

Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Well herziening 2021, Wellsedijk 26'

1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Well herziening 2021, Wellsedijk 26" heeft vanaf 7 oktober 2021 voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Maasdriel. Daarnaast kon het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende documenten ook digitaal worden geraadpleegd via de website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

2 Zienswijze

2.1 Binnengekomen zienswijze

Binnen de periode van inzage is een zienswijze binnengekomen op 16 november 2021.

2.2 Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is ondertekend binnen de termijn van inzage binnengekomen en daarmee tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

2.3 Beantwoording zienswijze

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
<p><i>Ophoging/ peil westelijk gelegen bouwperceel en mogelijke overlast</i></p> <p>In het genoemde westelijke bouwperceel (waar de vrijstaande woning aan de Wellsedijk is voorzien) zit veel hoogteverschil. De voorgestelde ophoging van 120cm die in het bestemmingsplan wordt toegestaan (artikel 2.8 en 5.2.2 regels) is hierdoor niet concreet.</p> <p>Met ophoging van 120cm zal de woning van indiener zienswijze (Wellsedijk 24b) in een 'gat' komen te staan.</p> <p>Dit heeft inbreuk op de privacy en waardevermindering tot gevolg. Daarnaast zal het wateroverlast tot gevolg hebben vanwege de lagere ligging van het perceel Wellsedijk 24b.</p> <p>Indiener zienswijze verzoekt om als maximale peil voor het westelijk bouwperceel het peil van de woning op het perceel Wellsedijk 24b aan te houden om zo de eerder genoemde overlast te voorkomen.</p>	<p><i>Ophoging</i></p> <p>Er liggen meerdere beschermde waterkeringen en watergangen in het plangebied, te weten 'Waterstaat - waterkering', 'Vrijwaringszone - dijk 1' en 'Vrijwaringszone - dijk 2'. Deze aanduidingen en dubbelbestemming zijn opgenomen in de regels en op de verbeelding. Met Waterschap Rivierenland is afgestemd dat de grond ter hoogte van de westelijk te bouwen woning met ca. 1,15 meter moet worden opgehoogd, om zo buiten het profiel van vrije ruimte van de dijk te blijven. De exacte hoogte kan afwijken, maar vast staat dat men buiten het profiel van vrije ruimte moet blijven zoals dat in 2016 is vastgelegd door Waterschap Rivierenland.</p> <p>Het graven van nieuw water in de beschermingszone is niet toegestaan</p> <p>We stellen voor de tekst in artikel 2.8a. aan te passen zodat duidelijk blijkt, dat buiten het profiel van vrije ruimte gebouwd moet worden, zonder hier een hoogtemaat aan te koppelen.</p> <p><i>Wellsdijk 24b</i></p> <p>Uit hoogtekaarten (AHN) kan worden opgemaakt dat het maaiveld rondom de woning Wellsedijk 24b naar verwachting circa 80cm hoger ligt dan het huidige maaiveld op het perceel Wellsedijk 26. De ophoging ten opzichte van het maaiveld Wellsedijk 26 is dus significant, maar ten opzichte van Wellsdijk 24b is deze naar verwachting per saldo dus beperkt.</p> <p><i>Overlast</i></p> <p>Naast het perceel loopt in de bestaande situatie een c-watergang (langs de inrit). Dit wijzigt niet. Overtollig water wordt hier in opgevangen. Er zal geen sprake zijn van wateroverlast</p> <p><i>Waardevermindering</i></p> <p>Wanneer indiener zienswijze stelt schade te lijden als gevolg van de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan, biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om te zijner tijd (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) een verzoek om planschade</p>

	in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.
<p><i>Geen onderzoek archeologie/ cultuurhistorie</i></p> <p>In paragraaf 4.5 van de toelichting is aangegeven dat op de plaats waar de vrijstaande woning op het westelijk perceel is voorzien vroeger (kaart 1868) een boerderij heeft gestaan en dat het vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien logisch is dat hier een woning wordt teruggebracht.</p> <p>Indiener zienswijze vraagt zich af waarom er (als daar in verleden woning heeft gestaan) geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden .</p>	<p>Er is sprake van een dijkwoning die al op kaarten uit 1868 terug te vinden is. Het terugbrengen van een dijkwoning op deze plek is vanuit cultuurhistorisch perspectief een logische keuze.</p> <p>Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Maasdriel ligt het plangebied in een gebied met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde.</p> <p>Het plangebied is volgens de beleidskaart gelegen in een zone waar twee waarden Archeologie 3' en 'Waarde Archeologie 6'. Voor de westelijke woning waar 'Waarde Archeologie 3' geldt wordt de woningbouwlocatie opgehoogd met ruim 1 meter grond. Verstoring van eventuele archeologische waarden wordt hierdoor niet verwacht. Voor het oostelijke deel van het plangebied waar 4 woningen worden gebouwd, geldt een 'Waarde Archeologie 6'. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 5.000 m2 en dieper dan 30cm -mv. De voorgenomen bouw van de overige woningen (twee rijwoningen en een boven- en beneden woning) overschrijden deze grens van 5.000 m2 niet. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.</p>

2.4 Wijzigingen bestemmingsplan

De definitie van peil wordt aangepast. In artikel 2.8a wordt opgenomen dat de grond wordt opgehoogd tot de minimum vereiste hoogte voor het bouwen van de woning buiten het profiel van vrije ruimte.

3 Overzicht wijzigingen

3.1 Wijziging naar aanleiding zienswijze

In het ontwerpbestemmingsplan was in artikel 2.8 de volgende omschrijving opgenomen:

Peil:

- a. in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein, met dien verstande dat voor het meest westelijk gelegen bouwperceel de grond met 1.20 meter mag worden opgehoogd ten behoeve van de bouw van de woning;
- b. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein;
- c. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg.

Deze omschrijving wordt als volgt aangepast (wijzigingen zijn grijs gemarkeerd):

Peil:

- a. in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein, met dien verstande dat voor het meest westelijk gelegen bouwperceel de grond wordt opgehoogd tot de minimum vereiste hoogte voor het bouwen van de woning buiten het profiel van vrije ruimte;
- b. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein;
- c. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Wijziging 1

Artikel 5.2.2f wordt gewijzigd om te voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan problemen ontstaan met mogelijke wateroverlast voor toekomstige bewoners als gevolg.

In het ontwerpbestemmingsplan staat onder artikel 5.2.2f het volgende:

de bovenkant van de begane grondvloer mag niet boven peil liggen, met dien verstande dat voor het meest westelijk gelegen bouwperceel een afwijkend peil is opgenomen in artikel 2.8.

In het vastgestelde bestemmingsplan wordt artikel 5.2.2f vervangen door:

het vloerpeil van de woning dient 30cm boven de kruin van de weg te liggen, met dien verstande dat dat niet geldt voor het meest westelijk gelegen bouwperceel nabij de Wellsedijk.

Wijziging 2

Een tweede ondergeschikte wijziging heeft betrekking op artikel 3.1h. Dit betreft een onderdeel van de bestemmingsomschrijving van artikel 3 (groen).

In artikel 3.1h staat in het ontwerpbestemmingsplan:

bestaande parkeervoorzieningen en inritten,

In het vastgestelde plan komt het woord 'bestaande' te vervallen en luidt artikel 3.1h:

parkeervoorzieningen en inritten.

Hierdoor zijn groen en parkeren uitwisselbaar binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Bijlage 1: Zienswijze

Verslag mondelingen zienwijze bestemmingsplan Well herziening 2021, Wellsedijk 26 (BP1228)

Datum: 16 november 2021

Indiener zienwijze:

[Redacted]

Zienwijze:

De heer en mevrouw [Redacted] dienen een zienwijze in naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Well herziening 2021, Wellsedijk 26'(BP1228) dat ter inzage ligt.

De zienwijze betreft de volgende punten:

1. Ophoging/ peil van het westelijk gelegen bouwperceel;
2. Mogelijke overlast door westelijk bouwperceel.
3. Geen onderzoek archeologie en cultuurhistorie

Onderdeel 1 en 2

In het genoemde westelijke bouwperceel (waar de vrijstaande woning aan de Wellsedijk is voorzien) zit veel hoogteverschil. De voorgestelde ophoging van 120cm die in het bestemmingsplan wordt toegestaan (artikel 2.8 en 5.2.2 regels) is hierdoor niet concreet.

Met ophoging van 120cm zal de woning [Redacted] in een 'gat' komen te staan.

Dit heeft inbreuk op de privacy en waardevermindering tot gevolg. Daarnaast zal het wateroverlast tot gevolg hebben vanwege de lagere ligging van het perceel Wellsedijk 24b.

Indiener zienwijze heeft deze zorg in het gesprek op 11 augustus 2020 ook geuit, maar leest dit niet terug in het gespreksverslag.

Indiener zienwijze verzoekt om als maximale peil voor het westelijk bouwperceel het peil van de woning op het perceel Wellsedijk 24b aan te houden om zo de eerder genoemde overlast te voorkomen.

In bijlage 1 bij dit verslag heeft indiener zienwijze deze zorgen ook zelf verwoord.

Onderdeel 3

In paragraaf 4.5 van de toelichting is aangegeven dat op de plaats waar de vrijstaande woning op het westelijk perceel is voorzien vroeger (kaart 1868) een boerderij heeft gestaan en dat het vanuit cultuurhistorisch oogpunt gezien logisch is dat hier een woning wordt teruggebracht.

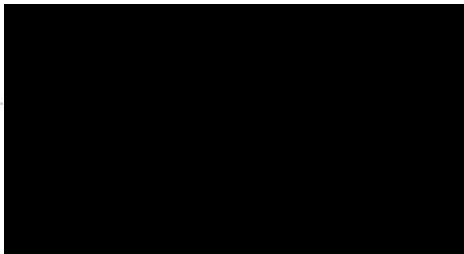
Indiener zienwijze vraagt zich af waarom er (als daar in verleden woning heeft gestaan) geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Handtekening akkoord:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Bijlage: geschreven zienwijze de heer en mevrouw [Redacted] en de [Redacted]



Onderwerp: zienswijze op ontwerp bestemmingsplan 'Well herziening 2021, Wellsedijk 26' BP1228

Well, 15 november 201

Geachte raad,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan "Well herziening 2021, Wellsedijk 26": BP1228, ter inzage gelegd van 7 oktober 2021 t/m 17 november 2021.

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende punten:

- Ophoging / peil van het westelijk gelegen bouwperceel
- Mogelijke wateroverlast door westelijk bouwperceel

In het ontwerp is onderstaande alinea opgenomen mbt de hoogte van het peil (cursief):

2.8 peil

- a. in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein, met dien verstande dat voor het meest westelijk gelegen bouwperceel de grond met 1.20 meter mag worden opgehoogd ten behoeve van de bouw van de woning;*

In het benoemde westelijk bouwperceel zit veel variatie / hoogteverschil, van wel 40-50 cm. De voorgestelde ophoging van 1.20 meter van het perceel is dan ook niet concreet. Met een ophoging van 1.20 zal onze woning, gelegen op Wellsedijk 24B in een "gat" komen te staan. Dit heeft inbreuk op onze privacy en waardevermindering van onze woning tot gevolg.

Daarnaast zal de voorgestelde ophoging van 1.20 meter wateroverlast op ons perceel tot gevolg hebben vanwege de lagere ligging van ons perceel door het dan gerealiseerde hoogteverschil.