

Raadsbesluit



Gemeente
West
Maas en
Waal

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, Weteringstraat 7 Wamel en Waalbandijk 35 Boven-Leeuwen

Nr. 2020/03-16

De Raad van de gemeente West Maas en Waal,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders, d.d. 28 januari 2020, nr. Z.024771

Overweging:

Dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Weteringstraat 7 Wamel en Waalbandijk 35 Boven-Leeuwen vanaf 28 november 2019 in het kader van de wettelijke procedure zes weken ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende deze termijn één zienswijze met aanvulling is ingediend;

Dat gebruik is gemaakt van een mondelinge toelichting van de zienswijze bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening;

Dat de zienswijze en de daarbij gegeven mondeling toelichting geen aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. Op basis van de bij dit besluit horende Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Weteringstraat 7 Wamel en Waalbandijk 35 Boven-Leeuwen de zienswijze ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, Weteringstraat 7 Wamel en Waalbandijk 35 Boven-Leeuwen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 12 maart 2020

De raad van West Maas en Waal,

J.A. (Joyce) Satijn
griffier

V.M. (Vincent) van Neerbos
voorzitter



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 12 maart 2020 Nr. 2020/03-16

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Weteringstraat 7 Wamel en Waalbandijk 35 Boven-Leeuwen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 28 november 2019 tot en met 8 januari 2020 voor een ieder ter inzage. Een publicatie hiervan stond in de Maas en Waler en de Staatscourant van 27 november 2019.

Er is een zienswijzen en een aanvulling daarop binnengekomen.

Beantwoording zienswijzen

In deze nota geven we een samenvatting van de zienswijze. Verder geven we de inhoudelijke beoordeling weer. Indien van toepassing leest u ook het advies van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening.

Uiteindelijk geven we aan of de zienswijze gegrond of ongegrond is. Als de zienswijze een wijziging nodig maakt, beschrijven we ook de wijziging.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen:

Indiener:

Inhoud zienswijze

Zienswijze 5-9-2019

De eigenaren en bewoners van de percelen langs het zijpad aan de Molenstraat zijn verbaasd en verrast over de plannen. Er is op geen enkele wijze door initiatiefnemer noch door de gemeente over dit voornemen contact gezocht, gecommuniceerd of overleg gevoerd en inspraak gegeven. Daarom voelt het als een overval, waarover men verbijsterd en diep teleurgesteld is.

De wijziging van het bestemmingsplan leidt tot meer bebouwing van het landelijke, groene gebied. Het woongenot wordt hierdoor aangetast.

Verder leidt deze wijziging er toe dat het pad dat dicht langs de woningen loopt, intensiever wordt gebruikt. Het zware bouwverkeer voor de bouw van de woning bederft de rust en kan schade veroorzaken. De nieuwe woning kan alleen maar via ons pad worden bereikt, waardoor het pad intensiever wordt gebruikt. Wederom een aantasting van ons woongenot en meer kans op schades.

Naast derving van het woongenot zijn er ook grote zorgen over de hoeveelheid zwaar bouwverkeer, die langdurig het pad zal belasten. En die wellicht ook van invloed is op de kwaliteit en soliditeit van de huizen, die deels gefungeerd zijn staal en daarmee in een kwetsbare positie raken. Het pad is nooit bedoeld geweest voor zwaar verkeer. Suggestie is om een bouwuitrit naar de Waalbandijk te creëren.

De bestaande woning heeft zijn primaire toe- en uitgang aan de zijde van de dijk. Naast deze bestaande woning ligt een strategisch stukje grond waar een doorgang/uitrit/weg gerealiseerd kan worden voor het te bebouwen perceel. Het stemt ongemakkelijk om te vernemen dat het voornemen bestaat om juist dit stuk grond te verkopen. Waardoor een uitrit langs de huidige woning lijkt te worden geblokkeerd.

Het recht van overpad wordt overvraagd. Enerzijds door belasting tijdens de bouw en daarna door een hogere frequentie voor privé gebruik.

Ten slotte bestaat de angst voor meerkosten voor onderhoud en vervanging van het pad.

Aanvulling zienswijze 9-12-2019

De oorspronkelijke acte van erfdienstbaarheid is toegekend op grond van de agrarische bestemming van het omstreden perceel. Er is dus geen sprake van de plicht tot erfdienstbaarheid aan een perceel met de woonbestemming.

Indien aanpassing van de erfdienstbaarheid noodzakelijk blijkt te zijn, dan dient dit in ieder geval plaats te vinden op kosten van de initiatiefnemer of de gemeente.

Advies hoorcommissie

1. In aansluiting op de uitspraak van de voorzieningenrechter van 22 januari 2010 blijkt dat de in 1983 gevestigde erfdienstbaarheid van weg niet uitdrukkelijk in omvang is beperkt.

Wijziging of opheffing van de erfdienstbaarheid is ter beoordeling van een rechter.

De gemeente mag op basis van de bestaande erfdienstbaarheid concluderen dat de toegankelijkheid van de nieuw te bouwen woning is gewaarborgd.

2. Dat neemt niet weg dat aanwonenden van dit gebruik overlast kunnen ervaren. Om deze overlast tot een minimum te beperken achten wij het noodzakelijk dat initiatiefnemer:

- van te voren en tijdens de bouw (dit laatste waar nodig) in overleg treedt met de dienende erven
- te allen tijde mede verantwoordelijk is voor het onderhoud van het pad
- de afwatering/watergangen in de directe omgeving in stand houdt
- er voor zorgt dat alle bouwverkeer via een andere route de toegankelijkheid tot het perceel verkrijgt.

Beoordeling zienswijze

Vooroverleg en communicatie is een groot goed in de huidige participatieve samenleving.

Bij een particulier initiatief ligt dit bij initiatiefnemer. De gemeente communiceert over dit soort initiatieven via de wettelijke procedure.

Nieuwbouw leidt in eerste instantie in bijna alle gevallen tot meer verstening en inperking van het groene landschap. Naast behoud van landschap zijn er ook andere belangen die gewogen moeten worden. Zo ook de woningbehoefte. Deze nieuwbouw past binnen de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld voor het realiseren van nieuwe woningen. Bij planologische schade (woongenot) kan men een verzoek om planschade indienen.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het bouwverkeer geen gebruik maakt van het pad.

Dit verkeer gaat via een andere route naar de bouwlocatie. Het pad zal wel gebruikt worden voor de bereikbaarheid van de woning voor privéverkeer. De bereikbaarheid/toegankelijkheid van het perceel is geregeld in de geldende erfdienstbaarheid van uitweg voor de kadastrale percelen WML, sectie H 1143 en 1144.

Bij planologische schade (woongenot) kan men een verzoek om planschade indienen.

De kwaliteit en soliditeit van de woningen aan het pad door het zware bouwverkeer is niet in het geding. Het bouwverkeer gaat via een andere route naar de bouwlocatie.

De ontsluiting van de percelen wordt geborgd door de erfdienstbaarheid van uitweg. Wij hebben geen invloed op de verkoop van perceelsgedeelten van initiatiefnemer.

Het overvragen van het recht van overpad is niet in het geding. Het bouwverkeer gaat via een andere route en het privé verkeer is geborgd door de erfdienstbaarheid van uitweg. In het normaal maatschappelijk verkeer is het gebruikelijk om de kosten van onderhoud en vervanging door de gebruikers gezamenlijk te dragen. Zo ook voor de gebruikers op basis van een erfdienstbaarheid van uitweg.

Het vestigen of wijzigingen van erfdienstbaarheden ligt niet in de invloedssfeer van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de verdeling van de kosten die hiermee gemoeid zijn.

Conclusie

De zienswijze ongegrond verklaren.

Beneden-Leeuwen, 12 maart 2020