

Behoort bij besluit van het
college d.d.
Mij bekend de secretaris,



drs. J. Wijnia

versie 25 februari 2016

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpwijzigingsplan Hegsestraat 18 te Gendt

Gemeente Lingewaard

1 Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan Hegsestraat 18 te Gendt heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 januari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn tweemaal zienswijzen ingediend. Dit wijzigingsplan beoogt de sloop agrarische glasopstanden en het mogelijk maken van twee nieuwbouwwoningen.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamanten in bijlage 1 terug te vinden.

In hoofdstuk 3 wordt ambtshalve voorgesteld een aantal wijzigingen door te voeren.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze 1 d.d. 3 februari 2015

1. De positie van het nieuwe bouwvlak is te dicht op de perceelgrens met het perceel van de reclamant getekend. Hierdoor kan het hoofdgebouw te dicht op de perceelgrens gebouwd worden.
2. De mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen op het perceel van de voormalige bedrijfswoning wijken af van hetgeen dat is toegestaan voor bijgebouwen in de omgeving. Er is met name een grotere omvang en bouwhoogte mogelijk.
3. Bijgebouwen kunnen door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' rondom de bestaande bedrijfswoning tot op de perceelgrens worden gebouwd. De reclamant acht dit niet wenselijk.
4. De inrit ter plaatse van Hegsestraat 18 is verplaatst. De reclamant vraagt zich af of dit in overeenstemming met de regels is.
5. Een houtwal zoals opgenomen in het inrichtingsvoorstel in de toelichting op de grens met perceel van de reclamant is voor de reclamant alleen acceptabel als deze niet hoger dan 1 meter wordt.
6. De reclamant maakt zich zorgen over het uitvoeren van heiwerkzaamheden in relatie tot de gevolgen voor de eigen woning.
7. De woonbestemming rondom de voormalige bedrijfswoning reikt dieper het perceel op dan de woonbestemming bij nr. 16. Reclamant acht het wenselijk dat dit gelijk wordt gehouden.
8. De reclamant vraagt zich af waarom de gronden achter de woningen de Hegsestraat 16 en 14a een agrarische bestemming behouden, terwijl de locatie van de nieuwe woningen achter de percelen wel tot wonen bestemd worden. En waarom worden de eigenaren van deze gronden niet betrokken bij de ontwikkeling?

Beantwoording zienswijze 1

Ad 1

Om te voorkomen dat het hoofdgebouw tot op de perceelgrens gebouwd kan worden zal het bouwvlak 10 meter terug gelegd worden ten opzichte van de perceelgrens van de reclamant.

Ad 2

Rondom de bestaande bedrijfswoning is in het ontwerpwijzigingsplan een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Deze aanduiding maakt een extra bijgebouw mogelijk van 100 m². Dit wijkt inderdaad af van de

standaardregeling voor bijgebouwen. Door de initiatiefnemer was namelijk al aangegeven dat hij een bijgebouw bij de bedrijfswoning ging realiseren binnen de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor). De aanduiding regelt dan ook niet meer dan dat de initiatiefnemer vergunningsvrij kan bouwen. De schuur is ondertussen gerealiseerd. De regeling en de aanduiding zal zo worden aangepast dat de daadwerkelijke schuur in zijn huidige omvang en positie is bestemd. Van afwijking in de toegestane bouwhoogte is geen sprake.

Ad 3

Zie ook de beantwoording onder 2. De bouwaanduiding 'bijgebouwen' rondom de bestaande bedrijfswoning zal worden beperkt tot de daadwerkelijk gerealiseerde schuur.

Ad 4

Binnen de regels zoals opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan en het vigerende bestemmingsplan is de uitrit op de nieuwe locatie mogelijk. Volgens artikel 2:12 lid , sub c van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Lingewaard 2016 is het maken of veranderen van een uitweg omgevingsvergunningplichtig. De positie van de uitrit is voor het vaststellen van het wijzigingsplan niet van invloed.

Ad 5

De houtwal zoals op de impressie van de beoogde inrichting in de toelichting is opgenomen is in de definitieve inrichtingstekening vervangen door een houtsingel. Er is dan ook geen sprake meer van een aardenwal waarop de begroeiing komt. Tevens is de lengte van de houtsingel ingekort en zal deze pas achter de nieuwe schuur bij nr. 18 beginnen. De erfafscheiding met woongedeelte van het perceel met nr. 16 zal worden gevormd door een haag van inheemse soorten van ten hoogste 1,5 meter hoog. De impressie zoals opgenomen in de toelichting zal worden vervangen door de definitieve inrichtingstekening. Het inrichtingsplan zal als bijlage bij de regels worden opgenomen. In de regels van het wijzigingsplan zal de voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inrichting worden opgenomen. De termijn zal conform de anterieure overeenkomst twee maanden na gereedmelding van de eerste woning bedragen.

Ad 6

De technische uitvoering van de bouwwerkzaamheden is geen aspect dat in een wijzigingsplan wordt vastgelegd. Wij gaan er vanuit dat alle werkzaamheden conform de regelgeving uit het Bouwbesluit 2012 zal worden uitgevoerd.

Ad 7

De bestemming Wonen rondom de bestaande bedrijfswoning zoals opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan is afgestemd op de toekomstige inrichting van de tuin rondom de woning. Hiermee krijgt de voormalige bedrijfswoning een passende woonbestemming. Achter de woonbestemming blijft voldoende open agrarisch gebied over, zodat de diepte van de woonbestemming voor de gemeente als acceptabel wordt ervaren.

Ad 8

Omdat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan kan het plan alleen de bestemming wijzigen ter plaatse van het agrarische bouwvlak. Het plangebied voor dit wijzigingsplan is daarom beperkt tot de gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. In de planologische procedure van een wijzigingsplan kunnen de agrarische gronden van de reclamant dan ook niet worden meegenomen.

Inhoud zienswijze 2 d.d. 5 maart 2015

1. Het bouwvlak maakt de nieuwe woningen mogelijk tot op de perceelgrens van de reclamant. De reclamant acht dit niet wenselijk, onder andere vanwege het verlies van privacy.

2. Door het vaststellen van het wijzigingsplan wordt het agrarische deel van perceel van de reclamant beperkt in de mogelijkheden, omdat er dan rekening gehouden moet worden met de bebouwing wanneer er gebruik gemaakt zal worden van toxische bestrijdingsmiddelen.
3. De mogelijkheden voor het oprichten van bijgebouwen op het perceel van de voormalige bedrijfswoning wijken af van hetgeen dat is toegestaan voor bijgebouwen in de omgeving. Er is met name een grotere omvang en bouwhoogte mogelijk.
4. Reclamant stelt voor in het landschappelijke inrichtingsplan een houtwal op te nemen van maximaal 2 meter hoog op de grens van zijn perceel.
5. Ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen is een openbare weg opgenomen. Reclamant vraagt zich af of hij deze ook voor hem toegankelijk is om Hogeveld te bereiken.
6. De reclamant vraagt zich af waarom de gronden achter de woningen aan de Hegsestraat 16 en 14a een agrarische bestemming behouden, terwijl de locatie van de nieuwe woningen achter de percelen wel tot wonen bestemd worden. En waarom worden de eigenaren van deze gronden niet betrokken bij de ontwikkeling?
7. De woonbestemming rondom de voormalige bedrijfswoning reikt dieper het perceel op dan de woonbestemming bij nr. 14a en 16. Reclamant acht het wenselijk dat dit gelijk wordt gehouden.

Beantwoording zienswijze 2

Ad 1

Om te voorkomen dat het hoofdgebouw tot op de perceelgrens gebouwd kan worden zal het bouwvlak 10 meter terug gelegd worden ten opzichte van de perceelgrens van de reclamant.

Ad 2

Omdat er al diverse gevoelige functies rondom de agrarische gronden van de reclamant aanwezig zijn is de beperking in het gebruik van de gronden als gevolg van het niet meer kunnen toepassen van toxische bestrijdingsmiddelen minimaal. Door de aanwezigheid van woningen is er in de huidige situatie namelijk al bijna geen gebruik van dergelijke middelen mogelijk. Als de reclamant toch verwacht schade te leiden als gevolg van het vaststellen van het wijzigingsplan kan hij bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in dienen.

Ad 3

Rondom de bestaande bedrijfswoning is in het ontwerp wijzigingsplan een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Deze aanduiding maakt een extra bijgebouw mogelijk van 100 m². Dit wijkt inderdaad af van de standaardregeling voor bijgebouwen. Door de initiatiefnemer was namelijk al aangegeven dat hij een bijgebouw bij de bedrijfswoning ging realiseren binnen de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor). De aanduiding regelt dan ook niet meer dan dat de initiatiefnemer vergunningsvrij kon bouwen. De schuur is ondertussen gerealiseerd. De regeling en de aanduiding zal zo worden aangepast dat de daadwerkelijke schuur in zijn huidige omvang en positie is bestemd. Van afwijking in de toegestane bouwhoogte is geen sprake.

Ad 4

Op de erfgrans van de reclamant is in de definitieve versie van het inrichtingsplan een haag met inheemse soorten opgenomen van ten hoogste 1,5 meter. Gezien de oriëntatie van de erfgrans is een houtwal of houtsingel niet wenselijk. Een haag biedt voldoende afscherming voor de woning van de reclamant richting de nieuwe woningen, mede omdat er nog een groot deel agrarische gronden tussen de nieuwe woningen en de woning van de reclamant liggen. In de toelichting zal de impressie van de beoogde inrichting worden vervangen door de definitieve versie van het inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan zal als bijlage bij de regels worden opgenomen. In de regels van het wijzigingsplan zal de voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inrichting worden opgenomen. De termijn zal conform de anterieure overeenkomst twee maanden na gereedmelding van de eerste woning bedragen.

Ad 5

De ontsluiting van de twee nieuwe woningen wordt geen openbare weg. De bestemming Verkeer met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg' die in het ontwerpwijzigingsplan voor de ontsluiting is opgenomen zal komen te vervallen. De ontsluiting van de percelen zal binnen de bestemming Wonen gerealiseerd kunnen worden.

Als reclamant gebruik zou willen maken van de ontsluiting zou hij met de eigenaar van de grond een recht van overpad moeten afspreken en deze notarieel vast laten leggen.

Ad 6

Omdat gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan kan het plan alleen de bestemming wijzigen ter plaatse van het agrarische bouwvlak. Het plangebied voor dit wijzigingsplan is daarom beperkt tot de gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer. In de planologische procedure van een wijzigingsplan kunnen de agrarische gronden van de reclamant dan ook niet worden meegenomen.

Ad 7

De bestemming Wonen rondom de bestaande bedrijfswoning zoals opgenomen in het ontwerpwijzigingsplan is afgestemd op de toekomstige inrichting van de tuin rondom de woning. Hiermee krijgt de voormalige bedrijfswoning een passende woonbestemming. Achter de woonbestemming blijft voldoende open agrarisch gebied over, zodat de diepte van de woonbestemming voor de gemeente als acceptabel wordt ervaren.

3 Ambtshalve aanpassingen

Voorgesteld wordt de volgende ambtshalve wijzigingen door te voeren.

Parkeernorm

De verplichting tot aanleg van minimaal 2 parkeerplaatsen per bouwkvavel op eigen terrein moet ook in het wijzigingsplan worden vastgelegd. De eis van minimaal 2 parkeerplaatsen per bouwkvavel zal dan ook worden opgenomen in de regels. Conform de termijnstelling in de overeengekomen grondexploitatieovereenkomst zullen de parkeerplaatsen op de bouwkvavels ten hoogste 2 maanden na gereed melding van de bouw te zijn aangelegd.

4 Overzicht wijzigingen

Aanleiding	Toelichting	Regels	Verbeelding
Zienswijze 1 Ad 1			Het bouwvlak rondom de nieuwe woningen zal 10 meter van de perceelgrens met de woningen aan nr. 14a en 16 terug gelegd worden.
Zienswijze 1 Ad 2 / 3		Artikel 5.2.4 onder g. wordt als volgt 'in afwijking van het bepaalde onder b mag ter	De bouwaanduiding 'bijgebouwen' zal beperkt worden tot

		plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 110 m ² worden gerealiseerd	de positie van de nieuwe schuur bij de woning op nr. 18
Zienswijze 1 Ad 5	Het figuur in paragraaf 4.1 zal worden vervangen door de definitieve inrichting	Het inrichtingsplan wordt als bijlage bij de regels opgenomen. In de algemene regels wordt een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inrichting conform bijlage opgenomen. Aanleg dient binnen twee maanden na gereed melding van de eerste nieuwe woning te geschieden.	
Zienswijze 2 Ad 1			Het bouwvlak rondom de nieuwe woningen zal 10 meter van de perceelgrens met de woningen aan nr. 14a en 16 terug gelegd worden.
Zienswijze 2 Ad 3		Artikel 5.2.4 onder g. wordt als volgt 'in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 110 m ² worden gerealiseerd.	De bouwaanduiding 'bijgebouwen' zal beperkt worden tot de positie van de nieuwe schuur bij de woning op nr. 18
Zienswijze 2 Ad 4	Het figuur in paragraaf 4.1 zal worden vervangen door de definitieve inrichting	Het inrichtingsplan wordt als bijlage bij de regels opgenomen. In de algemene regels wordt een voorwaardelijke verplichting tot aanleg en instandhouding van de landschappelijke inrichting conform bijlage opgenomen. Aanleg dient binnen twee maanden na gereed melding van de eerste nieuwe woning te geschieden.	
Zienswijze 2 Ad 5	In paragraaf 6.2.1 zal de beschrijving voor de bestemming 'Verkeer' worden verwijderd.	In artikel 5 Wonen wordt onder 5.1 lid d toegevoegd 'ontsluiting'. Artikel 4 Verkeer komt te vervallen.	De bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'specifieke vorm van

			verkeer – erftoegangsweg’ wordt verwijderd en opgenomen in de bestemming ‘Wonen’.
Ambtshalve 1		Onder artikel 8 Algemene gebruiksregels wordt toegevoegd ‘8.2 Parkeernorm’ met de regeling ‘a. Per nieuw bouwkavel moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden. b. De parkeerplaatsen dienen binnen twee maanden na gereed melding van de bouw te zijn aangelegd’	