

Nota beantwoording zienswijzen

Hoofdstuk 1

De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning tussen Kleis 29 en 31 te Uitgeest heeft, samen met de benodigde ontwerpverklaring van geen bedenkingen, met ingang van 8 januari 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. In Hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen opgenomen en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. De volledige zienswijzen zijn echter bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen hebben tot een kleine wijziging in het bouwplan geleid, in die zin dat de woning iets gecentreerder ten opzichte van beide naastgelegen woningen wordt geplaatst.

Hoofdstuk 2

Zienswijze 1 (I2018.0079)

Zienswijze 1 is binnengekomen op 22 januari 2018. Deze zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit ingediend. Zienswijze 1 is derhalve ontvankelijk. Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze.

	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Reclamant vreest voor aantasting van het uitzicht.	In beginsel bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht. Het belang van het uitzicht van reclamant is meegenomen in de beoordeling en belangenafweging. Hieraan is echter geen doorslaggevende betekenis gegeven, gezien de vaste jurisprudentie van onder andere de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat recht op blijvend vrij uitzicht in beginsel niet bestaat. Bovendien is er in de huidige situatie reeds sprake van beperkt uitzicht als gevolg van aanwezigheid van bebouwing. In relatie daartoe is het relatieve verlies aan uitzicht beperkt. Tot slot is door gecentreerdere plaatsing op het perceel van de nieuwe woning het verlies aan uitzicht nog verder beperkt.
2	Reclamant geeft aan dat verlies van lichtinval en zonlicht zal plaatsvinden.	In de ruimtelijke onderbouwing is een bezonningsstudie opgenomen in paragraaf 8.3. Hieruit blijkt dat over het grootste gedeelte van de dag er geen sprake is van schaduwwerking op de woning van reclamant. Alleen in de vroege ochtend zou er mogelijk sprake kunnen zijn van enige schaduwwerking, aangezien de te realiseren woning ten noordoosten van de woning van reclamant wordt gebouwd. Dit mogelijke (beperkte) verlies aan

		zonlichtinval is echter dusdanig gering dat van onevenredigheid geen sprake is.
3	Reclamant vreest voor waardedaling van de woning indien het bouwplan gerealiseerd zal worden.	Indien reclamant van mening is dat waardedaling is ontstaan als gevolg van het bouwplan, staat het reclamant vanzelfsprekend vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Dit is een aparte procedure en is pas mogelijk als de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.
4	Reclamant is van mening dat de bestemming gewijzigd moet worden om het bouwplan mogelijk te maken.	Voor uitvoering van het bouwplan is het niet nodig dat de bestemming gewijzigd wordt van 'tuin' naar 'wonen'. Immers: de te verlenen omgevingsvergunning voorziet hier al in. De omgevingsvergunning betekent hierbij niet dat de bestemming wordt gewijzigd, maar houdt wel een toestemming in om de gronden met de bestemming 'tuin' te gebruiken voor 'wonen' in strijd met het bestemmingsplan. Daarvoor is het nodig dat de huidige procedure wordt gevoerd, waarbij de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen voor afwijken van het bestemmingsplan moet afgeven. In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt dit nog nader toegelicht.
5	Reclamant doet de suggestie om de woning naar achteren op het perceel te plaatsen, zodat de voorgevel van de te bouwen woning in gelijke lijn komt met de voorgevel van de bestaande woning aan Kleis 29. Hiermee kan tegemoet worden gekomen aan de bezwaren genoemd onder 1 en 2.	Deze suggestie is met initiatiefnemer besproken. Vanuit de gemeente is aangegeven dat deze suggestie niet op overwegende ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren stuit, maar dat de beslissing om deze suggestie over te nemen bij initiatiefnemer ligt. Initiatiefnemer heeft er uiteindelijk voor gekozen om de nieuwe woning iets gecentreerder tussen de bestaande woningen te plaatsen, maar niet verder naar achteren te plaatsen. In een aanvullend gesprek dat gevoerd is tussen initiatiefnemer en reclamant is dit nogmaals onder de

		aandacht gebracht, waarbij initiatiefnemer ervoor gekozen heeft om de woning niet verder naar achteren te plaatsen.
6.	Reclamant vreest voor aantasting van privacy.	Gelet op de huidige situatie aan de Kleis, waar woningen reeds dicht op elkaar zijn gebouwd in een lintstructuur, is er van een onaanvaardbare aantasting van privacy geen sprake. Reclamant heeft rondom reeds te maken met dicht opeen geplaatste bebouwing. De nieuw te bouwen woning is zorgvuldig ruimtelijk en stedenbouwkundig ingepast in het bestaande lintkarakter, in lijn met de reeds bestaande karakteristiek van de Kleis waarin woningen dicht op elkaar staan. Van onevenredigheid is, de omgeving in ogenschouw nemend, geen sprake. Tevens worden aan de zijde van reclamant geen ramen geplaatst. Tot slot heeft reclamant de mogelijkheid tot het bouwen van een erfafscheiding op eigen erf tussen de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woning, teneinde voldoende privacy te kunnen blijven waarborgen.
7.	Reclamant is van mening dat niet wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.	Ten behoeve van het bouwplan zullen twee parkeerplaatsen op het voorerf worden gerealiseerd, zoals ook aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 7.3. Op grond van de Nota Parkeernormen gemeente Uitgeest is 1,7 parkeerplaats vereist ten behoeve van een woning. Met de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan de parkeernorm.
8.	Reclamant stelt nog de volgende verduidelijkingsvragen: 1. Is er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd? 2. Is in deze planschaderisicoanalyse gekeken naar de lichtinval van Kleis 31?	Hieronder worden de verduidelijkingsvragen beantwoord: 1. Nee. 2. N.v.t., zie antwoord 1. 3. N.v.t., zie antwoord 1.

	3. Is in deze planschaderisicoanalyse gekeken naar het vrije uitzicht van Kleis 31? 4. Is er gekeken of het te bebouwen perceel tussen Kleis 29 en 31 daadwerkelijk minimaal de vereiste 400m² bedraagt? 5. Is er reeds een bestemmingswijziging aangevraagd om de bestemming te wijzigen van 'tuin' naar 'wonen' op het perceel tussen Kleis 29 en 31?	4. Ja, dit is nader toegelicht in paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing. 5. Nee, dit is ook niet nodig. Zie hiervoor de beantwoording van de zienswijze onder punt 4.
--	---	---

Zienswijze 2 (I2018.0166)

Zienswijze 1 is binnengekomen op 6 februari 2018. Deze zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit ingediend. Zienswijze 2 is derhalve ontvankelijk. Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op deze zienswijze.

	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente
1	Reclamant geeft aan dat indien het bouwplan gewijzigd wordt naar aanleiding van zienswijze 1, hij een bezwaar en planschadeclaim bij de gemeente zal indienen. Dit gaat specifiek over een mogelijke verplaatsing van de woning naar achteren op het perceel.	Het bouwplan is alleen gewijzigd in de zin dat de geplande woning iets gecentreerder wordt gepositioneerd ten opzichte van de bestaande woningen. De woning zal niet naar achteren worden geplaatst. Zie ook de beantwoording van zienswijze 1, punt 5. Omdat reclamant aangeeft alleen bezwaren te hebben indien de woning naar achteren wordt geplaatst, en dit niet het geval is, betekent dit dat aan de verdere inhoudelijke beantwoording van zienswijze 2 niet wordt toegekomen.