



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Nota van Antwoord

Bestemmingsplan Rijndijk 5 -2017

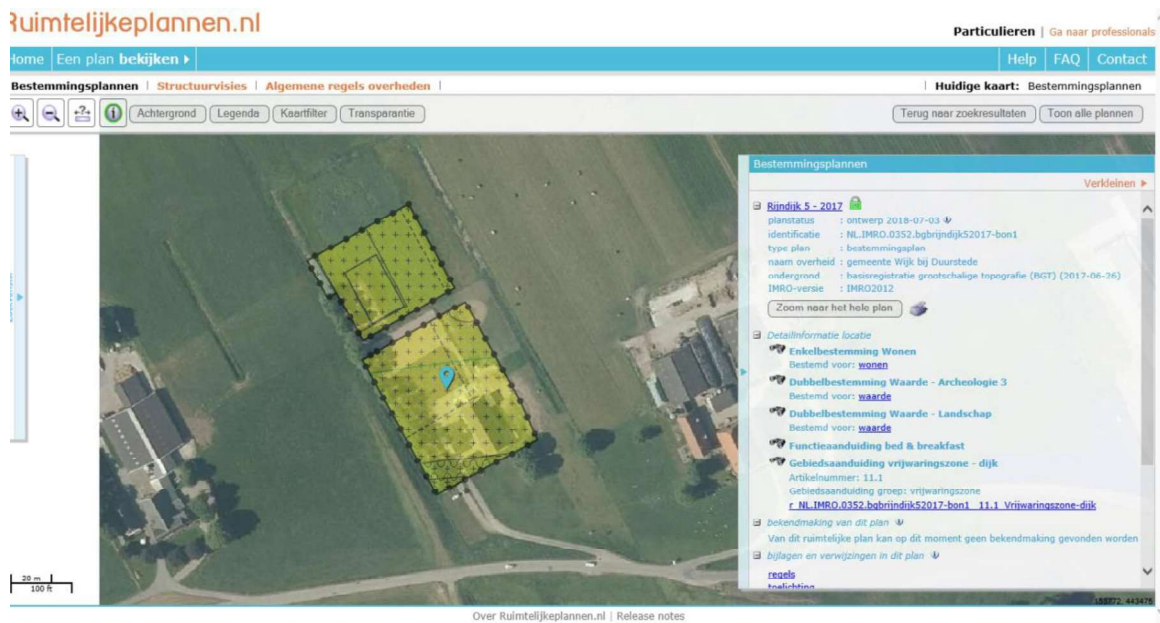
Gemeente Wijk bij Duurstede

Nota van Antwoord

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 5 - 2017

Er is een bestemmingsplan opgesteld waarin de planologische situatie wordt geregeld voor de bouw van één woning op het noordelijke perceel en op het zuidelijke perceel de bestaande woning, zie onderstaande afbeelding. Dit is een schermafbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 5 – 2017.



Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan “Rijndijk 5-2017” heeft van 9 augustus 2018 tot en met 19 september 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. De wettelijk voorgeschreven periode van zes weken ex art. 3:16 Algemene wet bestuursrecht. Binnen deze termijn kon iedereen, een zienswijze bij de gemeenteraad van de gemeente Wijk bij Duurstede kenbaar maken.

Ingediende zienswijze/ontvankelijkheid

Er is 1 zienswijze ontvangen. Op 18 september 2018 heeft de gemeente Wijk bij Duurstede een pro-forma zienswijze ontvangen. De indiener is in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken de pro-formazienswijze nader aan te vullen. Op 1 oktober 2018 is de zienswijze aangevuld en daarmee is de zienswijze ontvankelijk te verklaren. Op 2 oktober 2018 hebben wij de aanvrager in de gelegenheid gesteld om te reageren op de ingebrachte zienswijze (conform artikel 3.15 lid 3). Deze reactie hebben wij op 12 oktober 2018 ontvangen.

Behandeling zienswijze

De zienswijze wordt eerst samengevat, waarna het commentaar van het college van burgemeester en wethouders is weergegeven. Ten slotte wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot andere inzichten.

Zienswijze ingediend door:

DAS namens de heer en mevrouw E. van den Heuvel, hierna te noemen reclamanten.

Ingekomen op 1 oktober 2018.

Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn sinds **16 september 2015** eigenaar van het perceel **Rijndijk 5, 3962 MX Wijk bij Duurstede**. Reclamanten maken bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan waarmee wordt beoogd één wooneenheid van het perceel Rijndijk 5 in te trekken. Daarnaast maken zij bezwaar tegen de planologische mogelijkheid voor de bouw van één woning achter de woning van reclamanten. De volgende gronden worden aangevoerd:

- a De gemeente en W.R. van Oudbroekhuizen (hierna te noemen: "initiatiefnemer") zijn geen eigenaar van de wooneenheid die de gemeente middels het ontwerpbestemmingsplan beoogt weg te bestemmen. De gemeente mag dan ook niet, 3 jaar na onherroepelijk worden van het vorige plan, zonder aanleiding een bestemmingsplanherziening voor het perceel Rijndijk 5 vaststellen;
- b De gemeente handelt niet juist, nu de wooneenheid op het aangekochte perceel van reclamanten wordt ingetrokken en vergeven wordt aan initiatiefnemer;
- c Reclamanten mochten ervan uitgaan dat de bouwmogelijkheid voor een tweede wooneenheid terecht en blijvend op het perceel Rijndijk 5 lag;
- d Het vrije uitzicht van reclamanten wordt door de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning achter hun woning ernstig belemmerd met name door de wijziging van de locatie van de woning en de groene inpassing.
- e In het ontwerpbestemmingsplan "Rijndijk 5 -2017" wordt een verkeerd voortraject geschetst, de ontwikkeling wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan "buitengebied 2014" genoemd.

Reactie college van burgemeester en wethouders

De planologische ontwikkeling die met het ontwerpbestemmingsplan "Rijndijk 5 – 2017" wordt beoogt kent een lange voorgeschiedenis. Deze wordt voor de duidelijkheid hieronder eerst puntsgewijs uiteengezet, waarna wordt ingegaan op de hierboven genoemde zienswijze.

Feiten historie:

23 juni 2013	Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de Ruimte voor Ruimte-regeling voor het perceel Rijndijk 5 te Wijk bij Duurstede.
21 januari 2014	College stemt gedeeltelijk in met het principeverzoek. De Ruimte voor Ruimte-regeling rechtvaardigt een extra bouwmogelijkheid aan de Rijndijk 5 en niet aan de Groenewoudseweg 7.

17 februari 2015	Het bestemmingsplan “Buitengebied 2015” is door de gemeenteraad vastgesteld, zonder het perceel Rijndijk 5, vanwege een bodemverontreiniging op het perceel.
31 maart 2015	Nadat er meer duidelijkheid was over de bodemverontreiniging is het bestemmingsplan “Rijndijk 5” vastgesteld door de gemeenteraad. N.B. De verbeelding van Rijndijk 5 is overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2014”. Hierin was nog sprake van een discrepantie tussen de toelichting (welke uiting van de situering zoals gewenst door initiatiefnemer) en de verbeelding. Deze discrepantie is in het bestemmingsplan Rijndijk weggenomen door de toelichting aan te passen. Op de verbeelding is de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning geworden met twee wooneenheden.
16 september 2015	Initiatiefnemer heeft het perceel Rijndijk 5 verkocht aan reclamanten.
1 mei 2017	Een potentiële koper voor de Ruimte voor Ruimte – woning dient zich aan. De initiatiefnemer komt tot de ontdekking dat de separate Ruimte voor Ruimte-woning planologisch op het ‘verkeerde’ perceel ligt en dient een verzoek in voor een bestemmingsplanherziening conform zijn inrichtingsvoorstel 11 maart 2014, zie bijlage 1.
24 oktober 2017	Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om in te stemmen met het verzoek van de initiatiefnemer tot bestemmingsplanherziening nu het verzoek, wegens veranderde inzichten, past binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016.
11 juli 2017	Reclamanten laten weten niet deel te willen nemen aan een mediationtraject.
12 oktober 2017	Reclamanten laten weten niet deel te willen nemen aan een deskundigentraject onder leiding van een onafhankelijke onderhandelaar.
10 juli 2018	Het college van burgemeester en wethouders hebben besloten het ontwerpbestemmingsplan “Rijndijk – 2017” ter inzage te leggen.
9 augustus 2018	Het ontwerpbestemmingsplan “Rijndijk 5 – 2017” is ter inzage gelegd.

ad. a. en b.

Het college van burgemeester en wethouders heeft in het verleden gedeeltelijk ingestemd met het principeverzoek betreffende de Ruimte voor Ruimte-regeling voor het perceel Rijndijk 5 te Wijk bij Duurstede. Om aanspraak te kunnen maken op een extra bouwrecht moet minimaal 1.000 m² vrijgekomen agrarische bebouwing worden ge-

sloopt. Die inspanningsverplichting is initiatiefnemer reeds nagekomen. Het bouwrecht is dan ook verbonden aan de inspanningsverplichting.

Daarnaast is wegens veranderende inzichten vast komen te staan dat het inrichtingsvoorstel van initiatiefnemer past binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, . In hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan “Rijndijk 5 -2017” wordt hier uitvoerig op in gegaan. Het ontwerpbestemmingsplan is aan de Provincie Utrecht voorgelegd en zij heeft in haar brief van 8 augustus 2018 haar goedkeuring hierop gegeven.

Daarnaast geldt dat de overheid, dus ook de gemeente bouwrechten kan vergeven en intrekken. De gemeenteraad geeft een bouwrecht een planologische verankering door middel van een bestemmingsplan. Deze bevoegdheid staat los van de eigendomssituatie van de gronden. De eigenaar van een perceel kan het bouwrecht gebruiken, maar is geen eigenaar van het bouwrecht. Een bouwrecht is dan ook geen verhandelbaar goed.

Het college van burgemeester en wethouders is dan ook van oordeel dat het bouwrecht als het ware verdiend is door te voldoen aan de inspanningsverplichting in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling en terug dient te vloeien naar degene die de inspanningsverplichting is nagekomen.

Naast de grote mate van beleidsvrijheid die de gemeenteraad toekomt in samenhang met de provinciale goedkeuring voor de bouw van een woning buiten het agrarische bouwvlak, maakt bovenstaande het mede gerechtvaardigd om 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan “Rijndijk 5” deze te herzien. De koopovereenkomst met de potentiële kopers an sich is dan ook niet de aanleiding geweest voor het ontwerpbestemmingsplan “Rijndijk 5 -2017”.

ad. c

De kopers mochten bij de koop van het perceel Rijndijk 5 erop vertrouwen dat de planologische situatie, zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan “Rijndijk 5”, op dat moment ook de beoogde situatie was.

De gemeenteraad komt een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Mede door de veranderende inzichten, zoals ook genoemd onder onderdeel a en b, betreffende de regels uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening¹, is door het college van burgemeester en wethouders ingezet op een bestemmingsplanherziening.

Het ontwerpbestemmingsplan laat zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De onderzoeken geven geen negatieve resultaten weer voor het te ontwikkelen perceel evenals voor de omgeving. Daarnaast wordt een extra inspanningsverplichting aan de initiatiefnemer opgelegd in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Om een Ruimte voor Ruimte-woning buiten het oorspronkelijke agrarische perceel te plaatsen wordt conform art. 3.11 onder c PVR een extra inspanningsverplichting geëist met betrekking tot het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit elders. In casu wordt aan de Groenewoudseweg 7 te Cothen een hoogstamboomgaard gerealiseerd.

¹ Bijlage 1 bij de Toelichting op het bestemmingsplan Rijndijk 5-2017: Voortraject en achtergronden.

Ten slotte is in de koopovereenkomst aan reclamanten meegegeven dat achter de bestaande woning Rijndijk 5, een wijziging zou kunnen gaan plaatsvinden. Ook al is de koopovereenkomst niet van toepassing op het bestuursrecht, reclamanten waren op de hoogte van mogelijke toekomstige wijzigingen.

ad. d.

De Ruimte voor Ruimte – woning is gesitueerd achter de bestaande woning Rijndijk 5. Deze situering is bepaald, door het oorspronkelijke beeld van langgerekte bouwkvelds in de directe omgeving van het perceel. De dubbele lintbebouwing wordt op deze manier gerechtvaardigd.

Reclamanten geven aan dat de situering van het bouwvlak op de verbeelding hen nog meer benadeeld ten opzichte van het inrichtingsvoorstel van 11 maart 2014. Het bouwvlak is weliswaar aan de linkerzijde smaller gemaakt, echter de rechterzijde ligt nog steeds in het verlengde van de linkerzijgevel van de bestaande woning. De woning kan binnen het bouwvlak geprojecteerd worden. De afstand van de bestaande woning tot aan de grens van het bestemmingsvlak van het te ontwikkelen perceel ten noorden van het plangebied is ca. 60 meter en de bestemmingsvlakken liggen op ca. 9 meter van elkaar. De privacy wordt in onderhavige situatie niet geschaad. De aanleg van het groen om de Ruimte voor Ruimte-woning biedt voor reclamanten juist extra privacy.

Ten slotte bestaat in de Nederlandse wetgeving bestaat geen recht op vrij uitzicht aldus o.a. de uitspraak van de ABRS, 26 september/ECLI:NL:RVS:2018:3136.

Dat het intrekken van de extra wooneenheid voor reclamanten mogelijk een nadeel oplevert, laat onverlet dat de gemeente tot een bestemmingplanherziening over kan gaan. Dit mogelijke nadeel weegt niet op tegen het belang van initiatiefnemer, die zijn inspanningsverplichting reeds heeft voldaan ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte - woning.

ad. e.

Ten slotte wordt door reclamanten aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan “Rijndijk 5-2017” een onjuist voortraject is geschetst, omdat onderhavige ontwikkeling helemaal niet is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2014”. Dit is niet juist. Het klopt dat de verbeelding van laatstgenoemd plan niet gebaseerd is op het inrichtingsvoorstel van 11 maart 2014, echter in de bijlagen bij de toelichting “ruimtelijke onderbouwing particuliere initiatieven” wordt de gewenste inrichting van initiatiefnemer wel genoemd. Deze discrepantie is gerepareerd in het 31 maart 2015 vastgestelde bestemmingsplan.

Conclusie van het college van burgemeester en wethouders

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

