Behoort bij besluit van de raad
d.d. 14 december 2023,
Mij bekend de griffier,

……..
P.J. Peters

Reactienota Zienswijzen (en ambtshalve wijzigingen)
Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen’ heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.
Met het ontwerpbestemmingsplan wordt functieverandering van glastuinbouw naar wonen en de bouw van zes nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend.

In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant in bijlage 1 terug te vinden.

2. Zienswijzen

De volgende zienswijze is ingediend. De zienswijze is tijdig ingediend. Hierna volgt een samenvatting en beantwoording van de zienswijze.

Samenvatting zienswijze
Indieners van de zienswijze geven in het algemeen aan dat een aantal besproken wijzigingen/toezeggingen in het voortraject niet in het plan zijn meegenomen. Vervolgens geven indieners puntsgewijs het volgende aan (Punt 2 en 3 in de zienswijze zijn samengevoegd in punt 2 omdat deze beiden over de verkeersontsluiting gaan).

1. Bouwvlakken van de woningen
Indieners vragen zich af of de situering van de nieuwe woningen op basis van het inrichtingsplan definitief bepaald is. Daarnaast vragen indieners of de situering van de bouwvlakken zichtbaar gemaakt kan worden in het inrichtingsplan.

2. Verkeersontsluiting
Het bestaande fietspad wordt in het plan ter hoogte van Kerkpad 5 verbreed, ten behoeve van de ontsluiting van twee nieuwe woningen. Indieners geven aan dat dit niet besproken is in het vooroverleg van 22 juli 2021, waarbij gesproken is over een vrij liggende inrit parallel aan het fietspad. Indieners vragen wat de beoogde breedte is van de inrit, aan welke zijde het fietspad wordt verbreed, met welk materiaal de inrit wordt uitgevoerd en of hiervoor een inritvergunning moet worden aangevraagd.
Indieners geven verder aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de woningen worden ontsloten aan de Zandvoort, terwijl dit vermoedelijk het Kerkpad moet zijn.
Ten slotte geven indieners aan dat een bestaande sloot niet is ingetekend in de inrichtingstekening.

3. Beplantingsplan
Indieners vragen zich af hoe de naleving van het beplantingsplan wordt gewaarborgd en welke termijn de gemeente koppelt aan de uitvoering van het beplantingsplan.
Indieners hebben de zienswijze op 15-9 per email aangevuld. Indieners geven daarbij aan dat in artikel 5.5.2 van de regels wordt verwezen naar pagina 6 t/m 8 van het inrichtingsplan, terwijl dit pagina 5 t/m 8 zou moeten zijn.

4. Bedrijfsactiviteiten
Indieners vragen zich af of zich nieuwe bedrijven kunnen vestigen op de planlocatie, en mocht dit gebeuren hoe er dan door de gemeente gehandhaafd wordt.

Beantwoording zienswijze

1. Bouwvlakken van de woningen
De situering van de nieuwe woningen is vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen een woning moet worden gebouwd. Daarmee is de situering van de woningen op basis van de verbeelding definitief bepaald. De ingetekende woningen in het inrichtingsplan passen binnen de bouwvlakken in de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarmee is de situering van de woningen in het inrichtingsplan definitief bepaald, waar wel enige speling is vanwege het ruimere bouwvlak op de verbeelding.

2. Verkeersontsluiting
In vooroverleg is de alternatieve optie van de ontsluiting besproken met indieners. Na het overleg is beoordeeld of de optie wenselijk is. Gebleken is dat de alternatieve optie niet wenselijk is, omdat deze leidt tot een onoverzichtelijke situatie op de beoogde splitsing tussen het fietspad en de nieuwe inrit. Omdat de nieuwe inrit dan parallel aansluit op het fietspad, is het zicht naar links beperkt. Daarnaast is de uiteindelijk gekozen optie om het fietspad te verbreden, een meer voorkomende en logische oplossing.

De breedte van de inrit staat niet vast maar moet binnen de nieuwe Woonbestemming komen te liggen, de maximale breedte is daarmee dus wel bepaald. Met welk materiaal de inrit wordt uitgevoerd is aan de initiatiefnemer of een opvolgend eigenaar. Voor de inrit moet nog een omgevingsvergunning worden aangevraagd, welke gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden ingediend.
Het klopt dat de verbreding van het fietspad plaats vindt aan de zijde van Kerkpad 5.

Het is correct dat in de toelichting van het bestemmingsplan een fout is gemaakt, de woningen worden ontsloten aan het Kerkpad en niet de Zandvoort. Daarnaast klopt het dat de bestaande sloot tegenover Kerkpad 5 niet is ingetekend in de inrichtingstekening, dit is ook een omissie in de inrichtingstekening. De sloot zal dus niet gedempt worden.

3. Beplantingsplan
Het realiseren van het beplantingsplan is geborgd in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De verplichting is gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woning. Wanneer voor de eerste nieuwe woning een omgevingsvergunning wordt verleend, start de termijn van 2 jaar waar binnen het beplantingsplan moet zijn gerealiseerd en in stand gehouden moet worden. Na 2 jaar zal een toezichthouder een controle uitvoeren op de locatie of aan de verplichtingen is voldaan.
Het klopt dat in de verwijzing van artikel 5.2.2 van de regels, verwezen moet worden naar pagina 5 t/m 8 van het inrichtingsplan in plaats van pagina 6 t/m 8. Dit wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.

4. Bedrijfsactiviteiten
Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kunnen zich geen bedrijven vestigen op de locatie. Er zal uit een controle moeten blijken of sprake is van een overtreding. Als dat zo is kan een last onder dwangsom worden opgelegd. Dat betekent dat de eigenaar binnen een bepaalde tijd de overtreding moet stoppen. Als dat niet gebeurt, moet de eigenaar een geldbedrag betalen. Als de overtreding dan nog steeds niet is gestopt, wordt een steeds hogere dwangsom opgelegd.

Resumerend
De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de volgende onderdelen:

- Toelichting: Op pagina 32 wordt het woord ‘Zandvoort’ vervangen door ‘Kerkpad’.
- Bijlage 2 bij de regels: De bestaande sloot wordt ingetekend in het inrichtingsplan.
- Regels: In artikel 5.2.2 van de regels wordt verwezen naar pagina 5 t/m 8 in plaats van pagina 6 t/m 8.

3. (Eventuele) ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

4. Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Lingewaard, Kerkpad – Molenweg, Huissen’ om functieverandering van Agrarisch naar Wonen en de bouw van zes nieuwe woningen mogelijk te maken.

Bijlage 1: naam en adres van reclamant

Alleen toe te voegen in analoge exemplaar