

Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Nieuw-Lekkerland, omgeving Watertoren

Gevolgde procedure

Vanaf 18 februari 2022 heeft gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, omgeving watertoren' ter inzage gelegen tevens is een ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan en het ontwerpbesluit worden ingediend. De ter inzage legging is op 17 februari 2022 gepubliceerd.

Ingediende zienswijze

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er 1 schriftelijke zienswijze ingediend door het Waterschap Riverenland. Tegen het besluit hogere waarden is geen zienswijze ingediend.

De zienswijze is voor het einde van de termijn van terinzagelegging ontvangen en derhalve tijdig ingediend.

Ingediende zienswijze en gemeentelijk standpunt

Het Waterschap heeft de volgende zienswijze ingediend.

Verbeelding

- In de verbeelding zijn de beschermingszones van de kering niet goed opgenomen. Het natuurterrein heeft deels de bestemming vrijwaringszone – dijk -1 en deels vrijwaringszone – dijk -2. Het plangebied waar de woningen worden gebouwd heeft deels de bestemming vrijwaringszone – dijk -1 en deels de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Graag de juiste (dubbel)bestemming en aanduiding van de zoneringen opnemen. Op verzoek kunnen we de zonering digitaal aanleveren.

Regels

- Naar aanleiding van bovenstaande opmerking over de verbeelding: dit betekent dat de aanduidingen "vrijwaringszone – dijk – 1" en "vrijwaringszone – dijk -2" opgenomen moeten worden in de regels.

Toelichting

- In paragraaf 2.4 wordt de nieuwe situatie beschreven, ook voor het buitendijks in te richten terrein. Zoals met onze collega van vergunningen is besproken zullen de wadi's buiten de kern- en beschermingszone van de waterkering komen te liggen. Wadi's zijn niet watervoerend en deze laagten in het landschap zullen alleen bij hevige regenval of hoogwater tijdelijk met water zijn gevuld. Hierdoor zijn ze in de buitenbeschermingszone van de dijk mogelijk. De blauwe kleur van de wadi is hierdoor op de impressie wellicht wat verwarrend.

- Het beschreven beleid in de waterparagraaf (paragraaf 4.6) is verouderd. Er wordt verwezen naar het waterbeheerplan voor de periode 2015 -2021. Graag aanpassen naar het huidige beleid. Dit is het waterbeheersplan 2022-2027. Hiervoor zou de volgende tekst kunnen worden gebruikt:

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwembad; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

- Vuistregel is dat vrije kavels als 70% verhard worden meegerekend. Deze kavels zijn echter vrij groot, dus ik kan me voorstellen dat we hier een stukje maatwerk in leveren, maar wat nu is aangehouden is te laag (woning + 25% tuinverharding). Ook als ik kijk naar de woningen op nummers 84 en 86 lijkt een percentage van 60% verharding van de kavel reëel, en dat komt ongeveer overeen met oppervlak woning +50% tuinverharding. Dat is ook in lijn met een eerder advies dat we hebben gegeven.
- In de toelichting staat dat de waterbergingscompensatie in overleg met het waterschap gerealiseerd wordt. Eerder hebben we aangegeven dat we hier graag een voorstel voor zien in het plan. Dit graag toevoegen.
- In de berekening wordt ervan uitgegaan dat de vrijstelling van 500 m2 kan worden ingezet. Buiten de bebouwde kom geldt een vrijstelling van 1500 m2. Wanneer de vrijstelling al eerder is ingezet, kan hiervan geen gebruik worden gemaakt. Dat zal uiteindelijk bepaald worden bij afdeling Vergunningen. Als de woningen door een projectontwikkelaar worden gerealiseerd kan geen gebruik worden gemaakt van de vrijstelling.
- Hemelwater van dakoppervlakken mag rechtstreeks, zonder filtervoorziening, naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, mits er niet-uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht PVC zijn toegepast.
- In het plan wordt voorgesteld om het hemelwater af te voeren naar de naastgelegen C-watergang. Waarschijnlijk is dit een zaksloot, want het is bij ons niet bekend of en hoe deze watergang is aangesloten op het omliggende watersysteem en hierdoor is water aan- en afvoer ook niet gegarandeerd. Als deze gegevens bij gemeente of initiatiefnemer wel bekend zijn horen wij dit graag.
- Een van de woningen wordt deels in het waterstaatswerk gebouwd. In principe is dit niet vergunbaar en mag er in het waterstaatswerk niet worden gebouwd. In een eerder bouwplan voor deze locatie hebben we dit wel toegestaan, volgens de toen geldende legger. Omdat in deze situatie verder geen nadelige gevolgen voor de waterkering zijn, adviseert onze dijkspecialist bij wijze van uitzondering daarom positief over de bouw van deze woning. Er moet wel boven profiel van vrije ruimte en boven het leggerprofiel worden gebouwd.

Voor het grootste deel van het plangebied is dwarsprofiel AW178+204m van toepassing. Het maaiveld ligt boven leggerprofiel en zelfs boven profiel van vrije ruimte. Er kan dus op maaiveld gebouwd worden, alleen kelders zijn niet toegestaan.

De tekst in de toelichting moet voor dit item wel aangepast worden, zoals hierboven is beschreven. Duidelijk moet zijn dat de bouw van de woning in de kernzone een uitzondering betreft.

- In paragraaf 4.8 komt verkeer aan de orde. Als aandachtspunt willen we meegeven dat de Lekdijk hier deels in beheer en eigendom is van het waterschap. Dat betekent dat er twee woningen via een inrit op dit weggedeelte worden aangesloten. De initiatiefnemer en gemeente kunnen gedurende het proces afstemming zoeken over consequenties voor het wegbeheer en eventueel het opschuiven van de bebouwde kom. In onderstaande afbeelding is het wegbeheer/eigendom van het waterschap in geel aangegeven. Voor de aansluiting op de weg van het waterschap is een vergunning van het waterschap nodig. Dit graag benoemen.

Naar aanleiding van de zienswijze van het Waterschap wordt het plan gewijzigd vastgesteld als volgt:

In de regels is in de Algemene aanduidingsregels (artikel 12) Vrijwaringszone – Dijk 1 en Vrijwaringszone – Dijk 2 opgenomen

Op de verbeelding zijn de aanduidingen Vrijwaringszone – Dijk 1 en Vrijwaringszone Dijk 2 opgenomen.

De toelichting is op het onderdeel 4.6 Waterhuishouding aangepast overeenkomstig de ingediende zienswijze en op het onderdeel 4.8 Verkeer is de eigendomssituatie van het Waterschap toegevoegd in verband met de uitweg.