

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Bladderswijk OZ 92', met planidentificatienummer vervat in GML-bestand 'NL.IMRO.0114.2018014-B501

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Bladderswijk OZ 92' heeft vanaf 7 december 2018 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), en zijn dus ontvankelijk.

Zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit bij het bestemmingsplan maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. De appendix wordt geanonimiseerd voor documentversies die openbaar via internet toegankelijk zijn.

Tabel indieners zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Nieuw-Dordrecht, woning Bladderswijk OZ 92' (NL.IMRO.0114.2018014-B501) (geanonimiseerd):

| | Zaaknr. | Naam | Adres | Postcode | Plaats |
|---|----------------|----------------|--------------|-----------------|---------------|
| 1 | 14268-2018 | geanonimiseerd | | | |
| 2 | 14268-2018 | geanonimiseerd | | | |

In deze Nota van beantwoording zijn de zienswijzen samengevat weergegeven (A). Daarna is op de zienswijze ingegaan (B). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (C).

A1

De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op ons perceel en tot waardedaling van onze woning.

B1

Uit het opgestelde zonnediagram blijkt dat in de winter periode sprake is van schaduwwerking tot 13.00 uur. Er is naar ons oordeel geen sprake van een onaanvaardbare schaduwwerking. Het zonnediagram is toegevoegd als bijlage van de plantoelichting.

Niet ontkend kan worden dat door de ontwikkeling van het plangebied het aanzien van het gebied zal veranderen. Inherent aan zo'n verandering is dat de belevingswaarde van de omgeving en gevoelens van privacy en woongenot een verandering zullen ondergaan. Dit effect treedt op bij vrijwel elke ontwikkeling. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht.

In welke mate genoemde effecten voor een ieder afzonderlijk gelden is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door reclamant geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal een ieder binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid daarvan de gevolgen moeten aanvaarden. Slechts indien deze grenzen worden overschreden kan afhankelijk van de individuele omstandigheden van het geval sprake zijn van een tegemoetkoming in de schade.

Voor zover de mogelijke nadelige individuele gevolgen niet gerekend kunnen worden tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico, kennen Burgemeester en Wethouders aan een belanghebbende, op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe.

In dit verband moet worden volstaan met een verwijzing naar de mogelijkheden in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Wanneer reclamant waardevermindering verwacht van zijn vastgoed kan op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een planschadeverzoek worden ingediend. Een dergelijke aanvraag wordt op z'n eigen merites beoordeeld. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijk risico van tenminste 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

C1

Het zonnediagram is als Bijlage toegevoegd aan de plantoelichting.

A2

De kavelgrootte is onjuist weergegeven.

B2

Bij het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan (begin 2018) is een situatietekening gevoegd. Naar aanleiding hiervan is de verbeelding opgesteld. Nadien is de kavel kadastraal gesplitst en is de bestaande woning op nummer 92 afzonderlijk verkocht. We hebben de verbeelding aangepast aan de nieuwe kadastrale indeling.

C2

De verbeelding is aangepast.

A3

De woning is niet passend binnen het bestaande straatbeeld omdat de kavel te smal is. De kavel voldoet niet aan de voorwaarden van de Beleidsnotitie "Bouwen in de Linten".

B3

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de gemeenteraad vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De gemeenteraad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2017 de beleidsnotitie Bouwen in de linten vastgesteld.

In deze notitie is het plangebied gelegen in een 'lint binnen kern'. Linten binnen de kern worden gekenmerkt door geconcentreerde bebouwing. Zowel in het lint als in de directe omgeving om het lint. De linten zijn door de jaren verdicht geraakt, waardoor de fysieke ruimte voor het toevoegen van woningen beperkt is. Opvulling van de nog aanwezige open plekken in deze linten heeft geen negatieve ruimtelijke gevolgen op de omgeving. Deze plekken komen dan ook in aanmerking voor het bouwen van een woning.

Hierbij dient te worden aangesloten bij de stedenbouwkundige structuren. Er dient afstemming te worden gezocht bij aspecten als de kavelbreedte, de voorgevelrooilijn en bebouwingskenmerken ten aanzien van nokrichting, bebouwingsmassa en de bouwhoogte.

De kavelbreedtes in dit deel van de Bladderswijk OZ variëren van minimaal 15 meter tot maximaal 50 m, waarbij de grootste deel van de kavelbreedtes tussen de 15 en 24 m bedraagt. De kavelbreedte van bijna 18 m past dus binnen de bestaande kavelstructuur van het gebied. Met een de totale bebouwingsbreedte van 11 meter (woning met garage) blijft de bebouwing aan beide zijden 3 m van de perceelsgrens. Deze maat van 3 meter geldt voor woningen aan de Bladderswijk. Het plan is daarmee in overeenstemming met het bestaande stedenbouwkundig beeld. De zienswijze geeft aanleiding om de plantoelichting aan te vullen met een nadere beschrijving van de stedenbouwkundige opzet. Wij verwijzen u hierbij naar hoofdstuk 3.

C3

Hoofdstuk 3 van plantoelichting is aangevuld.

A4

Op grond van artikel 3.2.3 van de planregels van het ontwerpplan kunnen bijbehorende bouwwerk op of tegen de perceelsgrens gebouwd worden. Deze bijbehorende bouwwerken mogen maximaal een hoogte van 3,5 meter bedragen. Derhalve verzoeken zijn de gemeente om de planregels aan te passen door het bouwen van binnen deze 3 meter te verbieden.

B4

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waar bijbehorende bouwwerken aan moeten voldoen. Deze regels zijn afgestemd op de regels die ook gelden in de omgeving.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken pas vanaf 3 meter achter de voorgevel van de woning mogen worden opgericht. Het opleggen van een bouwverbod in het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de mogelijkheid tot het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken. De regelgeving voor vergunningsvrij bouwen is voor een ieder gelijk. Voor de splitsing van de percelen AE 2372 en 2373 was het ook al mogelijk om vergunningsvrij bouwwerken te bouwen. Deze bouwmogelijkheid is nu niet anders.

C4

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A5

Er is niet gekeken naar de duurzaamheidsladder.

B5

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van een enkele woning niet ladder plichtig is. De grens voor de ladderplicht ligt bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt op 12 woning.

C5

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

A6

Er is geen quick scan flora en fauna uitgevoerd.

B6

Naar aanleiding van de zienswijze is een quick scan uitgevoerd. Op basis van de quickscan zijn met betrekking tot de aanwezigheid van beschermde flora en fauna de volgende conclusies te trekken:

- In het plangebied is ongeschikt broedbiotoop voor de jaarrond beschermde Vogelrichtlijnsoorten;
- In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor algemene broedvogels zoals merel, spreeuw en koolmees aanwezig;
- In de te slopen schuur zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig;
- De schuur is ongeschikt voor verblijfplaatsen van steenmarters;
- In en rond het plangebied komen verder nationaal beschermde soorten voor, namelijk de vos en ree. Deze soorten zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt.

Kortom er zijn geen ecologische belemmeringen.

C6

De Quick scan is toegevoegd als Bijlage 4 aan de plantoelichting. Aan hoofdstuk 4 is toegevoegd paragraaf 4.2.1.

A7

Problemen ten aanzien van de riolering. De rioolput waar de nieuwe woning gebruik van wil maken is in eigendom van derden. Hiervoor is geen toestemming gegeven.

B7

Er geldt een aansluitplicht voor de nieuw te bouwen woning op het gemeentelijke drukriool. De kosten voor het (eventueel) verplaatsen de drukunit en rioolleidingen komen ten laste van degene die woning gaat bouwen. Dit raakt niet aan de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan.

C7

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.