

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 88, Hagestein'

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lekdijk 88, Hagestein' heeft van vrijdag 8 december 2023 tot en met donderdag 18 januari 2024 ter inzage gelegen.

Hiervan is kennisgegeven via de publicatie in het Gemeenteblad (nummer 516048).

Gedurende de inzageperiode is één zienswijze ingediend, binnen de daarvoor gestelde termijn en is ontvankelijk verklaard.

In deze nota zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

Daarnaast worden in deze nota enkele ambtshalve wijzigingen opgesomd die zijn doorgevoerd in voorliggend plan.

Zienswijze(n)

Zienswijze 1 (ingekomen op 16 januari 2024)

1.1

Zienswijze	Door de afvoer van sloopmateriaal en aanvoer van nieuw bouwmateriaal over het huidige pad, vanaf de Lekdijk naar de Lekdijk 88, zal er een onaanvaardbare mate van zettingsschade wordt veroorzaakt aan de opstallen van Lekdijk 90, Hagestein.
Reactie gemeente	Dit aspect wordt relevant zodra er een bouwvergunning wordt aangevraagd op basis van vastgesteld bestemmingsplan voor de planlocatie. Bij de vergunningsfase voor het bouwen kunnen er voorwaarden en voorschriften in de vergunning worden opgenomen voor de route van het bouwverkeer en een mogelijke tijdelijke bouwweg. Indien nodig wordt er een bouwkundige nulmeting opgesteld. Zodoende wordt geborgd dat derden zo min mogelijk last of schade ondervinden van het bouwverkeer. De afdeling Vergunningen van de gemeente Vijfheerenlanden zal hier rekening mee houden bij de vergunningverlening, zodat het risico op schade voor derden, en reclamant in het bijzonder, tot een minimum wordt beperkt.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2

Zienswijze	Reclamant geeft geen toestemming om, gelet op de vervoersbewegingen van vrachtwagens en ander materieel tijdens de sloop, aanleg- en bouwfase van het plan, het bouwverkeer overpad te verlenen over zijn perceel.
Reactie gemeente	Dit aspect wordt relevant zodra er een bouwvergunning wordt aangevraagd op basis van vastgesteld bestemmingsplan voor de planlocatie. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeft het bevoegd gezag in beginsel geen rekening te houden met privaatrechtelijke belemmeringen, zoals een erfdienstbaarheid. Uitzondering op de regel is indien een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan aan uitvoering van een bestemmingsplan. In dit geval zal het weigeren van overpad voor bouwverkeer het gebruik van een deel van de bestaande ontsluitingsweg van de planlocatie richting de dijk belemmeren. Aangezien er via het kadastrale perceel van de initiatiefnemer tijdelijk een alternatieve bouwweg kan worden aangelegd vormt dit geen onoverkomelijke privaatrechtelijke belemmeringen.

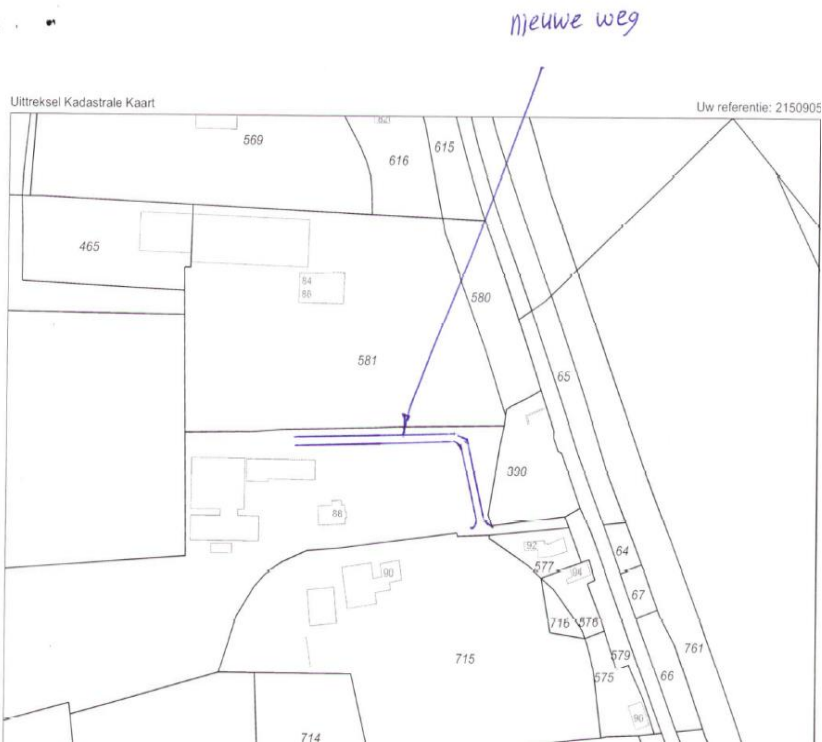
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3

Zienswijze	Het plan voorziet in een extra woning. Dat betekent dat als de toekomstige bewoner gebruik wil maken van het bestaande pad richting de Lekdijk een verzwaring van het recht van overpad. De bewoner zal als partij moeten worden opgenomen in de notariële akte. Hiervoor is toestemming nodig van de reclamant.
Reactie gemeente	Dit aspect wordt relevant bij de ingebruikname van de nieuw woning. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeft het bevoegd gezag in beginsel geen rekening te houden met privaatrechtelijke belemmeringen, zoals een erfdienstbaarheid. Uitzondering op de regel is indien een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan aan uitvoering van een bestemmingsplan. Reclamant en initiatiefnemer zijn het oneens over de uitleg over het recht van overpad in de bewuste notariële akte. Gelet op deze discussie kan niet met zekerheid gezegd worden of er sprake is van een verzwaring van het recht van overpad. Het antwoord op die vraag zullen beide partijen, initiatiefnemer en reclamant, in onderling moeten bepalen (eventueel met tussenkomst van de civiele rechter). Gelet op voorgaande discussie is er geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan. Het plan kan ter vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.4

Zienswijze	Reclamant stelt gelet op diens bezwaren voor het gebruik van het bestaande pad richting de Lekdijk gedurende bouw- en aanlegfase en de gebruiksfase (zie zienswijze 1.1 t/m 1.3), een nieuwe ontsluiting aan te leggen voor het perceel Lekdijk 88 Hagestein.
------------	---

	 
Reactie gemeente	Gelet op de mogelijke schade en overlast ten gevolge van bouwverkeer voor derden wordt in het kader van de vergunningverlening overwogen om een tijdelijke bouwweg aan te leggen (zie 1.2). Op basis van de toename van de verkeersgeneratie kan gesteld worden dat de reclamant mogelijk meer overlast gaat ondervinden van wegverkeer dan voorheen. In het kader van het verkeersonderzoek is aangetoond dat de bestaande ontsluiting de nieuwe verkeersstroom aankan en er ten gevolge van de planontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Met het aanleggen van een nieuwe ontsluitingsweg op voorgestelde wijze zal de reclamant wellicht minder overlast kunnen ondervinden van wegverkeer, echter zal ten gevolge van de aanleg van de beoogde weg de

	ter plaatse van het beoogde tracé aanwezige landschappelijke waarden verloren gaan. De aanleg van een nieuwe weg heeft tevens een negatieve impact op de belevingswaarde van de direct omgeving. In voorliggend geval staat het belang van de (beperkte) beperking van de overlast door wegverkeer niet in verhouding met het belang van de belangen en waarden van het landschap. Gelet op voornoemde belangenafweging stelt de gemeente zich op een standpunt dat een nieuwe permanente ontsluiting onwenselijk is.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan

Ambtshalve aanpassingen

Ten gevolge van de zienswijzen zijn geen wijzigingen doorgevoerd in voorliggend plan. Na afloop van de zienswijzeperiode is er bij nader inzien toch aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. De desbetreffende wijzigingen worden in onderstaande tabel, per onderdeel, inzichtelijk gemaakt.

NR.	ONDERDEEL	AANPASSING
1	Bijlage bij de toelichting 1 - beeldkwaliteit	Op de inrichtingstekening is met een stippellijn, pijl en tekst de tuinbestemming gemarkeerd. Deze markering is verwijderd, omdat het niet strookt met de tuinbestemming uit de planverbeelding.
2	Bijlage bij de regels 2 - landschappelijk inpassingsplan	Op de inrichtingstekening is met een stippellijn, pijl en tekst de tuinbestemming gemarkeerd. Deze markering is verwijderd, omdat het niet strookt met de tuinbestemming uit de planverbeelding.