

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerp wijzigingsplan “Dodewaard, Dalwagen 4”

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'Dodewaard, Dalwagen 4'

1. Inleiding

Het wijzigingsplan 'Dodewaard, Dalwagen 4' biedt de mogelijkheid om één nieuwe vrijstaande woning te realiseren op het perceel Dalwagen 4 in Dodewaard, kadastraal bekend als nr. 1907. Hiervoor wordt een schuur op het perceel gesloopt.

2. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan 'Dodewaard, Dalwagen 4' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening 28 april 2022 tot 10 juni 2022 ter inzage gelegen bij het Omgevingsloket in het gemeentehuis en was tegelijkertijd raadpleegbaar via de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De ter inzage legging is bekend gemaakt in Hét Gemeentenieuws en de Staatscourant van 27 april 2022 en op de gemeentelijke website, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld mondeling of schriftelijk zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp wijzigingsplan binnen de termijn kenbaar te maken.

3. Zienswijzen

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een schriftelijke zienswijze is gebruik gemaakt door:

A. Indiener 1.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van een mondelinge zienswijze is gebruik gemaakt door:

B. Drie omwonenden en eigenaren/gebruikers van het pad waarop de ontsluiting van het initiatief is geprojecteerd. Hiernaar gezamenlijk te noemen: Indiener 2.

De onderhavige zienswijzennota is geanonimiseerd. De zienswijzennota die ter kennisneming en vaststelling aan het college wordt aangeboden is niet geanonimiseerd, aangezien het voor een goede belangenafweging noodzakelijk is om kennis te hebben van de adressen van appellanten.

4. Inhoudelijke behandeling van de zienswijzen

Hieronder zijn per zienswijze de gronden weergegeven en beantwoord.

Indiener 1:

Samengevat weergegeven bevat de zienswijze, de volgende gronden.

1. *De woning heeft geen eigen uitweg, maar haar bewoners zijn gerechtigd gebruik te maken van de buurweg van en naar de openbare weg Dalwagen.*

De bestemming tot buurweg kan en wordt aan een nieuwe verkrijger tegengeworpen. Immers van een buurweg was op grond van artikel 719 BW (oud) sprake wanneer door eigenaren van paden, wegen of dreven daaraan een gemeenschappelijke bestemming als uitweg voor meerdere burens was gegeven. De buurweg ontstond door een uitdrukkelijke of stilzwijgende wilsverklaring door de eigenaar of eigenaren van het betreffende stuk grond of daarmee gelijkgestelde zakelijk gerechtigde: een enkel gedogen van het gebruik van grond als weg kon geen buurweg doen ontstaan. Nu er een nieuwe verkrijger van de grond is, is het niet zo dat deze door te gedogen ook gebruik kan maken van de buurweg. En niet is gebleken dat er een uitdrukkelijke wilsverklaring is afgegeven aan de nieuwe verkrijger.

Het plan is aldus niet uitvoerbaar omdat er geen sprake is van een eigen toegangsweg tot het perceel.

Beantwoording:

Een buurweg is een pad of weg waaraan eigenaren van erven een gemeenschappelijke bestemming hebben gegeven tot gebruik door burenen. Die bestemming tot buurweg is vormvrij en kon dus ook stilzwijgend plaatsvinden. De bestemming kan dus worden afgeleid uit feitelijke omstandigheden, waarbij ook de wijze waarop de weg is gebruikt van belang is.

Uit het vonnis volgen feitelijke omstandigheden die erop duiden dat de buurweg (stilzwijgend) is bestemd om óók door de eigenaren van het Perceel te worden gebruikt. In rechtsoverweging 2.3 van het Vonnis overweegt de rechtbank namelijk dat 'de weg altijd door alle aanliggende eigenaren' is gebruikt als uitweg naar de openbare weg. Uit deze overweging lijkt te volgen dat de uitweg sinds jaar en dag ook feitelijk is gebruikt door de voormalige eigenaren van het Perceel, aangezien zij ook als 'aanliggende eigenaar' hebben te gelden.

Uit jurisprudentie volg dat alle rechtsopvolgers van de voormalige eigenaar van het Perceel aanspraak kunnen maken op het recht van buurweg, ook als verkaveling heeft plaatsgevonden.¹ Dat betekent dat ook de toekomstige eigenaren van het Perceel in beginsel gebruik mogen maken van de uitweg op grond van het recht van buurweg.

2. *In de voorwaarden staat (artikel 21.4.2 Wijziging nieuwe woning in bestemmingsplan Kernen Neder-Betuwe):*

h. de woning dient direct vanaf de openbare weg te worden ontsloten en dient zich op diezelfde openbare weg te oriënteren

Alsmede

h. De woning wordt vanaf een insteekweg aan de Dalwagen ontsloten en is op deze weg georiënteerd. In 4.1.1.2 Doorwerking bestemmingsplan staat:

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uit gegaan van een gemiddelde weekdag.

Met voorliggend plan wordt een extra vrijstaande woning gerealiseerd. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal toenemen. De nieuwe woning wordt ontsloten via de Dalwagen. Deze weg heeft voldoende capaciteit om deze beperkte toename aan verkeersbewegingen op te vangen. De weg is niet in eigendom of openbaar, maar er geldt wel een recht van overpad, waarvan gebruik kan worden gemaakt.

Clïënt vreest tevens voor overlast van verkeer en aanvoer van materialen wegens de bouw. In het plangebied worden 3 parkeerplekken gerealiseerd. Waar is dan die 8,6 verkeersbewegingen per etmaal op gebaseerd?

Tot slot dient de voorwaardelijke verplichting dient te worden aangevuld met een uitdrukkelijke wilsverklaring van de huidige perceeleigenaren.

Beantwoording:

De woning wordt vanaf een insteekweg aan de Dalwagen ontsloten en is op deze weg georiënteerd. Deze insteekweg is openbaar toegankelijk en wordt ook gebruikt door bewoners ten behoeve van ontsluiting van de aangrenzende percelen.

¹ zie bijvoorbeeld Rechtbank Gelderland 8 april 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2542, r.o. 4.21.

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, is de verkeersaantrekkende werking bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag. Met voorliggend plan wordt één extra vrijstaande woning gerealiseerd. Uit de landelijke kencijfers volgt dat het aantal verkeersbewegingen met maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal zal toenemen. Tijdens de bouwfase zal dit tijdelijk hoger zijn.

Tot slot, zie antwoord bij grond 2, is geen uitdrukkelijk wilsverklaring nodig omdat ook de toekomstige eigenaren van het Perceel in beginsel gebruik mogen maken van de uitweg op grond van het recht van buurweg.

Indiener 2

Samengevat weergegeven bevat de mondelinge zienswijze de volgende gronden:

1. *Over het gebruik van de buurweg heeft geen afstemming plaatsgevonden. Ontsluiting kan dan ook niet zondermeer plaatsvinden op deze weg, zeker nu er geen toestemming is van alle eigenaren;*
2. *In het geval het plan toch doorgang vindt. Hoe wordt omgegaan met eventuele schade op en rond het pad die is ontstaan tijdens de bouwwerkzaamheden en op wie kan dit worden verhaald?;*
3. *Waarom vindt er geen ontsluiting van het perceel plaats langs de Dalwegen 4 in plaats van de buurweg?*

Beantwoording:

1. Een buurweg is een pad of weg waaraan eigenaren van erven een gemeenschappelijke bestemming hebben gegeven tot gebruik door burenen. Die bestemming tot buurweg is vormvrij en kon dus ook stilzwijgend plaatsvinden. De bestemming kan dus worden afgeleid uit feitelijke omstandigheden, waarbij ook de wijze waarop de weg is gebruikt van belang is.

Uit het vonnis volgen feitelijke omstandigheden die erop duiden dat de buurweg (stilzwijgend) is bestemd om óók door de eigenaren van het Perceel te worden gebruikt. In rechtsoverweging 2.3 van het Vonnis overweegt de rechtbank namelijk dat 'de weg altijd door alle aanliggende eigenaren' is gebruikt als uitweg naar de openbare weg. Uit deze overweging lijkt te volgen dat de uitweg sinds jaar en dag ook feitelijk is gebruikt door de voormalige eigenaren van het Perceel, aangezien zij ook als 'aanliggende eigenaar' hebben te gelden.

Uit jurisprudentie volg dat alle rechtsopvolgers van de voormalige eigenaar van het Perceel aanspraak kunnen maken op het recht van buurweg, ook als verkaveling heeft plaatsgevonden.² Dat betekent dat ook de toekomstige eigenaren van het Perceel in beginsel gebruik mogen maken van de uitweg op grond van het recht van buurweg.

2. Wettelijk is geregeld dat wanneer een partij schade lijdt door toedoen van een ander, diegene daar aansprakelijk voor kan worden gesteld.
3. De eigenaar heeft ervoor gekozen om gebruik te willen maken van deze ontsluiting.

5. Aanpassing aan het bestemmingsplan

Het wijzigingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijzen niet aangepast.

6. Conclusie

Naar aanleiding van bovengenoemde overwegingen hebben wij besloten om het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

1. Zienswijzen

² zie bijvoorbeeld Rechtbank Gelderland 8 april 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2542, r.o. 4.21.