

Behoort bij besluit van het college van B&W

d.d. 24 juni 2025

.....
Mij bekend de gemeentesecretaris,
drs. I.P. van der Valk



Reactienota Zienswijze

Ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning, De Kruigang ong.
(kad. sect. A, nr. 5285) te Gendt (identificatienummer NL.IMRO.1705.331-VG01)

ODRA23AB2284

ZS1348167

Gemeente Lingewaard

1. Inleiding

De aanvraag

Op 20 december 2023 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning aan De Kruigang ong. (kadastraal perceel sectie A nr. 5285) en het aanleggen van een uitweg op De Kruigang. Op deze aanvraag is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing, omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan 'Kom Gendt' en 'Herstelplan komplannen Lingewaard'.

Ter inzage

Vanaf 22 april 2025 tot en met 2 juni 2025 heeft de ontwerpvergunning met bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

Ingediende zienswijze en verloop procedure

Er is één zienswijze ingediend. In deze reactienota is de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van de indiener van de zienswijze mogen vanwege de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie zijn deze daarom anoniem verwerkt.

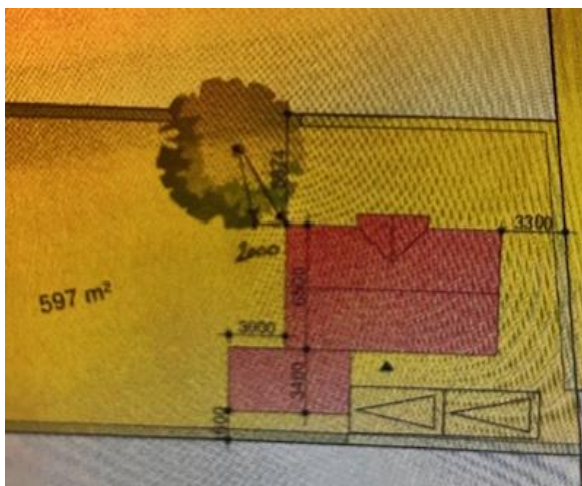
2. Zienswijze

De zienswijze is geregistreerd op 15 mei 2025 met zaaknummer 1323814. Deze zienswijze is tijdig ingediend door een omwonende.

Inhoud

De indiener brengt de volgende punten naar voren:

1. De publicatie is niet correct, omdat vermeld staat dat het gaat om '*de Kruisgang (kad.sect. A nr 5285) te Gendt*', maar deze straat bestaat niet.
2. Op de tekening behorend bij de ontwerpvergunning staat de te bouwen woning 3,33 meter van de erfgrens. Indiener wijst erop dat de erfgrens een officiële A-watgang is en dat hij van mening is dat gebouwen volgens richtlijnen minimaal 5 meter uit de grens moeten blijven.
3. Indiener heeft eerder het verzoek bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt om de woning 2 meter naar achteren, in westelijke richting te verschuiven. Indiener ziet daarin veel voordelen, ook voor de toekomstige bewoners. Anders gaan de toekomstige bewoners hoogstwaarschijnlijk bij de gemeente klagen/wensen dat de parkeerplaatsen moeten worden veranderd/verwijderd. Dit omdat de 30cm hoger gepositioneerde woning met veel glas aan de voorkant wordt geconfronteerd met inschijnende koplampen ondanks de groene haag. Indiener heeft inmiddels 26 jaar ervaring op dit gebied met parkerende auto's. De 2 meter verplaatsing geeft veel meer lucht en minder kans op een conflict met de gemeente. Dit geeft de toekomstige bewoners veel meer plezier. Bij het verplaatsen van de woning 2 meter in westelijke richting zal de te behouden boom (rode beuk, die indiener ook graag wil behouden) in zijn ogen geen tot minimale hinder ondervinden van de nieuwbouw. In het ROB paragraaf 3.3.5. wordt verwezen naar bijlage 6 van de boomdeskundige dat de aangevraagde bouwvergunning geen aantasting geeft aan de boom. Volgens indiener is er verwarring ontstaan, omdat de gemeente gemeend heeft dat een verplaatsing van de boom gewenst was, maar indiener heeft gevraagd om verplaatsing van de woning met 2 meter in westelijke richting. In zijn optiek kan een verplaatsing van de woning 2 meter in westelijke richting geen extra grote aantasting van de boom geven. In de huidige positionering staat de boom 5500 mm vanaf de hoek van de woning en bij verplaatsing van de woning westelijk 2 meter staat de boom 5000 mm vanaf de hoek van de woning (zie onderstaande foto).



De beschrijving dat de grote boom dichtbij de nieuwe gevel te staan klopt (50 cm), echter dat de kroon meer zonlicht tegen houdt betwist indiener, daar de boom op het noorden staat.

4. Indiener suggereert dat een verplaatsing van de woning van 2 meter in westelijke richting de gemeente waarschijnlijk ook beter uitkomt, omdat in verband met de officiële watergang aan de straatkant er geen mogelijkheid is riool- en regenwater afvoer via de oostelijke richting te plannen. Dit zal via de westelijke route richting Dijkstraat moeten verlopen. De extra 2 meter geeft aan wel of geen drukrioolgemaal op het perceel.
5. Verder attendeert indiener de gemeente erop dat de verkeersambtenaar (o.a. via zaak 809530) de reconstructie van de haakse bocht in de Kruigang begeleidt en dit kan van invloed zijn op de uitrit die gepland staat op tekening. Aangezien de ontwikkeling van het plan "het Witte Paard" ook op die hoek plannen maakt voor parkeerplaatsen, lijkt het indiener zinvol als de ODRA samen met de gemeente optrekt om dit soepel te laten verlopen.
6. Indiener wil graag weten waar de nieuw te plaatsen boom (in plaats van de illegaal gerooide boom) zal worden gepositioneerd op het perceel.

Indiener sluit de zienswijze af met de opmerking dat hij niet tegen de bouw is. Met zijn ervaring van meer dan 25 jaar op de Kruigang weet indiener welke verkeershandelingen zijn en gebeuren. Hij benadrukt dat de toekomstige bewoners gebaat zijn bij een iets grotere afstand tot het dagelijks parkerend wagenpark dat richting de dokterspraktijk gaat dan de nu ingetekende 3,33 meter.

Beantwoording zienswijze

1. Indiener heeft terecht opgemerkt dat de publicatie niet correct is, omdat vermeld staat dat het gaat om 'de Kruisgang' terwijl het 'de Kruigang' betreft. Voor indiener was echter duidelijk om welk perceel het ging. Ook voor andere belanghebbenden kon dit duidelijk zijn, omdat de kadastrale perceelsnummers in de publicatie was opgenomen. Belanghebbenden zijn door deze verschrijving dus niet in hun belangen geschaad.
2. De ontsluiting van het perceel naar de openbare weg loopt over een A-watergang die in beheer is bij het waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft aangegeven dat een afstand van minimaal 1,5 m van het hart van de duiker in acht genomen moet worden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Een ruimere afstand geldt niet, omdat het gaat om een beduikerde watergang. Overigens is de ontwerpvergunning met alle bijbehorende stukken voorgelegd aan het waterschap. Die heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en zich te kunnen vinden in de plannen.

3. Zowel de boomdeskundige van initiatiefnemer als de gemeente heeft zich uitgesproken over de wens van indiener om de woning twee meter in westelijke richting te verplaatsen. De boomdeskundige heeft aangegeven dat dat (zeer) nadelige gevolgen voor de boom heeft. Bij verplaatsing van de woning zal er veel meer wortelverlies optreden dan in de huidige situatietekening het geval is. De woning zou dan meer in de kroonprojectie van de boom en binnen de kwetsbare boomzone komen te liggen, zoals die op afbeelding 5 en 6 in de boomeffectrapportage in beeld zijn gebracht. Daar mag bijvoorbeeld niet worden gegraven, vanwege de aanwezigheid van het wortelgestel. De gemeente heeft dit zorgvuldig opgestelde advies overgenomen en acht de gewenste verplaatsing van de woning een bedreiging voor de levensvatbaarheid van deze monumentale boom. Verplaatsing van de boom is gezien de omvang en de monumentale status van de boom niet mogelijk.
4. Indiener stelt ten onrechte dat een afvoer via de oostelijke richting niet mogelijk is. Inmiddels is een vuilwataansluiting via de oostzijde mogelijk. De noodzaak om via Im Weissen Rössl af te voeren is komen te vervallen. Dit is dus geen argument om niet mee te willen werken aan een verplaatsing van de woning van 2 meter in westelijke richting.
5. De uitweg van de woning naar De Kruigang is beoordeeld door de verkeerskundige en acceptabel bevonden. De geplande uitweg ligt op voldoende afstand van de splitsing/haakse bocht waarover indiener spreekt. Ook bij een reconstructie van de haakse bocht in de Kruigang zijn er geen gevolgen voor deze uitrit. Ook de plannen voor nieuwbouw aan de Dorpstraat/Kruigang (plan 'Het Witte Paard') hebben geen effect op deze uitrit. De ingangen van de daarbij aan te leggen parkeerplaatsen liggen om de hoek en staan niet in de weg aan de aanleg van deze uitrit.
6. In de vergunning is in de voorschriften opgenomen dat herplant in de achtertuin moet plaatsvinden, op 2 m afstand van de erfgrans. Verder laten we aan de initiatiefnemer over waar herplant plaatsvindt.

3. Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de ontwerpvergunning. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning aan De Kruigang en het maken van een uitweg op De Kruigang wordt verleend.