

bestemmingsplan

Herziening Kernen Zederik

Gemeente Zederik



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.BPHerKernenZederik-VA01

Datum: 2017-09-15

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland / A. Lont-Benjamins

Kenmerk Buro SRO: SR150183

Opdrachtgever: Gemeente Zederik

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Bijlage(n) Toelichting

Inhoudsopgave

Bijlage 1: Nota inspraak en overleg

Bijlage 2: Nota Zienswijzen 13092017

Bijlage 1: Nota inspraak en overleg

-

Nota inspraak en overleg

Voorontwerpbestemmingsplan Herziening Kernen Zederik

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Kernen heeft vanaf vrijdag 24 maart 2017 tot en met donderdag 4 mei 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakperiode kon ieder schriftelijk of mondeling zijn reactie omtrent het voorontwerp kenbaar maken.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro toegestuurd aan de overlegpartners.

Er zijn 5 inspraakreacties en 1 overlegreactie ingediend.

In deze nota zijn de reacties samengevat en van beantwoording voorzien. Ook is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Inspraakreacties

Inspraakreacties			
1	G. Plieger Gorinchemsestraat 78, Meerkerk		
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
1.1	De bedrijfsbestemming van de fietsenwinkel loopt te ver door over grond die bij de woning hoort.	De bestemming Bedrijf loopt niet te ver door, maar de bestemming Wonen lijkt geen verbinding te hebben met het achterste deel van het erf. Dit is opgelost door een verbindingsslijn in te tekenen. De verbindingsslijn is echter niet duidelijk genoeg zichtbaar, waardoor het lijkt alsof het probleem nog niet verholpen is. De verbindingsslijn wordt daarom aangepast en duidelijker weergegeven.	Ja.
2	G. Bos Kortenhoevenseweg 34, Lexmond		
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
2.1	De woning van inspreker heeft zijn voordeur aan de oostkant. De voorgevel heeft daarmee een oostelijke oriëntatie. Door bouw van een nieuwe woning op het naastgelegen perceel is de bestemming Tuin verdwenen en omgezet in Wonen. Gevraagd wordt om de bestemming Tuin terug te brengen voor de lengte van de woning.	De locatie van de voordeur is een aanknopingspunt om de voorgevel te bepalen. Andere punten die bekeken worden zijn de systematiek van het huisnummer (woning is onderdeel van de Kortenhoevenseweg) en de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt. Alles bij elkaar genomen wordt de voorgevel van deze woning aan de noordzijde geprojecteerd, dus parallel aan de Kortenhoevenseweg. In het kavelpaspoort behorend bij de verleende omgevingsvergunning staat aangegeven dat bijbehorende bouwwerken binnen de hele kavel gebouwd kunnen worden, mits minimaal 3 m achter de voorgevel. Hieruit is op te maken dat de bestemming Wonen 3 m achter de voorgevel begint. De bestemming wordt voor deze 3 meter omgezet naar een tuinbestemming zoals gevraagd door inspreker. Echter zien wij vanuit bovenstaande punten geen reden om dit over een grotere lengte dan 3 m te doen.	Ja.

		Daarmee zou de eigenaar van het perceel onnodig beperkt worden t.o.v. de algemene regels die wij in de gemeente hanteren.	
3	S.C. Lutters / namens familie G. den Oudsten Julianastraat 17, Meerkerk / betreft Bazeldijk 58, Meerkerk		
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
3.1	Het bestaande aantal woningen binnen het bouwvlak is onjuist weergegeven. In de regels staat dat slechts 1 woning is toegestaan. Er is sprake van 6 woningen. Graag een aanduiding opnemen waarmee de bestaande zes woningen worden bestemd.	In de regels is tevens aangegeven dat de situatie op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan als uitgangspunt geldt. Uit de BAG-registratie blijkt dat het hier om 4 woningen gaat (nummer 50, 54, 56 en 58). Deze 4 woningen zijn dan ook toegestaan binnen de regels van het bestemmingsplan. De andere huisnummers staan geregistreerd als onderdeel van de bedrijfsbestemming. Binnen de systematiek komt het regelmatig voor dat er meerdere woningen binnen een pand en/of bouwvlak aanwezig zijn (net als in deze situatie binnen hetzelfde bouwvlak ook de woningen t/m Bazeldijk 24 vallen).	Nee.
3.2	De 100 jaar oude schuur nr. 64 had vroeger een hogere kap. Is de bouwhoogte hoog genoeg om de oorspronkelijke kap terug te bouwen? Is dit niet het geval dan het verzoek de bouwhoogte aan te passen.	Bij het bepalen van de bouwhoogtes in het bestemmingsplan wordt aangesloten bij de huidige situatie. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan vroegere hoogtes. Wel is er een afwijking opgenomen voor hoogtes bij cultuurhistorische gebouwen, waardoor eventueel hoger teruggebouwd kan worden.	Nee.
3.3	Een deel van de bestaande schuur die achterop het perceel staat valt binnen de agrarische bestemming maar hoort binnen de bedrijvenbestemming te liggen.	De bestemming ter plaatse van de schuur wordt aangepast naar "Bedrijf".	Ja.
3.4	Insprekers verzoeken de bestemming Bedrijf de specifieke aanduiding "groothandel" mee te geven en twee nieuwe woningen te kunnen bouwen. Hiervoor is ook reeds een principeverzoek ingediend.	Deze bestemmingsplanherziening is voor het verwerken van kleine omissies en vastgestelde plannen. Grote wijzigingen vragen om een aparte afweging en kunnen daarom niet meegenomen worden. Wij verwijzen dan ook naar het lopende traject van het principeverzoek.	Nee.
4	B. van Zessen Zuidernes 17, Lexmond		

	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
4.1	Inspreker heeft al diverse keren contact gehad met de gemeente over de grondverkoop aan de Zuidernes. Het voormalige pad is verkocht als Tuin aan omwonenden. Hierdoor kan inspreker geen (rond)wandeling meer maken langs het water achter de Zuidernes.	De gemeente heeft eerder gekeken of er mogelijkheden zijn om de grondverkoop aan te passen of om een alternatief voetpad aan te leggen. Hiervoor zijn geen mogelijkheden gevonden. In het bestemmingsplan wordt de huidige juridisch-planologische situatie vastgelegd. Nu de grond verkocht is, is de bestemming Tuin hier in overeenstemming met de daadwerkelijke situatie en daarom de meest passende bestemming. Indien u vindt dat dit afbreuk doet aan uw woongenot, kunt als dit bestemmingsplan onherroepelijk is (naar verwachting eind 2017) een verzoek om planschade indienen bij de gemeente.	Nee.
5	Teken- & adviesbureau Langerak Tolstraat, Meerkerk		
	<i>Inspraakreactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
5.1	De indruk wordt gewekt dat de voorschriften alleen gewijzigd zijn daar waar doorhalingen en markeringen zijn gebruikt. Wij gaan er vanuit dat alle overige passages ongewijzigd zijn.	Dit is juist, de andere passages zijn ongewijzigd.	Nee.
5.2	Door alleen specifieke locaties op de verbeelding weer te geven wordt geen rekening gehouden met wijzigingen in de voorschriften die doorwerken in de plankaarten. Hierdoor ontstaat onduidelijkheid.	De aanduiding 'middelzware horeca' en 'horeca uitgesloten' ontbreekt op de verbeelding. De aanduiding 'horeca uitgesloten' wordt alsnog toegevoegd. De aanduiding 'middelzware horeca' wordt uit de regels verwijderd. De andere wijziging die niet staat weergegeven zijn de verwijderde woningtype-aanduidingen. Omdat deze verwijderd zijn is dit lastig weer te geven. Door de bestemmingen waar een aanduiding op zat allemaal te 'kleuren' lijkt het alsof ook zienswijzen ingediend kunnen worden op de onderdelen die niet gewijzigd zijn. Er is daarom voor gekozen deze verwijderde aanduidingen alleen in de regels en toelichting weer te	Ja.

		geven. Er is geen verandering in de situatie omdat het in de regels anders is opgelost.	
5.3	Begrip mantelzorg komt te vervallen. Er zijn echter situaties denkbaar waarin de regelgeving voor vergunningvrij bouwen niet voorziet, zoals als er al een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig is of wanneer de locatie in een beschermd stadsgezicht valt. Daarom wenselijk om de afwijking toch in stand te houden.	Situatie 1: Er kan intern in het grotere oppervlakte aan bijgebouwen een mantelzorgwoning gerealiseerd worden. Dat is vanuit de gemeente gezien de gewenste ontwikkeling. Dus geen aanpassing van beleid nodig. Situatie 2: Hiervoor wordt een afwijking opgenomen in het bestemmingsplan.	Ja.
5.4	Begrip 1.101 "Volwaardig agrarisch bedrijf" is vervallen. In art. 1.101 wordt het begrip volwaardig gebruikt om "reëel" te verhelderen. Hier lijken tegenstrijdigheden en onduidelijkheden in te zitten wanneer het begrip "volwaardig" vervalt. Wellicht kan het begrip art. 1.111 ook vervallen en in art. 3.3 het woord reële worden doorgehaald.	Artikel 1.111 vervalt en het woord reële wordt verwijderd uit artikel 3.3.	Ja.
5.5	In art. 3.2 / 4.2 zijn "Bedrijfswoningen" doorgehaald. Is herbouw van een bestaande bedrijfswoning nog mogelijk?	Ja, in artikel 3.2.3 staat aangegeven dat bedrijfswoningen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak en dat het bestaande aantal het maximum is. Herbouw van de bestaande woning mag dus wel.	Nee.
5.6	In art. 3.2 / 4.2 heeft het gedeelte van de zin "dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een ... bedrijf" heeft geen waarde meer.	Dit deel van de zin zal worden verwijderd.	Ja.
5.7	In art. 3.6.2 onder c kan "in geval van nieuwbouw" worden doorgehaald. Behoorde bij tekst die is vervallen	Dit deel van de zin zal worden verwijderd.	Ja.
5.8	Art. 6.2.1 onder D is komen te vervallen. Komt deze aanduiding niet voor op de bestaande verbeelding?	De aanduiding komt voor in Ameide en zal gehandhaafd blijven.	Ja.
5.9	Bij art. 8.3.2 / 10.3.2 is onduidelijk welke doelstelling de voorwaarden hebben en/of op welke wijze deze worden getoetst. b. Zijn er naast de beoordeling van voorwaarde a en c nog andere aspecten bepalend hierin? d. wat wordt hiermee beoogd? Is het bouwbesluit hiervoor niet bedoeld?	b. Hiervoor vind een toetsing van welstand plaats. Dit wordt aangevuld bij dit lid. d. Dit is dubbele regelgeving en daarmee niet nodig. Lid wordt verwijderd. e. Dit is dubbele regelgeving en daarmee niet nodig. Lid wordt verwijderd.	Ja.

	e. Welke gemeentelijke plankosten worden hier bedoeld naast de gebruikelijke legeskosten bij aanvraag omgevingsvergunning?		
5.10	Art. 23.2.1 lid c is doorgehaald. Deze aanduiding komt op de verbeelding meerdere keren voor ter plaatse van locaties waar in het verleden bepaalde bouwrechten zijn verworven. Op niet alle locaties zijn deze al door een vergunning of bouw geeffectueerd. Op welke wijze wordt dit geregeld?	De aanduiding zal blijven bestaan.	Ja.
5.11	Art. 43.6 Voorgesteld wordt om een percentage ondergrondse bebouwing buiten de oppervlakte van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toe te staan.	Hiervoor wordt aangesloten bij bestemmingsplan Buitengebied. Het betreffende artikel wordt overgenomen in bestemmingsplan Kernen.	Ja.

3. Overlegreacties

Overlegreacties			
1	Waterschap Rivierenland Postbus 599, Tiel		
	<i>Overlegreactie</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassing plan</i>
1.1	Het overzicht in hoofdstuk 2 komt niet overeen met de verbeeldingen (verbeeldingen ontbreken). Waarom zijn hier geen verbeeldingen van?	Per abuis zijn in de laatste versie een paar verbeeldingen verdwenen. De verbeeldingen van Lekdijk 25, Brandpunt, Sloblaan 15a, Hei- en Boeicopseweg 42 en Doelakkerweg naast 56 worden in het ontwerp alsnog toegevoegd.	Ja.
1.2	Op een aantal verbeeldingen (en/of in de toelichting) is niet aangegeven wat de wijzigingen betreffen. Hierdoor kunnen sommige zaken niet goed worden beoordeeld. Wij verzoeken u aan te geven wat de wijzigingen zijn op de verbeelding (en/of in de toelichting).	De verbeeldingen worden hierop nagelopen en waar nodig aangepast.	Ja.
1.3	In zijn algemeenheid dient A-water als water te worden bestemd. Het is niet noodzakelijk om B- en C-water de bestemming water te geven. Ons advies is om de bestemming consequent en eenduidig door te voeren op alle verbeeldingen.	Een en ander wordt opgenomen zoals op 30 juni 2017 aangeleverd door het waterschap.	Ja.
1.4	Het is niet noodzakelijk om beschermingszones van A-wateren te bestemmen als Waterstaat-Waterlopen. Ons advies is om de bestemming consequent en eenduidig door te voeren op alle bestemmingen.	Een en ander wordt opgenomen zoals op 30 juni 2017 aangeleverd door het waterschap.	Ja.
1.5	Op de verbeelding en in de regels wordt nog de bestemming Waterstaat-Waterlopen gehanteerd. Hiervoor zijn nieuwe modelregels opgesteld. Wij verzoeken u om deze regels te hanteren en correct weer te geven op de verbeeldingen.	De regels van de bestemming Waterstaat-Waterlopen worden aangepast naar de nieuwe modelregels.	Ja.
1.6	Bouwblokken van nieuw te realiseren bebouwing dienen minimaal 4 m uit de insteek van A-wateren en 1 m uit B-wateren te worden geplaatst. Wij verzoeken u dit aan te passen op de verbeelding.	In dit bestemmingsplan is geen bouwblok opgenomen wat niet al in een eerder bestemmingsplan is vastgelegd. Alleen de vigerende bestemmingsplannen zijn overgenomen. De locatie van de bouwblokken is	Nee.

		tijdens de procedures van deze plannen al met het waterschap overlegd.	
1.7	De boezem van het Merwedekanaal als de Zouweboezem dienen als Waterstaat-Waterberging te worden bestemd. Deze boezemgebieden ontbreken op de verbeeldingen als in de regels. Wij verzoeken u om deze alsnog toe te voegen.	Een en ander wordt opgenomen zoals op 30 juni 2017 aangeleverd door het waterschap.	Ja.
1.8	Op de verbeelding en in de regels wordt nog de bestemming Waterstaat-Waterkeringen gehanteerd. Hiervoor zijn nieuwe modelregels opgesteld. Wij verzoeken u deze nieuwe regels te hanteren en correct weer te geven op de verbeeldingen.	De regels van de bestemming Waterstaat-Waterkeringen worden aangepast naar de nieuwe modelregels.	Ja.
1.9	Toelichting/waterparagraaf: Doordat het voorliggende bestemmingsplan niet los gezien kan worden van het nu geldende bestemmingsplan 'Kernen Zederik' gaan wij er vanuit dat het beleid van het waterschap hierin voldoende is verwoord. Deze herziening is opgesteld om het bestemmingsplan te repareren en enkele nieuwe ontwikkelingen mee te nemen. Voor deze nieuwe ontwikkelingen dient mogelijk compensatie voor het verhard oppervlak te worden aangelegd. Bij de beoordeling van deze herziening zijn wij er vanuit gegaan dat dit al is geregeld in een watervergunning.	In deze herziening worden geen bouwmogelijkheden toegekend die niet al in een eerder bestemmingsplan zijn vastgelegd. Mogelijke compensatie van verhard oppervlak en een mogelijke watervergunning zijn inderdaad al bekeken tijdens de procedure van deze plannen.	Nee.

Bijlage 2: Nota Zienswijzen 13092017

Ontwerpbestemmingsplan Herziening Kernen Zederik

Nota Zienswijzen

1. Inleiding

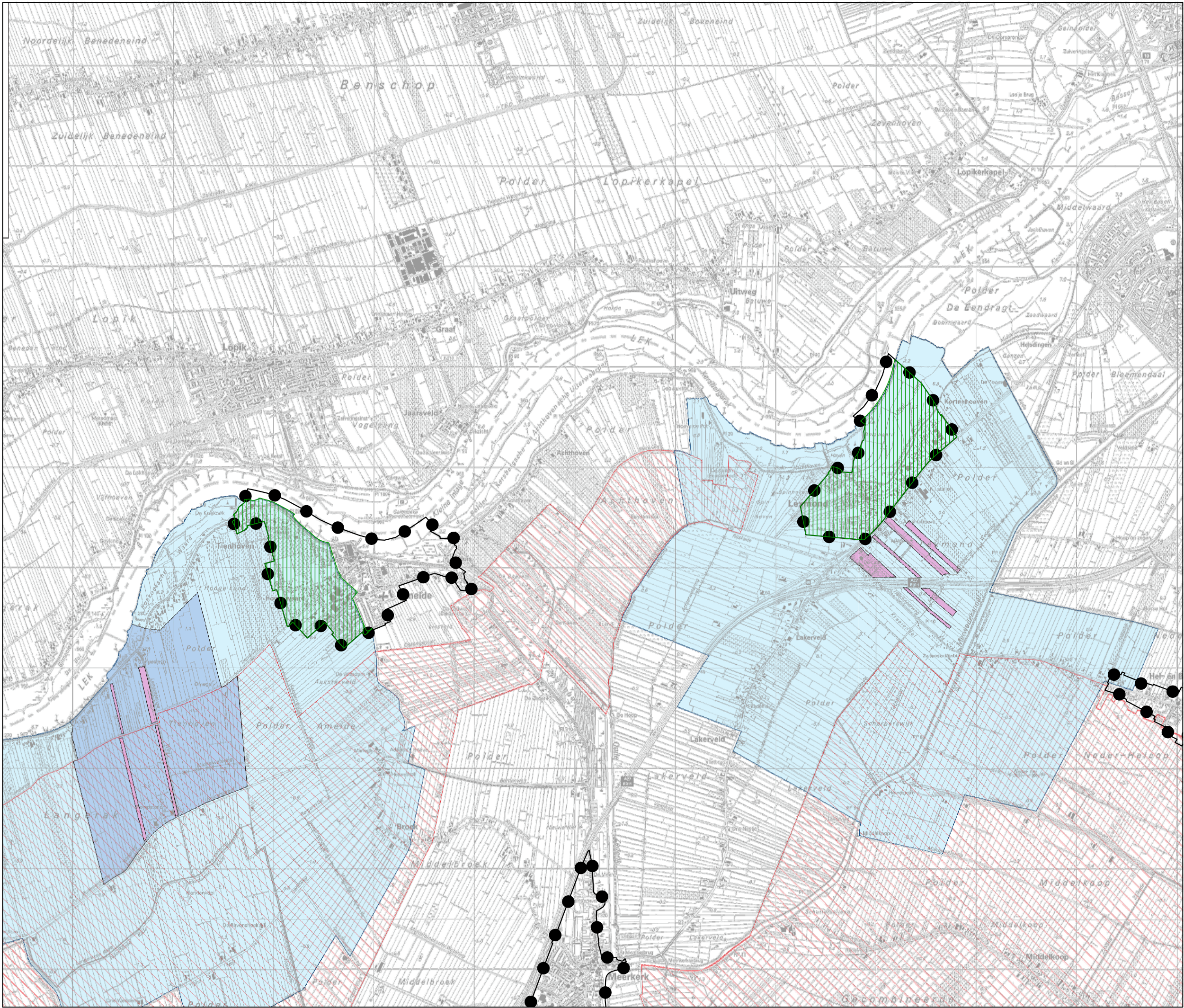
Het ontwerpbestemmingsplan Herziening Kernen Zederik heeft vanaf vrijdag 28 juli 2017 tot en met donderdag 7 september 2017 ter inzage gelegen conform het gestelde in artikel 3.8 Wro jo. Afd. 3.4 Awb. De ter inzage legging is vooraf bekend gemaakt in de Staatscourant, Het Kontakt, het gemeenteblad (digitaal) en op de gemeentelijke website. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens de ter inzage legging kon een ieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie omtrent het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn in de periode 3 zienswijzen ingediend. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Ook is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

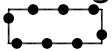
1. Waterschap Rivierenland Postbus 599, 4000 AN Tiel			
	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing plan?
1.1	De op het voorontwerp ingediende punten zijn in goede orde beantwoord en gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap adviseert positief over het plan.	Ter kennisgeving aangenomen.	Nee.
2. Oasen Postbus 122, 2800 AC Gouda			
	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing plan?
2.1	Het plangebied ligt in het milieubeschermingsgebied. Het grondwater dient als bron voor de lokale drinkwatervoorziening. Om de kwaliteit hiervan te waarborgen zijn aanvullende regels opgesteld. Verzoek om het milieubeschermingsgebied alsmede de voorschriften op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.	Het milieubeschermingsgebied is opgenomen op de verbeelding conform bijlage bij deze nota zienswijze. Omdat er hier sprake is van een herziening is dat niet duidelijk terug te zien want dat is niet gewijzigd. De aanvullende voorschriften zullen opgenomen worden in het bestemmingsplan.	Ja.
3. Mevrouw Lakerveld – van Dorp Achthoven 3, Lexmond			
	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing plan?
3.1	De legenda klopt niet.	Er wordt niet verder verduidelijkt wat er niet klopt. Naar onze mening is de legenda correct.	Nee.
3.2	Bezwaar tegen beleidswijzigingen.	Er wordt niet verder verduidelijkt waar bezwaar tegen is.	Nee.
3.3	Bezwaar tegen verschuiving kadastergrenzen en slootdempingen.	Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Nee.
3.4	Bezwaar tegen het afnemen van watergangen, de halve watergang behoort tot het perceel Achthoven 3 en het illegaal plaatsen van hekwerk op die grond.	Achthoven 3 maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.	Nee.
3.5	Bezwaar tegen vaststelling bestemmingsplan Kernen waar ook bestemmingsplan Buitengebied onderdeel van uitmaakt.	Bestemmingsplan Buitengebied maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan Herziening Kernen Zederik.	Nee.
3.6	Bezwaar tegen afdwingen erfafscheidingen en legaliseren op wat geen gemeenteground is.	Dit maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	Nee.

3.7	Bezwaar tegen inwerkingtreding na 6 weken als ook beroep is ingesteld.	Indien er bij het beroep een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, zal het bestemmingsplan pas na uitspraak daarop in werking treden. Dit is bij wet geregeld.	Nee.
4. De Heer Bikker Kortenhoevendijk 10, 4128 LZ Lexmond			
	Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing
4.1	Waarde Archeologie 2 toekennen i.p.v. Waarde Archeologie 1. Gelet op de rechtsgelijkheid met de burens en de waarde heeft negatieve consequenties voor bijv. het plaatsen van een tuinhuisje of ander bouwwerk op het perceel.	De Waarde Archeologie 1 komt voort uit het archeologisch beleid en de bijbehorende verwachtingskaart. Die is op sommige plaatsen hoger dan andere, gebaseerd op de ondergrond en eerder onderzoek. Het is wettelijk verplicht dit op te nemen in het bestemmingsplan. Per abuis heeft de 'cirkel' met de archeologische waarde op het perceel van de burens een andere waarde gekregen. Dit wordt gewijzigd.	Ja.
4.2	Bij Kortenhoevendijk 10 is de gevel van het bijgebouw door aard en uitstraling de belangrijkste gevel. Verbonden aan Kortenhoevendijk 11 en kan visueel beschouwd worden als hoofdgebouw. Gelet op de rechtsgelijkheid graag dezelfde voorgevel hanteren als bij Kortenhoevendijk 11.	Bij een woonbestemming is de woning altijd het hoofdgebouw en ligt daar dus de voorgevel. Er zijn meer gevallen waar er een bijgebouw voor de woning ligt. Voor rechtsgelijkheid is dus ook in dit geval de woning het hoofdgebouw. Overigens zijn de vergunningsvrije regels hierin anders: Dan wordt uitgegaan van het voorste gebouw op het perceel. U kunt vergunningsvrij dus achter de voorgevel van het bijgebouw bouwen.	Nee.



Legenda

Plangebied



Kernen Zederik

Gebiedsaanduidingen



milieuzone - grondwater-
beschermingsgebied

Bestemmingsplan Kernen Zederik gemeente Zederik Uitsnede grondwaterbeschermingsgebied

schaal: 1:
datum: 12 september 2017
projectnummer: SR110207
formaat: A3
aantal bladen: 1
bladnummer: 1
identificatienr. NL.IMRO.0000.bp....-0001

volgde versie: -
voorontwerp: -
ontwerp: -
vaststelling: -

