

## Beantwoording Nota van zienswijzen

Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan  
"Biezenweg tussen 6 en 8, Hagestein"

# INHOUDSOPGAVE

Inleiding ..... 3

Volgnummer 1 ..... 4

Volgnummer 2 ..... 6

Volgnummer 3 ..... 8

Volgnummer 4 ..... 12

Ambtshalve aanpassingen ..... 14



## Inleiding

### Toelichting plan

Op de locatie tussen de Biezenweg nummer 6 en nummer 8 wordt een nieuw bestemmingsplan voorbereid. De locatie is op dit moment onbebouwd. Het voornemen van de eigenaren is om op deze locatie een woning mogelijk te maken op het perceel. Het plan past niet binnen de bestemming van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpen', dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Vianen is vastgesteld op 12 april 2015. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan Biezenweg tussen 6 en 8, Hagestein, heeft met ingang van dinsdag 26 maart 2019 tot en met maandag 6 mei 2019 voor een ieder ter inzage gelegen in de centrale hal van het Stadhuis in Vianen. De stukken zijn tevens digitaal ter inzage gelegd via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het digitale identificatienummer van het ontwerpbestemmingsplan 'Biezenweg tussen 6 en 8 Hagestein' is NL.IMRO.1961.bp0037-ON01.

Tijdens de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en zijn ontvankelijk verklaard. In de voorliggende 'Nota Zienswijzen' zullen de ingediende zienswijzen inhoudelijk worden behandeld en van een antwoord worden voorzien.

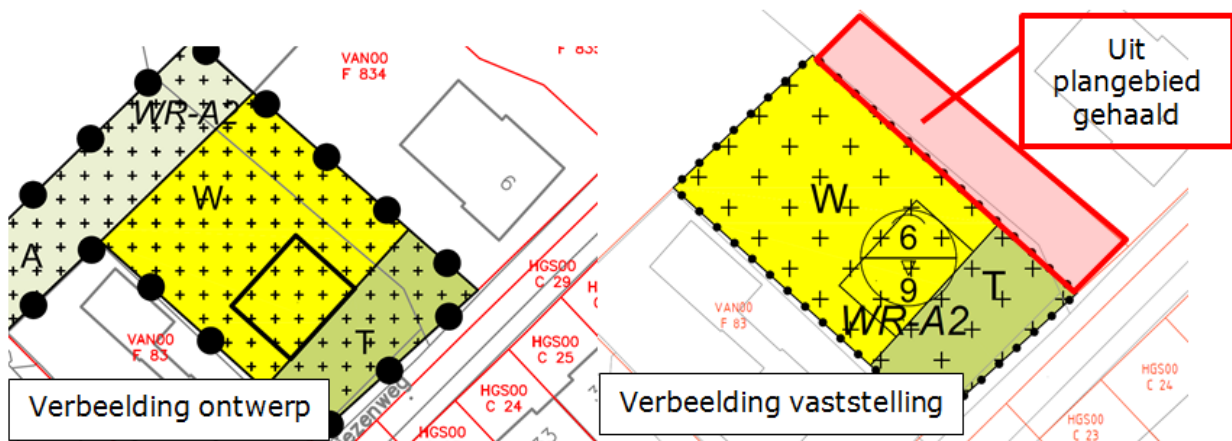
### Leeswijzer

De behandeling van een zienswijze ziet er als volgt uit: een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.

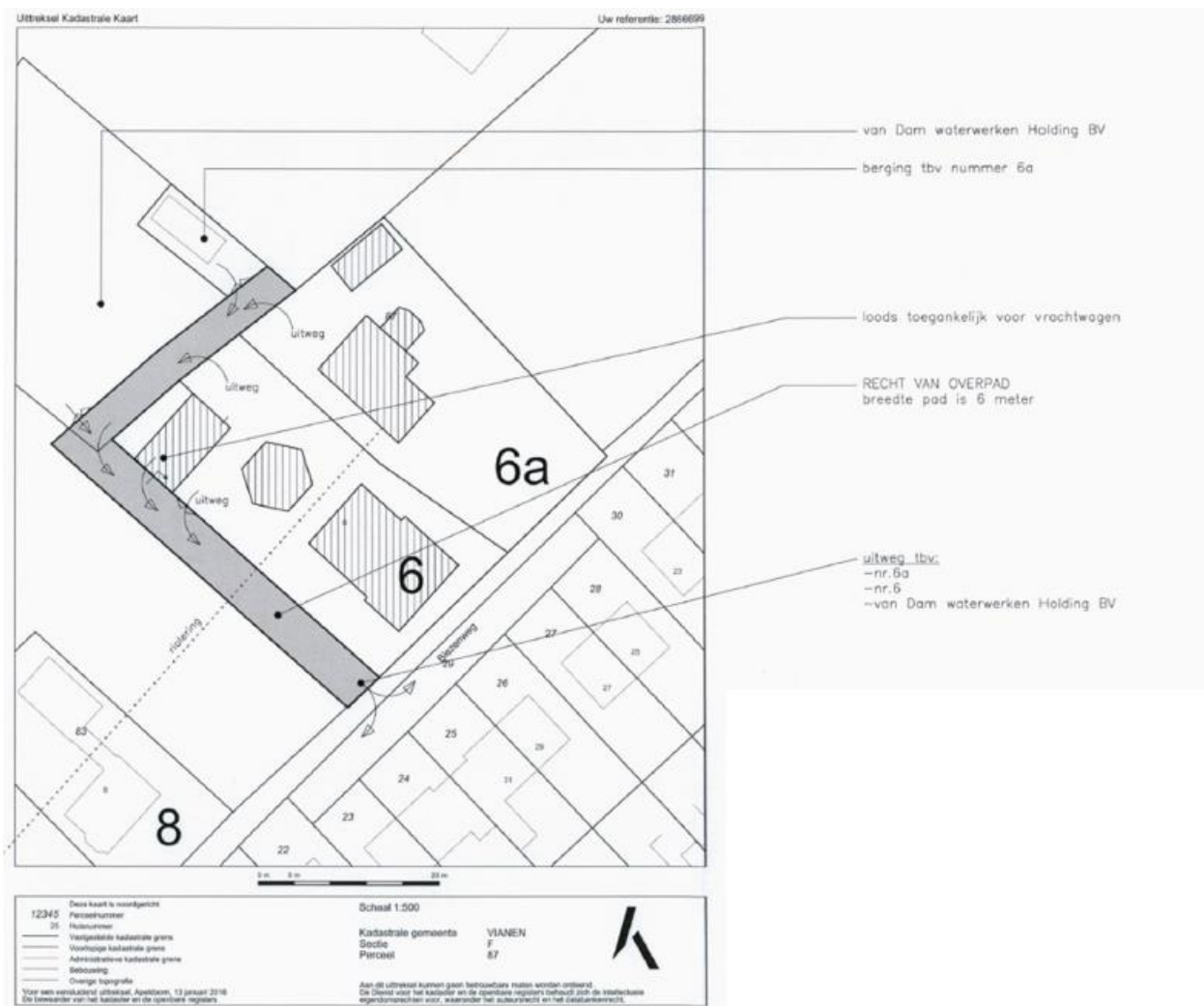


## Volgnummer 1

| Nr. | Samenvatting                                                                                                   | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Aanpassing                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| a.  | <p><b>Overpad</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat hij recht van overpad heeft op het perceel. Zie figuur 2.</p> | <p>Er is inderdaad een recht van overpad is gelegen op het perceel. Hier mag niet gebouwd worden. Om dit recht publiekrechtelijk te borgen zal dit ook in het bestemmingsplan worden opgenomen. De verbeelding wordt als volgt gewijzigd: Het pad zal uit het plangebied worden gehaald zodat de bestaande bestemming agrarisch behouden blijft en hier geen bouwmogelijkheden zijn. Zie figuur 1.</p> | <p>Dit heeft geleid tot aanpassingen in de verbeelding en de toelichting.</p> |



Figuur 1: Verbeelding van het ontwerp en vaststelling met aanduiding verkleining plangebied om recht van overpad publiekrechtelijk te borgen.



Figuur 2: tekening behorende bij zienswijze met recht van overpad ingetekend.

## Volgnummer 2

| Nr. | Samenvatting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Aanpassing                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a.  | <p><b><u>Onzorgvuldigheid</u></b></p> <p>De toelichting van het bestemmingsplan bevat met name algemene regelgeving en gaat niet specifiek genoeg in op de locatie ter plaatse. De toelichting bevat veel knip en plakwerk. De toelichting kan daarom niet volwaardig meedoen in de besluitvorming</p>                                                                                                                                           | <p>In de toelichting van het bestemmingsplan zijn een aantal foute omschrijvingen en verwijzingen gemaakt - dit is aangepast naar aanleiding van de zienswijze.</p> <p>Verder klopt het dat er gebruik gemaakt is van algemene regelgeving, waaraan het plan dient te voldoen. Bijvoorbeeld: Provinciaal beleid en Gemeentelijk beleid. Het plan past binnen de gestelde kaders en randvoorwaarden, daarmee biedt het bestemmingsplan voldoende onderbouwing voor een goede besluitvorming.</p>                                                                                                                                           | Dit onderdeel heeft geleid tot wijzigingen in de toelichting.                                                        |
| b.  | <p><b><u>Splitsing perceel</u></b></p> <p>Het perceel is niet in tweeën gedeeld zoals in aanleiding wordt benoemd, want het andere deel van perceel was altijd al van andere eigenaren. Er blijft aan de achterzijde van het perceel een klein stuk grond over als agrarische bestemming. Dit komt vrij geïsoleerd te liggen en heeft geen functie meer. Terwijl in aanleiding wordt genoemd dat het al een klein en onbruikbaar perceel is.</p> | <p>Het perceel is tussen 2007 en 2010 afgescheiden van het perceel aan de andere zijde van de toegangsweg naar de Stuwruiters. Hierdoor is het stuk grond weliswaar niet van eigenaar gewisseld en is het perceel zelf niet opgesplitst, maar het is wel functioneel gescheiden van het grotere agrarische perceel en daardoor verminderd bruikbaar. Dit is één van de aanleidingen geweest om te kijken naar een nieuwe functie. De situatie is verduidelijkt in de toelichting in paragraaf 1.1 en 2.1.</p> <p>Het kleine deel agrarische grond ligt buiten het plangebied en maakt geen onderdeel uit van de bestemmingswijziging.</p> | Dit onderdeel heeft geleid een tot wijziging van het plangebied op de verbeelding. En wijzigingen in de toelichting. |
| c.  | <p><b><u>Bereikbaarheid</u></b></p> <p>Het perceel is alleen nog bereikbaar via één toegangsweg vanaf de Biezenweg. Dit leidt tot extra verkeersbelasting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Op het perceel wordt één vrijstaande woning toegevoegd, de verkeerstoename van één woning is dermate laag dat het tot niet problemen in de verkeersafwikkeling zal leiden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.                                             |
| d.  | <p><b><u>Verkeer</u></b></p> <p>Het belang van de Biezenweg voor doorstromend verkeer wordt onderschat. Er wordt gesproken over een weg voor bestemmingsverkeer en een weggetje. Ook wordt de ontsluiting in paragraaf 2.1 niet correct benoemd. Er is nu al sprake van verkeersoverlast.</p>                                                                                                                                                    | <p>Er wordt verwezen naar het belang van de Biezenweg in paragraaf 1.2 waarin de omgeving van het plangebied wordt beschreven. De Biezenweg is hier onterecht als weg voor bestemmingsverkeer opgenomen. Doorgaand verkeer maakt ook gebruik van deze weg. Dit wordt aangepast in paragraaf 1.2.</p> <p>Het 'weggetje' dat benoemd wordt in paragraaf 2.3 gaat over het pad op het perceel zelf waar recht van overpad op rust voor de burens aan de Biezenweg 6. Dit is uit het plangebied gehaald.</p> <p>De ontsluitingswegen zijn verkeerd weergegeven</p>                                                                            | Dit onderdeel heeft geleid tot wijzigingen in de toelichting in paragraaf 1.2, 2.1 en 2.3.                           |



|    |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                  | <p>in paragraaf 2.1 ze worden echter wel genoemd in paragraaf 4.3.1. Dit zal in paragraaf 2.1 worden gewijzigd.</p> <p>Het toevoegen van een woning aan de Biezenweg leidt tot een toename van slechts enkele verkeersbewegingen per etmaal dit nauwelijks van invloed zal zijn op de verkeersdrukke aan de Biezenweg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                 |
| e. | <p><b><u>Archeologie</u></b></p> <p>De archeologische waarde moet worden meegenomen in de besluitvorming. Want na bebouwing kan dit niet meer worden teruggehaald.</p>                                                           | <p>De archeologische waarden zijn beschermd en er mag niet gebouwd worden voordat er zorgvuldig archeologisch onderzoek is uitgevoerd (opgraving en documentatie). Dit zal voor de uitvoering van de plannen plaatsvinden. De initiatiefnemer heeft in een eerder stadium al meerdere onderzoeken laten uitvoeren om een goed beeld te krijgen van wat er in de bodem verwacht kan worden zodat een goed plan van aanpak kan worden gemaakt voor de opgraving. Voor een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden zal dit eerst uitgevoerd worden. Met de archeologische waarden wordt voldoende rekening gehouden.</p> | <p>Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.</p> |
| f. | <p><b><u>Behouden huidige situatie</u></b></p> <p>Hagestein is een landelijk dorp, dit moet behouden blijven en het perceel moet blijven zoals het is. Met eerdere ontwikkelingen is reclamant teleurgesteld in de gemeente.</p> | <p>Er is, zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat, gebleken dat het initiatief past binnen de kaders van het gestelde beleid. Inbreiding binnen de rode contour is mogelijk conform de structuurvisie.</p> <p>Overige ontwikkelingen vallen buiten de herziening van dit bestemmingsplan.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.</p> |



## Volgnummer 3

| Nr. | Samenvatting                                                                                                                                                                                                          | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Aanpassing                                                                      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| a.  | <p><b><u>Betrekken bewoners</u></b></p> <p>Er is geen overleg gevoerd met de omwonenden en indieners. Daardoor is er geen goed beeld van de belangen in de omgeving.</p>                                              | <p>Er is in het voortraject door de initiatiefnemer een brief verstuurd naar de omwonenden om deze te informeren over de plannen. Met degene die dat wensten is er vervolgens een afspraak gemaakt en zijn de plannen besproken. Tijdens deze afspraken op locatie is het standpunt van de omwonenden gehoord. Voor zover mogelijk is dit meegenomen in de planvorming. Daarnaast zijn de omwonenden die dat wensten op de hoogte gehouden van het proces en heeft ook de gemeente een extra brief verstuurd om de omwonenden te informeren bij de officiële ter inzage legging.</p> | <p>Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.</p> |
| b.  | <p><b><u>Onzorgvuldigheid</u></b></p> <p>Het plan is onzorgvuldig tot stand gekomen en daarom kan er geen zorgvuldig besluit worden genomen. Onjuistheden die benoemd worden zijn, naast het ontbrekende overleg:</p> | <p>Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel a. van volgnummer 2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Dit onderdeel leidt tot een aanpassing op navolgende punten:</p>             |
|     | <p>1. In aanleiding wordt aangegeven dat situatie veranderd is, maar situatie is al jaren hetzelfde.</p>                                                                                                              | <p>Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel b. van volgnummer 2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Dit onderdeel heeft geleid tot een wijziging in de toelichting.</p>          |
|     | <p>2. Biezenweg is geen weg voor bestemmingsverkeer, maar een veel gebruikte toegangsweg.</p>                                                                                                                         | <p>Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel d. van volgnummer 2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Dit heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting.</p>                  |
|     | <p>3. Ontsluiting van de terrein naar De Stuwruiters is onjuist benoemd.</p>                                                                                                                                          | <p>3. De Stuwruiters maken gebruik van de ontsluiting naar de Hoefslag, Het pad langs het perceel blijft in gebruik als ontsluiting voor bedrijfsmatige activiteiten aan de Biezenweg 6. Dit wordt aangepast in toelichting.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Dit onderdeel heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting.</p>        |



|    |                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 4. Parkeerstrook aan overzijde plangebied is een bushalte.                                                                                                                                   | 4. In paragraaf 2.1 van de toelichting wordt benoemd dat er een parkeerstrook aan de overzijde van de weg is. De bushalte in deze paragraaf ook benoemd. Naast de bushalte is er tevens ruimte om te parkeren. Aanwezigheid bushalte leidt daardoor niet tot parkeertechnische problemen.                                                                                                        | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.             |
|    | 5. De benoemde ontsluitingswegen van plangebied zijn onjuist.                                                                                                                                | 5. In paragraaf 2.1 zijn de ontsluitingswegen per abuis verkeerd benoemd. Bij de belangenafweging voor het verkeer paragraaf 4.3.1 wordt de ontsluiting wel juist benoemd. Paragraaf 2.1 wordt hierop aangepast. (zie onderdeel d. van volgnummer 2)                                                                                                                                             | Dit onderdeel heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting.                    |
|    | 6. Behouden van doorzicht kan teniet gedaan worden door vergunningvrij bouwen bij twee-aaneen woning.                                                                                        | 6. Het doorzicht kan inderdaad verder verminderd worden door vergunningvrije bouw mogelijkheden. Echter is het plan gewijzigd, en is het nog maar mogelijk om één vrijstaande woning te realiseren - dit betekent dat de vergunningsvrije mogelijkheden ook ingeperkt zijn.                                                                                                                      | Dit onderdeel heeft geleid tot aanpassingen in de toelichting regels en verbeelding. |
|    | 7. Bouw woning lost geen ruimtelijk probleem op en wordt niet voor eigen bevolking gebouwd.                                                                                                  | 7. In de structuurvisie Vianen staat aangegeven dat kleinschalige inbreiding mogelijk is in de kernen. In de woonvisie is het volgende benoemd: 'Voor de gewenste doorstroming is het van belang dat voor alle doelgroepen wordt gebouwd'. Er is geen recht dat toestaat woningen voor alleen eigen bevolking te bouwen.                                                                         | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.             |
| c. | <b><u>Belangen omwonenden</u></b><br>Er is onvoldoende rekening behouden met belangen van de omwonenden. Dus kan geen goede belangenafweging plaatsvinden. Belangen zijn groot en houden in: | Er is met de verschillende belangen in de omgeving wel rekening gehouden in het bestemmingsplan. Daarnaast worden de omwonenden tegemoet gekomen, gezien het feit dat de zienswijzen geleid hebben tot vermindering van het aantal woningen op het perceel. Het verkleinen van de bouwmassa. En een 7 meter brede onbebouwde strook aan de oostzijde te waarborgen t.b.v. het recht van overpad. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.             |
|    | 1. Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht verloren gaat.                                                                                                                                      | Er is in Nederland geen recht op vrij uitzicht, wel wordt er een (klein) deel van het doorzicht behouden omtrent het bestaande pad van het perceel.                                                                                                                                                                                                                                              | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.             |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 2. Reclamant geeft aan dat er een vermindering van privacy zal zijn omdat nieuwe bewoners zicht hebben op woning van reclamant.                                                                                                                                                                                                                 | Het is inderdaad waarschijnlijk dat de privacy in een bepaalde mate zal verminderen. Maar één nieuwe woning aan de overzijde van de weg zorgt niet voor een dusdanige inbreuk dat het plan geen doorgang kan vinden.                                                                                                                                                             | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.                                                                                                        |
|    | 3. Reclamant geeft aan dat door het plan er voor meer drukte zal zijn op gebied van parkeren, verkeer en geluid. Overlast wordt gevreesd.                                                                                                                                                                                                       | Het toevoegen van 1 woning heeft een gering effect op de huidige situatie, en leidt niet tot een dusdanig effect dat het plan geen doorgang kan vinden.                                                                                                                                                                                                                          | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.                                                                                                        |
|    | 4. Reclamant geeft aan dat zijn woning in waarde zal dalen als gevolg van de ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                      | Wanneer reclamant van mening is dat zijn woning minder waard wordt naar aanleiding van voorliggend plan, is het mogelijk om na inwerkintreding van het plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeenteraad.                                                                                                                                                                | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.                                                                                                        |
|    | 5. Enige belang van de ontwikkeling dat daar tegenover staat is het financiële gewin van de eigenaren.                                                                                                                                                                                                                                          | Het plan is voor rekening en risico van de initiatiefnemer, zij profiteren dus van de financiële opbrengsten, maar moeten ook de kosten dragen. Naast het persoonlijk belang is er ook een publiek belang: Het toevoegen van een woning binnen de rode contour van de kern Hagestein is een gewenste ontwikkeling in een tijd dat er meer vraag dan aanbod is op de woningmarkt. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.                                                                                                        |
| d. | <b><u>Bouwhoogtes</u></b><br>Er is geen maximum goot- en bouwhoogte opgenomen in de regels of verbeelding. Tevens is er dubbel verwezen naar de hoogtes op de verbeelding.                                                                                                                                                                      | Indiener merkt terecht op dat er geen maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Dit is gerepareerd in het bestemmingsplan. De goothoogte is 6 meter de bouwhoogte 9 meter. Dit is in aansluiting op de woningen in de rest van de straat.                                                                                                                                           | Dit onderdeel leidt tot aanpassing op de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. De dubbele verwijzing naar de verbeelding wordt verwijderd en hoogtes worden opgenomen. |
| e. | <b><u>Ligging in het lint</u></b><br>Het lint karakteriseert zicht als een lint met doorzichten. Door de te realiseren bebouwing wordt onvoldoende rekening gehouden met deze karakteristiek. Elke vorm van bebouwing doet afbreuk aan het dorpse karakter van het lint. Gewenst is om deze karakteristiek te behouden. Er wordt nu onvoldoende | Het wegnemen van het doorzicht is niet van dusdanig belang dat het plan geen doorgang kan vinden. Met de inpassing van één woning in het bestaande lint is sprake van goede ruimtelijke ordening. Om de omwonenden tegemoet te komen is de mogelijkheid voor een tweekapper uit het bestemmingsplan weg gehaald, waardoor er meer van het doorzicht behouden blijft.             | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.                                                                                                        |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|    | onderbouwd waarom deze bebouwing passend is in dit lint.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                 |
| f. | <p><b><u>Archeologie</u></b></p> <p>De ontwikkeling is strijdig met de archeologische waarden in het gebied. Ook staat het toestaan van de ontwikkeling haaks op eerder tegengehouden plannen in verband met dezelfde archeologische waarden. De waarden zijn volgens het uitgevoerde onderzoek behoudenswaardig. Onvoldoende duidelijk wordt in hoeverre dit mogelijk is en wat de kosten daarvan zijn. Indiener is betrokken geweest bij het aanwijzen nieuwe schoollocatie, vanwege de archeologische waarden, werd de locatie bij de kasteeltuin liever niet bebouwd en niet nader onderzocht. Onduidelijk is waarom er nu wel een woning is toegestaan op een locatie met archeologische waarden.</p> | <p>Het archeologische aspect is uitputtend onderzocht door middel van een archeologische bureaustudie, een verkennend booronderzoek en een proefsleufonderzoek. Hieruit is gebleken dat er behoudenswaardige archeologische waarden in de grond zitten. De archeologie is in dit bestemmingsplan daarom nu juist beschermd. Bij omgevingsvergunning zal er daarom archeologisch veldwerk uitgevoerd worden alvorens er een vergunning wordt verleend. De aanwezige archeologie wordt beschreven, onderzocht en ex situ behouden. Initiatiefnemers zijn op de hoogte van de kosten van dit veldwerk en zijn bereid deze te betalen. Voor dit plan in een integrale afweging gemaakt van alle belangen en is positief besloten. De procedure voor het zoeken van een nieuwe schoollocatie is voor dit plan niet relevant.</p> | <p>Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.</p> |
| g. | <p><b><u>Uitvoerbaarheid</u></b></p> <p>Het plan is financieel niet uitvoerbaar. Gezien de archeologische waarden worden hier vraagtekens bij gezet. Ook gezien de kosten voor de planschade vraagt indiener zich af of de kosten wel gedragen kunnen worden en of het plan dus (financieel) uitvoerbaar is.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Middels een anterieure overeenkomst is de financiële uitvoerbaarheid verzekerd. Initiatiefnemers zijn op de hoogte van de risico's en kosten en zien voldoende mogelijkheden om door te gaan met deze ontwikkeling.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen.</p> |



## Volgnummer 4

| Nr. | Samenvatting                                                                                                                                          | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Aanpassing                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| a.  | <b><u>Historie</u></b><br>Er zijn in het verleden al veel ontwikkelingen geweest in het nadeel van reclamant.                                         | Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel f. van volgnummer 2 en van onderdeel c. van volgnummer 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |
| b.  | <b><u>Uitzicht</u></b><br>Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht ernstig wordt belemmerd.                                                              | Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel c. 1. van volgnummer 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |
| c.  | <b><u>Lichtinval</u></b><br>De lichtinval en de zon in de avond worden verminderd.                                                                    | De vermindering van de lichtinval is niet dusdanig dat het plan geen doorgang kan vinden. De woning wordt aan de noordzijde van de Biezenweg gerealiseerd en zal dus voor weinig schaduwwerking zorgen voor de woningen aan de overzijde van de Biezenweg. Gezien de situering en de hoogtes die dit plan mogelijk maakt, zal alleen in de zomermaanden na 19.00 uur schaduw van de nieuwe woning op de gevels bestaande woningen aan de overzijde van de Biezenweg vallen.                                         | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |
| d.  | <b><u>Uitstraling</u></b><br>De groene uitstraling van het mais verdwijnt. Ook de CO2 opname vermindert door het verwijderen van het mais.            | Door deze ontwikkeling wordt het maisveld en agrarisch gebruik bestemd tot wonen. De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare afbreuk van de groene uitstraling in omgeving. De CO2 opname van de mais wordt aan het einde van elk groeiseizoen weer teniet gedaan doordat de CO2 weer vrijkomt bij gebruik als voedsel, veevoer of verrotting. Daarnaast wordt als compensatie voor de woning een boom aangeplant conform het coalitieakkoord. Dit zorgt voor het blijvende vasthouden van de opgenomen CO2. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |
| e.  | <b><u>Waardevermindering woning</u></b><br>De woning van de reclamant zal minder waard worden.                                                        | Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel c. van volgnummer 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |
| f.  | <b><u>Ontsluitingswegen</u></b><br>De benoemde ontsluitingswegen zijn onjuist.                                                                        | Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel d. van volgnummer 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |
| g.  | <b><u>Geluidsoverlast warmtepomp</u></b><br>Reclamant geeft aan dat bij installatie van een warmtepomp er geluidsoverlast voor zijn woning zal kunnen | Het is nog niet bekend op welke wijze het huis verwarmd zal worden. Het zal in ieder geval gasloos zijn. Het is evenwel mogelijk dat er een warmtepomp gebruikt zal worden. Echter zal deze aan de wettelijke normen voor geluidsproductie moeten voldoen. Daarbij komt dat eventuele geluidsproductie die ontstaat ook voor de nieuwe                                                                                                                                                                              | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |

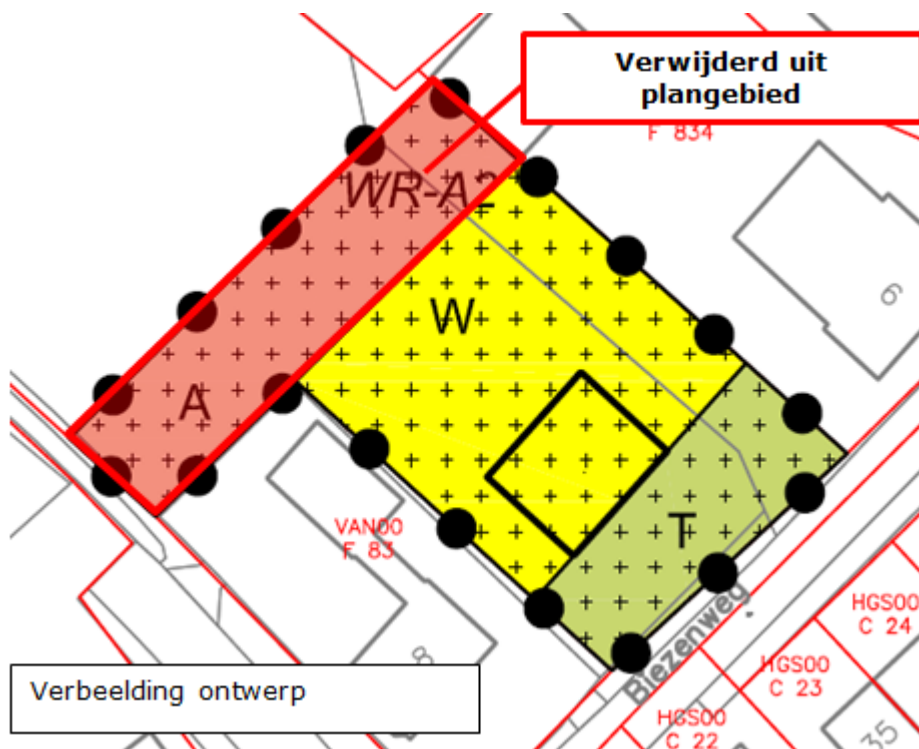


|    |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                  |                                                                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|    | ontstaan.                                                                                                                                               | woning zelf aanvaardbaar moet zijn. Aangezien deze woning dicht bij de bron staat, zal het geluid voor omwonden nog minder zijn. |                                                                          |
| h. | <b><u>Archeologie</u></b><br>In de zienswijze wordt aangegeven dat de archeologische waarden nog veiliggesteld moeten worden.                           | Verwezen wordt naar de beantwoording van onderdeel f. van volgnummer 3.                                                          | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |
| i. | <b><u>Woningtekort</u></b><br>De woning draagt niet bij aan het woningtekort voor starters en senioren, de woning zal te duur zijn voor deze doelgroep. | Verwezen wordt naar de beantwoording onderdeel b. 7. van volgnummer 3.                                                           | Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingplan aan te passen. |



## Ambtshalve aanpassingen

| Nr. | Beantwoording                                                                                         | Aanpassing                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Ambtshalve aanpassing                                                                                 | De titel van het digitale plan wordt aangepast van 'Bestemmingsplan Biezenweg 8 en 10' naar 'Biezenweg tussen 6 en 8 Hagestein'.                                                                                                                 |
| 2.  | Ambtshalve aanpassing in verbeelding                                                                  | Het wijzigen van het plangebied waarbij het deel dat agrarisch blijft niet wordt opgenomen in het bestemmingsplan omdat dit reeds zo bestemd is. Hier hoeft het bestemmingsplan dus niet op in te spelen. Zie figuur 3.                          |
| 3.  | Volgnummer 1 a.                                                                                       | Het wijzigen van het plangebied zodat bestaande pad aan oostzijde van het perceel buiten het plangebied valt en hierop de huidige agrarische bestemming behouden blijft.                                                                         |
| 4.  | Volgnummer 2 b.;<br>volgnummer 3 b.1.                                                                 | Aanpassing van tekst in toelichting in paragraaf 1.1 en 2.1 om situatie omtrent splitsing perceel te verduidelijken.                                                                                                                             |
| 5.  | Volgnummer 2 c.;<br>volgnummer 3 b.6.;<br>volgnummer 4 b.                                             | Wijziging van plan met een tweekapper naar een vrijstaande woning, dit wordt gewijzigd in toelichting regels en verbeelding. Ook het bouwvlak wordt hiervoor kleiner.                                                                            |
| 6.  | Volgnummer 2 d.;<br>volgnummer 3 b.2.;<br>volgnummer 3 b.3.;<br>volgnummer 3 b.5.;<br>Volgnummer 4 e. | Aanpassing in tekst van toelichting in paragraaf 1.2, 2.1 en 2.3 om ontsluitingswegen en verkeerssituatie juist te benoemen.                                                                                                                     |
| 7.  | Volgnummer 3 d.                                                                                       | Wijzigen van de regels door 4.2.2 lid d te verwijderen, hierin wordt de dubbele verwijzing naar de goothoogte hersteld. Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt de goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6 meter en 9 meter. |



Figuur 3: Verbeelding ontwerp met arcering van agrarische bestemming die bij vaststelling is verwijderd uit het plangebied.