

Behoort bij besluit van het college
d.d. 16 mei 2023,
Mij bekehd de secretaris

drs. I.P. van der Valk



Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Wijzigingsplan “Buitengebied Lingewaard, ’t Hof 4, Gendt”

met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.288-ON01

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan “Buitengebied Lingewaard, 't Hof 4, Gendt” met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.288-ON01 heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen tot en met 20 juli 2022. Met het wijzigingsplan wordt de bouw van één vrijstaande woning achter 't Hof 4 in Gendt mogelijk gemaakt.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de zienswijze samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particulieren die zienswijzen naar voren hebben gebracht, worden vanwege de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) niet openbaar gemaakt. In hoofdstuk 3 wordt geconcludeerd dat er geen ambtshalve wijzigingen zijn. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één formele zienswijze ingediend. Daarnaast is een informele reactie ingediend.

Deze zijn tijdig ingediend. In dit hoofdstuk wordt een samenvatting en beantwoording op de zienswijze en de informele reactie gegeven.

Samenvatting zienswijze 1 (geregistreerd op 17 juni 2022)

Indiener draagt diverse onderwerpen aan, per onderwerp wordt een samenvatting gegeven.

Recht van overpad

Indiener geeft aan dat initiatiefnemer niet aan zijn voorwaarden heeft voldaan, voor het verlenen van recht van overpad. De voorwaarden gaan over schaduwwerking op de moestuin van indiener, bereikbaarheid van het perceel van indiener gedurende de bouwwerkzaamheden, het in goede staat houden van de toegangsweg, de uitvoering van de weg met straatklinkers, asbestsanering en een verbod op parkeren op de toegangsweg tijdens en na de bouw. De voorwaarden zouden volgens indiener moeten worden vastgelegd in het wijzigingsplan.

Ook zou door verjaring recht van overpad van toepassing zijn voor de bestaande woning 't Hof 4, dit betekent echter niet dat dit ook geldt voor de nieuwe woning.

Naam wijzigingsplan

Indiener geeft aan dat de naam van het wijzigingsplan niet logisch is, gelet op wat er met het plan wordt gerealiseerd.

Eigen weg en voetpad

Indiener geeft aan dat de toegangsweg gedeeltelijk in eigendom is van bewoners. Indiener vraagt zich af wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de toegangsweg. Daarnaast is het wandelpad langs 't Hof 6 eigendom van de bewoner van die woning. Indiener heeft ook geen toestemming verleend om via dit pad de woning te ontsluiten voor gas, water en elektra.

Ook geeft indiener aan dat hij geen toestemming heeft verleend om een riolering onder zijn weg aan te leggen. Er zou geen overleg zijn geweest met indiener over de ontsluiting van zijn terrein.

Bouwvlak en schaduwwerking

Indiener gaat niet akkoord met het inrichtingsplan. Indiener geeft aan dat het bouwvlak gesitueerd moet worden zodat op zijn perceel geen schaduwwerking op moestuin en wijngaard plaats vindt. Indiener geeft tevens aan dat in de wijzigingsbevoegdheid (eerste herziening bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, artikel 5.7.4. lid n en o) voorwaarden zijn opgenomen op basis waarvan geen scheidingshaag mogelijk is, en

bouwhoogten beperkt moeten worden. De voorwaarden gaan onder andere over onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Bodem

Indiener geeft aan dat grondwater wordt onttrokken voor bevoeiing in moestuinen. Indiener vraagt zich af of dit schadelijk is voor gebruikers en geeft aan dat indien zware metalen zijn aangetroffen die het grondwater vervuilen, er dient te worden gesaneerd.

Verkeer

Indiener geeft aan dat het varkensbedrijf al 40 jaar niet meer in bedrijf is en er derhalve juist meer verkeer op de toegangsweg zal plaatsvinden.

Planschade

Indiener geeft aan dat er sprake zal zijn van planschade, indien niet aan zijn voorwaarden wordt voldaan.

Beantwoording zienswijze 1

Zie hieronder de beantwoording van de zienswijze per onderwerp.

Recht van overpad

Het recht van overpad kan niet worden geregeld in een bestemmingsplan/wijzigingsplan. Vóór het starten van de planologische procedure is door eigenaren van de toegangsweg, waaronder indiener, een verklaring ondertekend waarin staat dat zij geen bezwaar hebben tegen het verlenen van recht van overpad. Indiener heeft voorwaarden gesteld aan het verlenen van recht van overpad, maar deze voorwaarden kunnen niet in een bestemmingsplan of wijzigingsplan worden vastgelegd. Indiener kan hierover met de eigenaar afspraken maken, de gemeente is hierin geen partij. Verjaring is hier niet aan de orde, maar hier wordt dan ook geen aanspraak op gedaan.

Naam wijzigingsplan

De naam van het wijzigingsplan is gekozen volgens een standaard die bij de meeste plannen wordt toegepast. De naam heeft tevens verder geen invloed op de inhoud van het plan.

Eigen weg en voetpad

De op de foto aangegeven 'eigen weg' slaat op de gehele toegangsweg, die bij verschillende particulieren in eigendom is. De (toekomstige) eigenaren van de weg zijn verantwoordelijk voor het onderhoud.

Wat indiener aangeeft ten aanzien van het wandelpad langs de woning 't Hof 6, is juist. Wanneer de eigenaren geen toestemming verlenen kan een toekomstige eigenaar geen gebruik maken van dit wandelpad.

De ontsluiting van de riolering vindt plaats richting 't Hof 22. De riolering wordt niet op het perceel van indiener aangelegd, maar over de kadastrale percelen sectie B, nummers 1411 en 1464. Afspraken met betrekking tot de toegankelijkheid en dergelijke kan indiener maken met de eigenaren. Dergelijke afspraken kunnen niet in een wijzigingsplan worden vastgelegd.

Ten aanzien van het wandelpad wordt de toelichting van het wijzigingsplan hierop aangepast.

Bouwvlak en schaduwwerking

In overleg met de initiatiefnemer is het inrichtingsplan aangepast, waarmee de haag aan de zijde van het perceel van indiener is vervallen. Bij het bepalen van een bouwvlak voor een nieuwe woning is mogelijke schaduwwerking op het perceel van derden niet het enige belang. Wat onder andere ook mee speelt zijn stedenbouwkundige uitgangspunten en de gebruiksmogelijkheden van het perceel. De verwachting is dat indiener door eventuele schaduwwerking niet onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Vanaf de grens van het perceel van indiener zijn gebouwen op de eerste meters uitgesloten, omdat de toegangsweg hier ligt. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt vervolgens op dusdanige afstand dat schaduwwerking

minimaal is. Schaduwwerking op het perceel van indiener kan echter niet geheel voorkomen worden, ook door de mogelijkheid van bijgebouwen.

Het wijzigingsplan wordt aangepast door de bijlage bij de regels 'inrichtingsplan' te vervangen.

Bodem

In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de streefwaarden gemeten. Dit betekent dat geheel geen sprake is van een verontreiniging in het grondwater. De lichte verontreiniging bevindt zich in de bovengrond van het perceel. Het gebruik van grondwater voor de beregening van een moestuin is geen probleem.

Verkeer

Indiener geeft terecht aan dat het agrarisch bedrijf lang geleden gestopt is. Er zal enige toename van verkeersbewegingen zijn, dit zal echter zeer beperkt zijn. De toelichting van het wijzigingsplan wordt hierop aangepast.

Planschade

Een verzoek om een tegemoetkoming in planschade wordt getoetst aan de wet. Indien niet aan de voorwaarden van indiener is voldaan, betekent dus nog niet dat indiener recht heeft op een tegemoetkoming.

Samenvatting informele reactie 2 (geregistreerd op 17-06-2022)

Indiener is mede-initiatiefnemer van het plan en eigenaar van percelen kadastraal bekend sectie B, nummers 1632 en 1633. Indiener geeft aan niet akkoord te kunnen gaan met het inrichtingsplan. Het gaat om de hagen op zijn perceel. Indiener geeft aan de bestaande situatie te willen handhaven.

Beantwoording informele reactie 2

De wijziging op het perceel van indiener houdt geen verband met de functieverandering, omdat voor dit perceel al een Woonbestemming geldt. Het perceel wordt wel meegenomen in het wijzigingsplan, omdat er een stukje Woonbestemming aan het perceel van indiener wordt toegevoegd. Omdat het perceel los staat van de functieverandering kan afgezien worden van landschappelijke inpassing op dit perceel. Daarnaast zijn de hagen niet zichtbaar vanaf openbaar gebied, waardoor deze de ruimtelijke kwaliteit niet substantieel zouden verhogen. De hagen kunnen daarom komen te vervallen in het inrichtingsplan.

Het wijzigingsplan wordt hierop aangepast door de bijlage bij de regels 'inrichtingsplan' te vervangen.

Resumerend

De ingediende zienswijze 1 geeft aanleiding tot aanpassing van de volgende onderdelen:

- Toelichting:
 - De passage in paragraaf 1.2 over het wandelpad langs perceel 't Hof 6 wordt verwijderd.
 - De passage in paragraaf 4.11 over de verkeersbewegingen wordt aangepast.
- Regels: De bijlage inrichtingsplan wordt vervangen door een aangepast inrichtingsplan waarin beplanting aan de zijde van het perceel van indiener 1 is komen te vervallen.

De ingediende informele reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de bijlage inrichtingsplan. De landschappelijke inpassing op het perceel van indiener/mede-initiatiefnemer komt te vervallen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de uitspraak in het 'Porthos-project van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan de bouwvrijstelling inzake stikstof niet meer gebruikt worden bij bouwprojecten. In het ontwerpwijzigingsplan was gebruik gemaakt van deze bouwvrijstelling.

Naar aanleiding daarvan is een stikstofberekening van de bouwfase opgesteld, welke is toegevoegd aan het rapport 'Stikstofdepositie berekening'. Het wijzigingsplan is hierop aangepast.

- Toelichting: De passage in paragraaf 4.9.2 wordt aangepast.
- Bijlagen bij toelichting: het rapport 'Stikstof depositie berekening' is geactualiseerd.

4. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen van het wijzigingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 't Hof 4, Gendt' om een vrijstaande woning achter het perceel 't Hof 4 in Gendt mogelijk te maken.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar