

**Nota van Beantwoording Zienswijze
Bestemmingsplan “Erica, Verlengde Vaart ZZ, kadastraal bekend sectie AG, nr 1241
en 1242 (twee woningen)”.**

Inleiding

In deze Nota van Beantwoording geven wij onze reactie op de zienswijze die is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan “Erica, Verlengde Vaart ZZ, kadastraal bekend sectie AG, nr 1241 en 1242 (twee woningen)”. De zienswijze is per onderwerp samengevat.

De indieners van de zienswijze wonen ten westen van het perceel kadastraal bekend sectie AG nummer 1242.

Aspecten zienswijze

De inhoud van de aspecten van de zienswijze wordt per aspect samengevat weergegeven onder “A”. Vervolgens vindt onder “B” de beantwoording vanuit de gemeente plaats. Onder “C” is aangegeven of en hoe het bestemmingsplan is aangepast.

- A1. Indieners hebben hun huis gekocht vanwege het vrije uitzicht. Destijds zijn zij geïnformeerd dat er geen woning op het perceel kadastraal bekend sectie AG nummer 1242 zou worden gebouwd. De beoogde woning zal het uitzicht over de landerijen en water volledig gaan belemmeren.
- B1. De raad heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan beoordelingsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad van uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De ruimtelijke situatie zoals deze is op het moment van koop, geeft geen recht dat deze situatie blijft (voort)bestaan. Er bestaat altijd de mogelijkheid dat een initiatief voor bebouwing wordt ingediend welke wordt ingewilligd. Er bestaat niet zoiets als een recht op behoud van een vrij uitzicht. Het initiatief voor de bouw van twee vrijstaande woningen op de percelen AG 1241 en 1242 is getoetst en voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie “Bouwen in de linten 2018”, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2017.
- C1. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- A2. Indieners zijn niet geïnformeerd over het aanpassen van de grenswaarde om zodoende woningbouw toe te staan. Zij hebben dit moeten vernemen via de gemeenteberichten in het huis aan huis blad.
- B2. De Wet elektronische publicaties (Wep) verplicht gemeenten om alle wettelijk voorgeschreven bekendmakingen, mededelingen en kennisgevingen van (voorgenomen) besluiten die niet tot één of meer belanghebbenden zijn gericht, in het officiële elektronisch publicatieblad te doen. De digitale kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Erica, Verlengde Vaart ZZ, kadastraal bekend sectie AG, nummers 1241 en 1242 (twee woningen) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid heeft plaatsgevonden op 19 januari 2022 in het Gemeenteblad, te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten ter zake van de kennisgeving van de terinzagelegging. Daarnaast is de kennisgeving in het gemeentelijke huis-aan-huis blad van 25 januari 2022 gepubliceerd. Er is geen wettelijke verplichting om een eventuele belanghebbende persoonlijk in kennis te stellen dat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Belanghebbende moeten zelf ruimtelijke ontwikkelingen en publicaties hierover zelf in de gaten te houden. De bekendmaking heeft op de juiste wijze plaatsgevonden.
- C2. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- A3. Indieners vrezen financiële schade vanwege waardedaling van de woningen, aantasting van het privéleven en verminderde opbrengst van zonnepanelen.
- B3. 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. De gemeente maakt daarom een afweging tussen het grotere algemeen belang van de ontwikkeling zelf en de belangen van de

omwonenden. In welke mate genoemde effecten voor eenieder afzonderlijk gelden, is in zijn algemeenheid niet te beantwoorden. De door de omwonenden geschetste effecten zijn niet uit te sluiten maar zijn onvermijdelijk verbonden met het in ontwikkeling brengen van het gebied. In het maatschappelijke verkeer zal eenieder 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. Artikel 6.2 van deze wet bevat een forfaitair maatschappelijke risico van ten minste 2%. Wij kunnen niet van deze wettelijke regeling afwijken.

- C3. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.
- A4. Indieners stellen voor de beoogde woning verder naar achteren op het perceel AG 1242 toe te staan. Zodoende behouden indieners hun uitzicht.
- B4. De voorgevelrooilijn van het perceel AG 1242 ligt vijf meter achter de voorgevel van de woning Verlengde Vaart ZZ 19 en het bouwvlak ligt op vijf meter van de zijdelingse perceelsgrens. Kijkende naar de voorgevelrooilijnen in de nabijheid dan sluit het plan aan bij de voorgevelrooilijn van diverse woningen aan de Verlengde Vaart ZZ. Het bouwvlak is zo op de kavel gepositioneerd dat er een open ruimte en zicht op het verkeer blijft bestaan bij de T-splitsing met de Slingerweg. Vanuit de woning Verlengde Vaart ZZ 19 blijft zodoende zicht op de kruising en het kanaal. Hierbij wordt opgemerkt dat het uitzicht vanuit de woonkamer aan de voorzijde van de woning ligt. Op basis van de voorgevellijnen van de direct aangrenzende percelen zou de woning juist gelijk met de woning op de percelen Verlengde Vaart ZZ 19 en 23 moeten komen te liggen. Hoewel het bebouwingslint zich kenmerkt door verspringende voorgevelrooilijnen doet een plaatsing verder naar achteren afbreuk aan het bebouwingspatroon. Specifiek op deze hoekkavel is de te bouwen woning, bij verplaatsing naar achteren, ruimtelijk geen onderdeel van de Verlengde Vaart maar onderdeel van de Slingerweg. Daarbij komt de voorgevelrooilijn van de te bouwen woning bij verplaatsing naar achteren ter hoogte van het achtererfgebied van Verlengde Vaart ZZ 19 te liggen hetgeen ruimtelijk niet gewenst is.
- C4. Dit aspect van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.