

NOTA BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZE

Gedeeltelijke herziening bestemmingsplan

“Lakerveld 133-135, Lexmond”

27 februari 2023

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Zienswijze 1	4
Ambtshalve aanpassingen	5



Inleiding

Toelichting plan

Het perceel Lakerveld 133-135 te Lexmond betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. Op het voorerf is een boerderijvolume met twee woningen gerealiseerd. Achter dit gebouw bevinden zich enkele verouderde schuren welke zich in een slechte bouwkundige staat bevinden. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt, waardoor het perceel nu alleen wordt gebruikt om te wonen. De initiatiefnemer is voornemens alle gebouwen te slopen en ter plaatse twee burgerwoningen met bijgebouwen te realiseren

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het college van de gemeente Vijfheerenlanden heeft op 9 juni 2022 bekend gemaakt (Gemeentebld nr. 261296) dat het ontwerpbestemmingsplan "Lakerveld 133-135, Lexmond" vanaf 10 juni 2022 zes weken ter inzage ligt. Tijdens de terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar maken.

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 is het ontwerpbestemmingsplan in het voortraject beoordeeld door de volgende vooroverlegpartners:

- Provincie Utrecht;
- Waterschap Rivierenland;
- Veiligheidsregio Utrecht;
- Oasen;
- Vitens.

Tijdens de terinzagelegging is er 1 zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de daarvoor geldende termijn ingediend, en is ontvankelijk verklaard. In de voorliggende "Nota beantwoording van Zienswijze" is de ingediende zienswijze behandeld en van een antwoord voorzien.

Aanvullend overleg

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het plan aangepast. Omdat de aanpassing invloed heeft op de inrichting van het erf en het landschap, zijn de provincie Utrecht, een ervenconsulent van MooiSticht, de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer betrokken geweest bij het ontwerpen van de nieuwe inrichting van het plangebied. Er is een nieuwe en passende erfinrichting ontworpen waar alle betrokkenen mee in kunnen stemmen.

Leeswijzer

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



Zienswijze 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
a.	<p>Schenden privacy Reclamant geeft aan dat het huidige ontwerp zowel de privacy van reclamant als de privacy van de initiatiefnemer zelf schend, omdat de nieuwe woningen te dicht op de woning van reclamant is ingetekend. Reclamant stelt voor om het bouwvlak 10 à 15 meter op te schuiven.</p>	<p>Er heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de reclamant en initiatiefnemer, gefaciliteerd door de gemeente. De initiatiefnemer heeft na akkoord van de gemeente voor een groot deel gehoor gegeven aan de wensen van de reclamant.</p> <p>De woningen (het bouwvlak) zijn in totaal 6 meter naar het noorden opgeschoven, wat stedenbouwkundig gezien het maximale uitgangspunt is geweest. Om op deze manier een compacte bebouwing in de omgeving te behouden, wat kenmerkend is in de nabije omgeving.</p> <p>Vervolgens is deze aanpassing wederom ter goedkeuring voorgelegd aan de Provincie Utrecht. Op advies van de Provincie is een ervenconsulent ingeschakeld om een inrichtingstekening te ontwerpen. Met onderstaande tekening als gevolg, waar de Provincie mee akkoord is gegaan.</p>  <p><i>Afbeelding 1: Uitsnede erfinrichtingsplan</i></p> <p>Ten noorden en zuiden van de woonpercelen worden groenelementen gerealiseerd om te komen tot een goede erfinrichting, passend in het landschap. Hier is de bestemming 'Groen' toegevoegd.</p> <p>Tenslotte is het akoestisch onderzoek geactualiseerd, dit als gevolg van het aangepaste bouwvlakken.</p>	<p>Toelichting In de toelichting is het erfinrichtingsplan verwerkt.</p> <p>Regels In de regels is de bestemming 'Groen' toegevoegd.</p> <p>In de regels bij de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd teneinde het erfinrichtingsplan uit te voeren.</p> <p>Verbeelding De bouwvlakken voor de woningen zijn 6 meter opgeschoven. Daarnaast is de enkelbestemming 'Groen' opgenomen als een strook ten zuiden en noorden van de woonbestemming.</p> <p>Bijlage bij toelichting Het akoestisch onderzoek is aangepast naar aanleiding van de gewijzigde positie van de woningen.</p> <p>Bijlage bij regels Het erfinrichtingsplan is toegevoegd als bijlage bij de regels.</p>

Ambtshalve aanpassingen

	Aanpassing
Toelichting	<ul style="list-style-type: none"> - De afbeeldingen waarop de nieuwe situatie te zien was, zijn vervangen door het erfinrichtingsplan; - Naar aanleiding van het nieuwe ontwerp is de toelichting op diverse onderdelen aangepast; - De parkeerparagraaf is geactualiseerd naar aanleiding van het vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente; - De paragraaf Beeldkwaliteit is aangepast naar het erfinrichtingsplan; - §§5.2 is aangepast naar aanleiding van het geactualiseerde akoestisch onderzoek; - De afbeelding in §5.3 is vervangen door de aangepaste verbeelding; - Naar aanleiding van het erfinrichtingsplan is de verhardingsbalans aangepast in §5.6; - In §6.3 is de bestemming Groen toegevoegd.
Regels	<ul style="list-style-type: none"> - In de regels bij de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd teneinde het erfinrichtingsontwerp uit te voeren. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sloop van de bestaande gebouwen; - Artikel 4 Groen is toegevoegd, waarbij qua regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Zederik'. Daarbij is toegevoegd dat tuininrichting, zoals een terras, ook is toegestaan. - Ter verduidelijking zijn de volgende artikelen verwijderd: <ul style="list-style-type: none"> o Begrippen: 1.5, 1.8, 1.11, 1.12, 1.17, 1.20, 1.24 t/m 1.27, 1.31, 1.34 t/m 1.38, 1.40, 1.41, 1.44 t/m 1.46, 1.53. o Wonen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ artikel 5 lid d en e ▪ artikel 5.2.3 lid b sub 4 en 5 ▪ artikel 5.3.2 ▪ artikel 5.4 ▪ artikel 5.5.2 ▪ artikel 5.5.3 o Algemene bouwregels: <ul style="list-style-type: none"> ▪ artikel 7.6 ▪ artikel 7.7 o Algemene wijzigingsregels <ul style="list-style-type: none"> ▪ artikel 10.2 o Overige regels: <ul style="list-style-type: none"> ▪ artikel 11.5 ▪ artikel 11.6 - Artikel 1.42 (begrip 'peil') is tekstueel gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> o • voor gebouwen die direct aan de weg grenzen: de hoogte van die weg; o • in overige gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld; - Artikel 5.5.1 is tekstueel gewijzigd: <ul style="list-style-type: none"> o Aan huis gebonden bedrijf (of beroep) is gewijzigd naar: aan huis gebonden beroep o De afwijking voor vergroten van het oppervlakte van een aan huis gebonden beroep is gewijzigd van 200 m² naar 100 m²
Verbeelding	<ul style="list-style-type: none"> - De bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen zijn 6 meter richting het noorden opgeschoven; - Ten zuiden en noorden van de woonpercelen is een groenbestemming opgenomen.
Bijlage bij toelichting	<ul style="list-style-type: none"> - Deze Nota beantwoording van zienswijze is toegevoegd als bijlage; - Het akoestisch onderzoek is aangepast naar aanleiding van de gewijzigde positie van de woningen.

Bijlage bij regels	<ul style="list-style-type: none">- De bijlage 'Stedelijke zones' is verwijderd;- Het erfinrichtingsontwerp is toegevoegd als bijlage bij de regels.
--------------------	---

