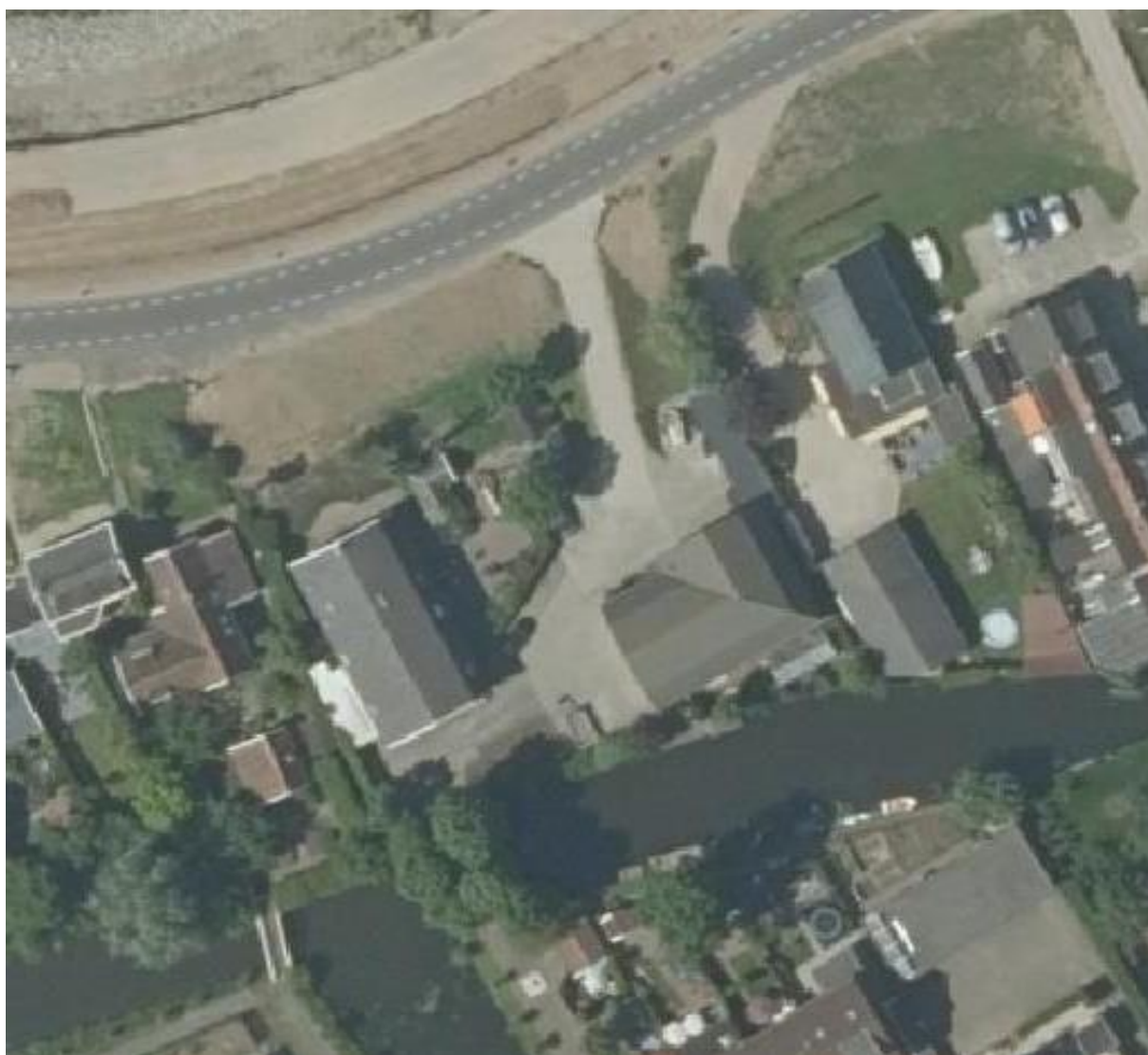




Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 384'



Nota van Zienswijzen

Omgevingsvergunning 'Nieuw-Lekkerland, Lekdijk 384'

Datum:
Mei 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding	2
2 Zienswijzen	3
2.1 Volgnummer 1	3
2.2 Volgnummer 2	5
2.3 Volgnummer 3	6
2.4 Volgnummer 4	8
3 Conclusie	9

1 Inleiding

Toelichting plan

Het perceel Lekdijk 384 te Nieuw-Lekkerland een bestaand woonperceel. De woning verkeert in een slechte bouwkundige staat. De eigenaar van de woning is voornemens de woning te slopen en een nieuw bouwvolume bestaande uit twee wooneenheden terug te bouwen.

Het plan is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland' (vastgesteld op 26 februari 2014) en Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk' (vastgesteld op 28 juni 2012). Een deel van de beoogde nieuwe bouwvolume wordt buiten het bouwvlak gebouwd. De bouwhoogte van het noordelijk deel van de woning overschrijdt de maximale bouwhoogte van 8 meter. Verder is het toevoegen van een extra burgerwoning strijdig.

Om het plan mogelijk te maken wordt middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 11 februari 2022 bekend gemaakt (Gemeentebld 2022, 60558) dat zij, met inachtneming van de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 26 mei 2021, opnieuw de ontwerp-omgevingsvergunning 'Lekdijk 384 B en 384 C, ten westen van 384 A te Nieuw-Lekkerland met zaaknummer 1002760 (en imro-codering: NL.IMRO.1978.PBlekdijs 384NLL-ON02) vanaf 11 februari gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de zienswijzen in deze nota geanonimiseerd. Het college wordt vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende zienswijzen.

Leeswijzer

In de voorliggende 'Nota van Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien (hoofdstuk 2). De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het plan en/of de ruimtelijke onderbouwing en welke aanpassingen dit dan betreft.

2 Zienswijzen

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Peilniveau/bouwhoogte</u> Reclamant stelt dat de bouwhoogte van het nieuwe bouwvolume (8,9 meter) de maximaal toegestane bouwhoogte conform het vigerende bestemmingsplan van 8 meter overschrijdt. Reclamant stelt dat het nieuwe bouwvolume op een terp wordt gezet van minimaal 60 cm. Het peil en daarmee de bouwhoogte van het nieuwe bouwvolume wordt daardoor bepaald vanaf de hoogte de terp. Reclamant geeft aan dat het peil (wettelijk vastgelegd in het bestemmingsplan) moet worden gemeten vanaf het huidige maaiveld en niet vanaf de hoogte van de terp. De reclamant geeft aan dat het meest noordelijke huis niet 8,9 meter hoog is, maar minstens 9,5 meter. Hiermee wordt de maximaal toegestane bouwhoogte conform het vigerende bestemmings- plan met meer dan 10 % overschreden. Reclamant is van mening dat deze bouwhoogte juist de reden is dat de rechter het besluit destijds heeft afgewezen (lees:	De Rechtbank Rotterdam heeft op 26 mei 2021(zaaknummer ROT 20/2661) besloten het besluit (lees: de omgevingsvergunning) te vernietigen, omdat uit de ruimtelijke onderbouwing niet is gebleken dat de bouwhoogte van het te realiseren te bouwwerk is gemeten op de in de vigerende bestemmingsplannen voorgeschreven wijze. In de ‘oorspronkelijke’ ruimtelijke onderbouwing wordt niet wordt gesproken over de strijdigheid met de maximale bouwhoogte, waarbij ook geen relatie wordt gelegd met de in het bestemmings- plan opgenomen bepalingen omtrent het begrip ‘peil’. In de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing en het herziene besluit wordt dit wel gemotiveerd. In de gewijzigde ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat de bouwhoogte van het noordelijk deel van de woning de maximale bouwhoogte van 8 meter overschrijdt. Dit gedeelte krijgt een bouwhoogte van ca. 8,9 meter. Dit is gemeten ten opzichte van het maaiveld zoals aangegeven op de bouwtekening bij de bouwaanvraag (de hoogte van het afgewerkte terrein). In dit verband dient uitgegaan te worden van het maaiveld zoals aangegeven op de bouwtekening bij de bouwaanvraag. Dit is in lijn met de wijze van meten van het peil conform de bestemmingsplannen ‘Bebouwde kom Nieuw-Lekkerland en Kinderdijk’ en ‘Dijkverzwaren Nieuw-Lekkerland’. Conform de vigerende bestemmings- plannen wordt in dit verband als ‘peil’ beschouwd: <i>de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein</i>. De nieuwe ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan, waaronder	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

	vernietigd).	dus ook de bouwhoogte, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant geeft ten onrechte aan dat het nieuwe bouwvolume op een terp wordt geplaatst. Het terrein wordt wel opgehoogd ten opzichte van de bestaand situatie, maar het hoogteverschil is bewust beperkt gehouden. Formeel gezien (conform het beleid van het waterschap Rivierenland (lees: Verordening 'de Keur')) had het terrein meer moeten worden opgehoogd (ongeveer 1 meter hoger dan de aangevraagde hoogte). In overleg met het waterschap Rivierenland is echter vastgesteld dat gelet op de bestaande situatie een beperkte doorsnijding van het profiel van vrije ruimte van de dijk (het profiel van vrije ruimte geeft de contouren aan van een eventuele toekomstige dijk-versterking), en daarmee een uitzondering op het beleid van het waterschap Rivierenland (lees: Verordening 'de Keur'), een beperkte ophoging van het terrein de enige reële optie is in relatie tot de omringende bebouwing. Op het perceel Lekdijk 384 Nieuw-Lekkerland is sprake van een hoogteverschil in het maaiveld. De bestaande woning/ boerderij is op een aantal plaatsen verzakt. Het vloerpeil van het nieuwe bouwvolume wordt nagenoeg gelijk aan het vloerpeil van de bestaande boerderij (aan de voorzijde). Het huidige maaiveld aan de voorzijde van de boerderij woning ligt (vooral aan de voorzijde) beneden het vloerpeil van de boerderij. Door de huidige boerderij scheefgezakt is geeft dit een situatie die in een nieuwe situatie altijd anders zal worden. Er is in dit geval dus geen sprake van een 'willekeurige' ophoging, maar van een noodzakelijke ophoging. In de ruimtelijke onderbouwing zijn ter verduidelijking van het hoogteverschil doorsnede-tekeningen toegevoegd. Op de doorsnede-tekeningen is te zien hoe de huidige en toekomstige situaties zich tot elkaar verhouden.	
--	--------------	---	--

2.2 Volgnummer 2

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Rechtszaak m.b.t. watervergunning</u> Reclamant stelt dat de omgevingsvergunning op een watervergunning teert (lees: is berust), welke ca. 2 jaar geleden door het waterschap Rivierenland is afgegeven. Reclamant geeft aan dat over deze watervergunning een rechtszaak loopt en in het geheel niet zeker is of deze watervergunning doorgang krijgt.	Het Waterschap Rivierenland heeft op 30 oktober 2019 een watervergunning verleend voor het bouwen van twee geschakelde woningen (zaaknummer: 2018134125). Voor zover er geen voorlopige voorziening is aangevraagd en toegekend mag deze watervergunning ook twee jaar na dato worden uitgevoerd als het bezwaar of beroep nog in behandeling is. Het al dan niet afgeven van een watervergunning en het al dan niet in stand houden van deze watervergunning, is niet relevant voor de afgegeven gemeentelijke omgevingsvergunning. Het zijn twee afzonderlijke vergunningen en bestuursorganen.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

2.3 Volgnummer 3

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Vrees voor schade aan omliggende woningen</u> Reclamant stelt dat de aangedragen reden om nieuw te bouwen lichtelijk overdreven is te noemen en wat makkelijk is. Reclamant geeft aan dat in de eerste vergunningaanvraag helemaal geen sprake was van schade. Reclamant geeft aan dat zijn huis schade heeft ondervonden door de dijkverzwaring. Door de sloop- en bouwactiviteiten voor dit plan kan er meer schade ontstaan aan de woningen in de omgeving. Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer niet is verzekerd voor deze schade. Reclamant geeft aan dat wordt gesteld dat de aannemer wel verzekerd is, maar doordat er verschillende aannemers komen, is niet te bewijzen wie de schade veroorzaakt heeft. Naar mening	Afbeelding 3 in de ruimtelijke onderbouwing laat slechts enkele foto's zien dat de bestaande woning in een slechte bouwkundige staat verkeert. De woning is verzakt en er zijn diverse scheuren in de gevels ontstaan. Gezien de slechte bouwkundige staat is vervanging van de bestaande woning vanuit bouwkundig, kostentechnisch en duurzaamheidsoogpunt de beste optie. In het kader van de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt een nieuw bouwvolume bestaande uit twee wooneenheden teruggebouwd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de gemeente, voorafgaand aan deze omgevingsvergunningsprocedure, een zorgvuldige afweging gemaakt van de verschillende belangen, waarbij de relevante omgevingsaspecten zijn meegewogen. Op basis van deze afweging, is besloten om medewerking te verlenen en deze omgevingsvergunningsprocedure op te starten. De (nieuwe) ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer van het plan en de gemeente Molenlanden hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle directe of indirecte aan de gemeente of derden toegebrachte schade, die aantoonbaar is veroorzaakt vanwege, door of in	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

van de reclamant heeft de gemeente dit niet afgedekt, maar is dat wel verplicht. Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer verzekerd moet zijn voor schade en de kosten moet betalen voor metingen die tijdens en na de bouwactiviteiten moeten plaatsvinden. Reclamant stelt dat is aangegeven dat waterschap Rivierenland aansprakelijk is voor alle toegebrachte schade aan derden. Op grond van artikel 3 van de Waterwet tekent de initiatiefnemer daarmee voor alle schade die is toegebracht aan derden. Reclamant geeft aan dat huizen al enorme schade hebben geleden door de dijkverzwaring en dat dit plan tot nog meer schade leiden tot op onbewoonbaar verklaring toe.	opdracht van initiatiefnemer uitgevoerde werken en werkzaamheden in het kader van de realisatie van het plan. Schade aan omliggende woningen dan wel een verzekering tegen schade maakt geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Deze thema's ligt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente. Wanneer er schade ontstaat tussen vergunninghouder en reclamant, dan is dit een civielrechtelijke kwestie en kan de reclamant een civielrechtelijke procedure starten. De gemeente heeft als vergunningverlener geen taak met betrekking tot het verzekerd zijn en een eventuele schadeafwikkeling. De initiatiefnemer heeft aangegeven voorafgaand aan de uitvoering van het plan een bouwkundige opname uit te laten voeren. De reclamant wordt in kennis gesteld van de bouwkundige opname. De opmerking van reclamant dat de dijkverzwaring heeft geleid tot schade aan de woning van de reclamant staat los van het verlenen van deze omgevingsvergunning. Desgewenst kan reclamant het waterschap Rivierenland hierop aanspreken in een civielrechtelijke procedure.	
---	---	--

2.4 Volgnummer 4

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<u>Veiligheid/bescherming dijk</u> Reclamant geeft aan dat de veiligheid van de dijk in opspraak is en er geen duidelijkheid is wat er aan de problemen van vernatting, heftige verschuiving ed. gedaan moet worden. Op basis hiervan is de reclamant van mening dat het niet verantwoord is om op deze wijze te bouwen. Reclamant geeft aan dat de woning opvijzelbaar moet zijn. Reclamant geeft aan de (vervangende) nieuwbouw in de vrijwaringszone van de dijk niet is toegestaan i.v.m. aanpassing aan de dijk bij nieuwe verhoging of andere werken.	Zoals op afbeelding 19 in de ruimtelijke onderbouwing is te zien, wordt de nieuwe woning gerealiseerd in de beschermingszone van een primaire waterkering. Conform het beleid van het waterschap Rivierenland (lees: Verordening 'de Keur'). Binnen de beschermingszone van de waterkering (lees: de dijk) geldt een bouwprincipe van ja, mits er geen nadelige gevolgen zijn voor de waterkering. De nieuwe woning wordt gebouwd conform de gestelde eisen van het waterschap Rivierenland (zoals geformuleerd in de watervergunning). In de technische uitwerking van het plan is aangetoond dat het nieuwe bouwvolume op een verantwoorde wijze wordt gebouwd (conform het Bouwbesluit) en dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de waterkering. Het Waterschap Rivierenland heeft dit bevestigd door op 30 oktober 2019 een watervergunning te verlenen voor het plan. In het Bouwbesluit is niet opgenomen dat een nieuwe woning opvijzelbaar moet zijn. Het waterschap Rivierenland heeft dit tevens niet als voorwaarde in haar watervergunning opgenomen. Gezien de situatie dat op deze locatie in het kader van de dijkversterking recent een constructie is geplaatst en de constructieve complexiteit dat het een pand met twee niveaus betreft, wordt het opvijzelbaar zijn van de woning door het waterschap niet als een reële optie gezien.	Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het plan.

3 Conclusie

De zienswijzen hebben, behoudens het toevoegen van doorsnedetekeningen ter verduidelijking van het hoogteverschil, niet geleid tot wijzigingen van het plan en/of de (nieuwe) ruimtelijke onderbouwing.