



Nota beoordeling zienswijzen wijzigingsplan “Hoek Akkerweg- De Biezenvelden, Wintelre”

Geanonimiseerde versie

december 2021

Zienswijzen

Het wijzigingsplan “Hoek Akkerweg – De Biezenvelden, Wintelre” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 21 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 1 december 2021

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 20 oktober 2021 in het gemeenteblad en de Hint, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is op 9 november 2021 een schriftelijke zienswijze ingediend.

Zienswijze is ingediend door:

De heer [REDACTED]
Akkerweg [REDACTED]
5513 AR WINTELRE

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij onze reactie en het voorstel weergegeven. De zienswijzen zijn als bijlagen bij deze nota gevoegd.

1. Zienswijze de heer [REDACTED], Akkerweg [REDACTED], 5513 AR WINTELRE

a) Over het perceel waar nu de nieuwe woning zal komen, is een recht van overpad aanwezig ten behoeve van mijn perceel. Ik wil graag dat dit recht van overpad eveneens wordt vermeld/opgenomen in het bestemmingsplan zodat duidelijk is voor toekomstige eigenaren dat op dit stukje niet gebouwd mag worden.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen een termijn van 6 weken na de verplichte kennisgeving op grond van artikel 3.8 lid 1 onder b

De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

In het bestemmingsplan bestaat niet de mogelijkheid hebben om een bestemming of aanduiding "recht van overpad" op te nemen. De reden waarom een recht van overpad niet als zodanig wordt bestemd of vermeld heeft er mee te maken dat dit geen rechten zijn die toegekend kunnen worden door een gemeente. Dit zijn rechten die onderling door eigenaren met elkaar overeengekomen worden.

Op basis van de plankaart van het plan "Hoek Akkerweg/De Biezenvelden" wordt voorgeschreven waar de woning moet komen. Namelijk binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak ligt op 3 meter uit de perceelsgrens en ligt dus niet over het recht van overpad. Met dit bouwvlak vormt het bestemmingsplan dan geen evidente belemmering van het recht van overpad. Volgens het bestemmingsplan zou de eigenaar wel een garage in de perceelsgrens kunnen bouwen. Echter dit wordt niet verplicht voorgeschreven, het bestemmingsplan maakt ook mogelijk dat de garage verder naar achteren wordt gerealiseerd en dat de inrit aan de zijde van de Biezenvelden komt. Het is dus aan de nieuwe eigenaar om zich te houden aan wat contractueel afgesproken is en dit is ook prima mogelijk. Het bestemmingsplan verzet zich daar niet tegen.

De zienswijzen die zijn ingediend, maken na vaststelling van het plan deel uit van de (geanonimiseerde) nota van zienswijzen die vanaf dat moment bij de bijlagen bij het plan hoort. Het recht van overpad kan dan niet rechtstreeks van de plankaart worden gelezen, maar wel in de bijgevoegde documenten worden nagelezen. Andere mogelijkheden of instrumenten om dit inzichtelijk te maken hebben wij als gemeente niet.

Normaal gesproken zou de koper van het perceel op de hoogte moeten zijn van het recht van overpad. Het is gebruikelijk dat een notaris dit vermeldt bij het passeren van de akte voor de verkoop van het perceel.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

Reactie waterschap

Aandachtspunt aangepaste Keur

De keurregels zijn aangepast per 1 april 2021. De grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Ik verzoek u dit middels een ambtshalve wijziging aan te passen in paragraaf 5.4.1 en 5.4.3.

Deze keur aanpassing heeft voor deze ontwikkeling geen effect op de benodigde hemelwaterberging.

AMBTSHALVE AANPASSINGEN

- a. In paragraaf 5.4.1 en 5.4.3 van de toelichting wordt de grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak aangepast van 2000m² naar 500m².

