

Nota van beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een Botenberging op het adres Dorpsstraat 70, Koudekerk aan den Rijn.

Behoort bij het besluit van het college van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn van 2 april 2024 (zaaknummer 3043321)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 4 april 2022 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een Botenberging op het perceel Dorpsstraat 70 in Koudekerk aan de Rijn. Op deze aanvraag is de uitgebreide Wabo procedure van toepassing. Dit betekent dat initiatiefnemer moet aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit dit blijkt. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het ontwerpbesluit dat op 26 januari 2023 voor zes weken ter inzage is gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend, waarvan 1 pro forma zienswijze. Op verzoek van de indiener van de pro forma zienswijze heeft de gemeente ingestemd met het aanleveren van de aanvullende zienswijze tot 2 weken na de 6 weken termijn. De drie zienswijzen worden in deze nota behandeld.

1.2. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1. Behandeling ingekomen zienswijzen met reactie

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
1	Op 27 februari werd de volgende zienswijze ingediend: Indiener heeft de volgende op- en aanmerkingen op het plan: 1. Ligging botenberging te dicht aan de kade 2. Vermindering van het doorzicht en verdere verdichting 3. Zicht op het historisch koetshuis wordt sterk gereduceerd vanaf straat- en waterkant. 4. De eis van de provincie van een minimale afstand van 5 meter tot de kade wordt niet nageleefd. 5. Het botenhuis wordt buiten het bouwvlak geplaatst en is dus strijdig met de beheersverordening. 6. Oppervlak inhoud nieuwbouw staat niet in verhouding tot monumentale panden. 7. De nieuwbouw bestaat uit 2 bouwlagen terwijl slechts 1 bouwlaag toegestaan is 8. Een insteekhaven is in strijd met de provinciale vaarwegverordening zoals de provincie eerder heeft medegedeeld aan de indiener van zienswijze die destijds zelf een insteekhaven wilde realiseren. 9. Indiener van zienswijze vraagt of de botenberging gebruikt zou kunnen worden als ontmoetingsplek of jongerenplek.	Voorafgaand aan de inhoudelijke beantwoording van de ingediende standpunten wordt benadrukt dat het plan kan rekenen op positieve stedenbouwkundige en cultuurhistorische adviezen. Naar aanleiding van de verschillende zienswijzen is de Erfgoedcommissie Dorp Stad & Land en de welstandscommissie gevraagd om een reactie op de zienswijze te geven. Het advies dat zij hebben opgesteld n.a.v. deze zienswijzen wordt als bijlage aan deze nota van beantwoording toegevoegd. <i>1. Ligging botenberging te dicht aan de kade</i> Voor zover de zienswijze ziet op aantasting van het historische lint vanwege de liggen van de botenberging t.o.v. de kade wordt aangevoerd dat de erfgoedwaarde van het historische lint zich primair aan de straatzijde bevindt. Het botenhuis heeft geen invloed op het historische lint, vanaf de straatzijde gezien. Aan de achterzijde van het lint is de erfgoedwaarde minder aanwezig en wordt het beeld overheerst door bestaande secundaire en tweedelijns bebouwing in het achtererf. Het botenhuis heeft hier geen significante invloed op het historische lint omdat de erfgoedwaarde zich dus hoofdzakelijk aan de straatzijde bevindt. Dit valt tevens op te maken uit het advies van de Erfgoedcommissie en welstandscommissie, welke als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van deze nota van beantwoording.

	<i>2. Vermindering van het doorzicht en verdere verdichting.</i> De aantasting van het doorzicht is beperkt. De afbeeldingen in het advies van de Erfgoedcommissie, en in het bijzonder afbeelding 12, toont aan dat er alleen sprake is van een doorzicht bij de oprit van het object Dorpsstraat 70. Voor het overige is het zicht beperkt door eerstelijns bebouwing en groenaanleg. Het doorzicht op deze plek is vooral gericht op contemporaine bouw op de andere oever van de Oude Rijn waardoor de erfgoedwaarde van dit doorzicht relatief is. Daarnaast wordt het doorzicht zeer gering en niet significant beperkt door het te realiseren boothuis. <i>3. Zicht op het historisch koetshuis.</i> De zichtlijnen op de achterzijde van dit monument, vanaf de Oude Rijn, de Koudekerkerbrug en vanaf het jaagpad bezien, zijn zeer beperkt. Het object Dorpsstraat 70b ligt, vanaf het zuidwesten bezien, deels verscholen achter een heg en verschillende bomen. Vanaf de brug bezien ligt het object ook grotendeels achter het Rijksmonument Dorpsstraat 70 verscholen. De zichtlijnen op het Rijksmonument Dorpsstraat 70b vanuit oostelijke richting zijn nóg beperkter. De afbeeldingen in het advies van de erfgoedcommissie tonen dit aan. Verder is te zien dat in deze zichtlijn het object Dorpsstraat 70b nagenoeg volledig aan het zicht onttrokken is door onder andere het Rijksmonument Dorpsstraat 72 alsmede een nóg grotere boom dan de bomen aan westelijke zijde van het Rijksmonument Dorpsstraat 70b. Het is een juiste aanname dat de realisatie van het boothuis bij het Rijksmonument Dorpsstraat 70 de zichtlijn op het Rijksmonument Dorpsstraat 70b verder beperkt, het is echter een incorrecte aanname dat dit de monumentwaarde van het object Dorpsstraat 70b in negatieve zin aantast. De monumentwaarde van Dorpsstraat 70b
--	--

		alsmede de erfgoedwaarde van het lint zijn gecentreerd rond de Dorpsstraat en de eerstelijnsbebouwing aan de Dorpsstraat. De belevingswaarde van het Rijksmonument Dorpsstraat 70b houdt zich vooral op in de rijk geornamenteerde voorgevel aan de straatzijde, zie afbeelding 7 uit het advies van de erfgoedcommissie. Deze belevingswaarden en monumentwaarden aan de straatkant gaan niet verloren door de realisatie van het boothuis aan de waterkant. <i>4. Eis van 5 meter afstand tot de kade</i> De provincie Zuid- Holland heeft als vaarwegbeheerder ingestemd met de ligging van de botenberging t.o.v. de kade. Zij zien geen negatieve effecten van de botenberging op het zicht en de doorvaarbaarheid van het water. <i>5. Botenberging buiten het bouwvlak en strijd met beheersverordening</i> Het is de gemeente bekend dat de botenberging buiten het bouwvlak wordt geplaatst en daardoor in strijd is met de beheersverordening. Daarom heeft de aanvrager van de omgevingsvergunning een aanvraag gedaan om van de beheersverordening af te wijken. Uit de door initiatiefnemer opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waardoor de gemeente bereid is om de vergunning te verlenen in afwijking van de beheersverordening. <i>6. Oppervlak en inhoud nieuwbouw niet in verhouding met nabijgelegen monumenten.</i> Ten aanzien van het oppervlak en de inhoud van het botenhuis wordt opgemerkt dat er positieve adviezen van stedenbouw, welstand en de
--	--	--

	erfgoedcommissie ten grondslag liggen aan het voornemen om de vergunning voor het botenhuis te verlenen. Geen van deze vakdisciplines hebben opmerkingen of kanttekeningen geplaatst bij het volume of het oppervlak van het gebouw. In het advies van de erfgoedcommissie wordt expliciet ingegaan op het volume en oppervlak van de botenberging. Zoals eerder gesteld doet het botenhuis geen afbreuk aan de monumentwaarden van de objecten Dorpsstraat 70 en 70b en ook niet aan het waardevolle lint aan de Dorpsstraat. Dit omdat de monumentwaarde van het object 70b met name aan de zijde van de Dorpsstraat gelegen is, evenals de erfgoedwaarde van het historische lint. Van de zijde van de Dorpsstraat gezien heeft het bouwvolume van het botenhuis geen significante impact. Daarnaast blijft het bouwvolume ondergeschikt aan de objecten Dorpsstraat 70 en 70 b. Dit is goed zichtbaar op foto 15 van het advies van de Erfgoedcommissie. Op die foto is goed te zien dat het volume van het botenhuis ondergeschikt is aan de naastgelegen monumentale panden in de wetenschap dat het botenhuis een vergelijkbare hoogte zal kennen als het bestaande bijgebouw dat toebehoort tot het hoofobject Dorpsstraat 70. <i>7. De nieuwbouw bestaat uit 2 bouwlagen terwijl slechts 1 bouwlaag toegestaan is.</i> Er wordt een vergunning aangevraagd in afwijking van de beheersverordening. Daarmee is o.a. aangevraagd om van de toegestane bouwhoogte uit de beheersverordening t.a.v. bijgebouwen af te wijken. Dit betreft een maatwerkbeoordeling en als vakdisciplines zoals stedenbouw, erfgoed en welstand kunnen instemmen met de bouwhoogte dan valt de maatwerkbeoordeling daarmee positief uit. Een belangrijk aspect uit deze
--	---

		maatwerkbeoordeling is dat de botenberging functioneel en qua volume ondergeschikt blijft aan de naastgelegen hoofdobjecten Dorpsstraat 70 en 70b. Daar is hier sprake van. <i>8. Een insteekhaven is in strijd met provinciale omgevingsverordening.</i> De provincie heeft ingestemd met de realisatie van de insteekhaven voor het object Dorpsstraat 70. Hierbij is o.a. het zicht voor het vaarverkeer vanaf het water en de doorvaarbaarheid in ogenschouw genomen. <i>9. Gevraagd wordt of de botenberging gebruikt kan worden als ontmoetingsplek of jongerenplek.</i> De botenberging is niet aangevraagd ten behoeve van het gebruik als ontmoetingsplek of jongerenplek. Een dergelijk gebruik is dus niet toegestaan als de vergunning verleend is.
		conclusie: de zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het plan.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
2.	Op 7 maart 2023 werd de volgende samengevatte zienswijze ingediend: Indiener heeft de volgende op- en aanmerkingen op het plan: 1. De gemeente is niet consequent. In de eerste vergunning aanvraag werd de berging als recreatieve ruimte benoemd, nu als opslagruimte. 2. Het zicht op historische monumenten wordt ontnomen. Het botenhuis met twee verdiepingen zal het zicht op het monumentale koetshuis volledig ontnemen. Welk belang is hiermee gediend? 3. De hoogte van het pand is beeldbepalend en onnodig voor de functie van het pand, zijnde een botenhuis.	<i>1. Gemeente is niet consequent</i> In reactie op de indiener van zienswijze, die concludeert dat de gemeente niet consequent is omdat er in de eerste vergunningaanvraag gesproken werd over een recreatieve ruimte, merkt de gemeente op dat de gemeente niet gaat over waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Dit is aan de initiatiefnemers van een plan. Bij de eerdere aanvraag werd een omgevingsvergunning aangevraagd ten behoeve van een botenhuis en gastenverblijf. In deze nieuwe aanvraag is het plan gewijzigd en is de vergunning enkel aangevraagd ten behoeve van een botenberging en reguliere bergingsruimte in de kap van het gebouw. <i>2. Zicht op het koetshuis wordt ontnomen door de botenberging.</i> Voor de reactie van de gemeente wordt deels verwezen naar de beantwoording van de gemeente op punt 3 van zienswijze 1 en het advies van de Erfgoedcommissie dat als bijlage aan deze nota is toegevoegd. Samengevat komt het er op neer dat de monumentwaarde van het Koetshuis hoofdzakelijk gelegen is aan de zijde van de Dorpsstraat. Vanaf de Dorpsstraat gezien heeft de botenberging geen impact op het Koetshuis. Aan de zijde van het water bevindt zich niet de monumentwaarde van het koetshuis. Vanaf de brug gezien ligt het koetshuis deels verscholen achter het monument op nummer 70 en achter een grote boom. De aantasting van de zichtlijn is hier beperkt. Dit is goed te zien op foto 1 uit het advies van de erfgoedcommissie, welke als bijlage onderdeel uitmaakt van deze beantwoordingsnota. Vanuit oostelijke richting bezien, ligt

	het koetshuis nog meer verscholen achter bestaande bebouwing. Dit is goed te zien op foto 4. Het botenhuis heeft dus geen impact op de monumentwaarde van het koetshuis die voornamelijk aanwezig zijn aan de zijde van de Dorpsstraat. Aan de achterzijde ligt de monumentwaarde een stuk lager en ligt het koetshuis vanaf de brug gezien en vanuit oostelijke richting op het Jaagpad al deels verscholen achter bestaande bebouwing. De impact van het botenhuis op de monumentwaarde van het koetshuis is hier niet onevenredig. <i>3. De hoogte van het pand is beeldbepalend en onnodig voor de functie van het pand, zijnde een botenhuis.</i> Ten aanzien van het oppervlak en de inhoud van het botenhuis wordt opgemerkt dat er positieve adviezen van stedenbouw, welstand en de erfgoedcommissie ten grondslag liggen aan het voornemen om de vergunning voor het botenhuis te verlenen. Geen van deze vakdisciplines hebben opmerkingen of kanttekeningen geplaatst bij het volume of het oppervlak van het gebouw. In het advies van de erfgoedcommissie wordt expliciet ingegaan op het volume en oppervlak van de botenberging. Zoals eerder gesteld doet het botenhuis geen afbreuk aan de monumentwaarden van de objecten Dorpsstraat 70 en 70b en ook niet aan het waardevolle lint aan de Dorpsstraat. Dit omdat de monumentwaarde van het object 70b met name aan de zijde van de Dorpsstraat gelegen is, evenals de erfgoedwaarde van het historische lint. Van de zijde van de Dorpsstraat gezien heeft het bouwvolume van het botenhuis geen significante impact. Daarnaast blijft het bouwvolume ondergeschikt aan de objecten Dorpsstraat 70 en 70 b. Dit is goed zichtbaar op foto 11. Het volume van het botenhuis is ondergeschikt aan de naastgelegen monumentale panden in de wetenschap dat het
--	---

		botenhuys een vergelijkbare hoogte zal kennen als het bestaande bijgebouw dat toebehoort tot het hoofobject Dorpsstraat 70. Daarmee heeft de botenberging een bouwvolume dat passend is voor een ondergeschikt en bijbehorend bouwwerk. Uit adviezen vanuit stedenbouw, de erfgoedcommissie en welstand is gebleken dat het volume van het pand geen onevenredige impact heeft op de omgeving.
		Conclusie: de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
3.	Op 7 maart 2023 werd een pro forma zienswijze ingediend die op 16 maart 2023 en op 2 mei 2023 verder zijn aangevuld. Indiener heeft de volgende op- en aanmerkingen op het plan: 1. Ten onrechte wordt gesteld dat het bouwplan minder massaal is 2. In de bouwtekening wordt uitgegaan van de verkeerde kadastrale grens 3. Het waterpeil is niet juist ingetekend. 4. De ruimtelijke onderbouwing is onzorgvuldig en op verschillende punten onjuist. 5. Het bouwplan zorgt voor schaduw hinder in de tuin en woning van de indieners 6. Indieners verliezen vrij uitzicht en de woning wordt optisch ingebouwd 7. Het bouwplan is in strijd met artikel 2.3.1. van de beheersverordening. 8. Er kleven gebreken aan het welstandsadvies. 9. Het zicht op historische monumenten wordt ontnomen. Het botenhuis met twee verdiepingen zal het zicht op het monumentale koetshuis volledig ontnemen. Welk belang is hiermee gediend? 10. De hoogte van het pand is beeldbepalend en onnodig voor de functie van het pand, zijnde een botenhuis.	<i>1. Massa van het bouwplan</i> Dat het aangevraagde bouwplan minder massaal is dan de eerdere aanvraag voor het botenhuis staat voor de gemeente niet ter discussie. Op de eerste plaats voorzagt het eerste bouwplan in een uitbreiding van de bestaande schuur. In het huidige bouwplan is daar geen sprake meer van. Daarnaast is de locatie van het bouwplan ruim 2 meter verder van de erfgrans geplaatst, waardoor het plan minder impact heeft op het eigendom van de indieners van de zienswijze dan het eerdere plan. Verder is de bouwhoogte van het plan aangepast naar 5,5 meter. De bouwhoogte van het eerdere bouwplan was 6 meter. Er bestaat dus geen aanleiding om te discussiëren over dat het bouwplan niet minder massaal zou zijn dan het eerdere bouwplan. De feiten geven namelijk aan dat dit daadwerkelijk het geval is. Indieners wijzen erop dat in het ontwerpbesluit op pagina 3 staat dat de nokhoogte ongewijzigd is. Dat is een verschrijving die we zullen herstellen in het definitieve besluit. De nokhoogte is aangepast naar 5,5 meter zoals uit de bouwtekeningen blijkt. <i>2. In de bouwtekening wordt uitgegaan van de verkeerde kadastrale grens.</i> Uit de bouwtekeningen blijkt dat er een bouwplan is ingediend op 7,4 meter van de woning van de indieners van zienswijze. De zijgevel van het bouwplan ligt in een rechte lijn met de zijgevel van de bestaande berging en de afstand tussen bestaande berging en de woning van indieners is even groot als de afstand tussen de zijgevel van het bouwplan en de bestaande woning van indieners. Een discussie over

	waar het bouwwerk wordt gebouwd is dus niet nodig omdat dit volstrekt duidelijk is op basis van de bouwtekening. We gaan er vanuit dat de erfgrens op 4 meter van het koetshuis ligt en dat het bouwplan dus op 3,4 meter van de erfgrens wordt gerealiseerd. Als er discussie bestaat tussen partijen over de ligging van de erfgrens, dan is het aan de civiele rechter om daar uitsluitsel over te geven. <i>3. Het waterpeil is niet juist ingetekend.</i> Maatgevend beoordelingsaspect voor de gemeente is dat het bouwplan ten opzichte van het maaiveld (peil) een hoogte kent van 5,5 meter. Bouwplannen worden ook gemeten vanaf peil en dat is in dit geval het bestaande maaiveld. Het is ook logisch dat hieraan getoetst wordt omdat het maaiveld constant blijft en het waterpeil fluctueert. Een discussie voeren over de hoogte van het ingetekende waterpeil is daarmee niet nodig en dient geen doel. <i>4. Ruimtelijke onderbouwing is onzorgvuldig en onjuist</i> Indieners merken op dat er in de ruimtelijke onderbouwing verschillende verschrijvingen staan. Dit klopt en we hebben de aanvrager verzocht om nog eens kritisch naar de onderbouwing te kijken en de verschrijvingen te herstellen. De verschrijvingen betekenen echter niet, dat niet is aangetoond dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Voor zover wordt aangevoerd dat het archeologisch onderzoek niet juist zou zijn omdat het koetshuis hierin niet is meegenomen, wordt opgemerkt dat het bouwplan voorziet in het realiseren van een gebouw op het perceel Dorpsstraat 70 en niet op het perceel Dorpsstraat 70b waar het Koetshuis zich bevindt. Het koetshuis hoeft dus ook niet te
--	---

		worden meegenomen in het archeologisch onderzoek omdat hier geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden. <i>5. Het bouwplan zorgt voor schaduwhinder in de tuin en de woning van indieners.</i> Indieners van zienswijze hebben een second- opinion op de eerste bezonningsstudie van de initiatiefnemer laten uitvoeren. In de aanvullende zienswijze wordt uitgebreid ingegaan op vermeende foutieve uitgangspunten in de bezonningsstudie van de initiatiefnemer. Naar oordeel van het college zijn er ook kanttekeningen te plaatsen op de bezonningsstudie van de indiener van zienswijze omdat hierin geen rekening is gehouden met de planologische mogelijkheden van een erfafscheiding van 2 meter hoogte op de perceelsgrens. Immers wordt in de studie benadrukt dat enkel is uitgegaan van de bestaande situatie. In de bestaande situatie staat er geen erfafscheiding van 2 meter hoog op de perceelsgrens. Daarnaast valt uit de bezonningsstudie van de indieners van de zienswijze niet af te leiden welke bouwhoogte is ingevoerd voor de schuur en de schutting. Tijdens de eerdere beroepszaak is gebleken dat indieners van de zienswijze zijn uitgegaan van een hogere bouwhoogte van de schuur dan vergund is. De afname van de bezonning is daardoor op basis van onterechte uitgangspunten vermoedelijk hoger uitgevallen in de second opinion van de indiener van de zienswijze. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de bezonningsstudie van de indiener van zienswijze is opgesteld in reactie op een eerder verleende vergunning en niet de vergunningaanvraag waarvoor de huidige procedure doorlopen wordt. Het aangepaste plan dat nu voorligt heeft minder impact op de
--	--	--

		bezonning dan het vorige plan, omdat dit aangepaste plan verder van de perceelsgrens aflight. In het kader van de hoger beroepszaak tegen de eerder verleende vergunning is er een aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd door de initiatiefnemer. Hierin is alleen de bestaande boom gemodelleerd en is tevens de zij-tuin van de indieners van zienswijze meegenomen. Ook de gevelopeningen in de zijgevel zijn nader onderzocht. Dit recent uitgevoerde aanvullende bezonningsonderzoek vervangt het eerder uitgevoerde onderzoek. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het plan geen significante negatieve effecten heeft op de bezonningssituatie t.o.v. de bestaande situatie. Hiertoe worden de volgende argumenten aangedragen: 1. Er gelden geen wettelijke normen voor bezonning in de tuin. 2. Er is sprake van een tuin op het zuiden. 3. Uit het aangevulde onderzoek blijkt dat in de gehele achtertuin (meetpunt 3,4,5 en 6) gedurende het hele jaar ruimschoots 2 uur aan bezonning per dag kan worden gegarandeerd op ieder meetpunt. 4. Uit het aangevulde onderzoek blijkt dat er in de zij- tuin (meetpunt 1 en 2) in zijn geheel geen afname aan bezonning plaatsvindt vanwege het bouwplan t.o.v. de bestaande situatie. 5. Uit het aanvullende bezonningsonderzoek naar de bezonning op de gevelopeningen in de west- en zuidgevel blijkt dat er in de bestaande situatie op verschillende momenten gedurende het jaar, niet voor iedere gevelopening kan worden voldaan aan de TNO- norm. Daar waar in de huidige situatie wel kan worden voldaan aan de TNO- norm is de afname van de
--	--	--

		bezonning op de gevelopeningen niet zodanig dat daardoor niet meer wordt voldaan aan de TNO- norm. Daar waar in de bestaande situatie al niet werd voldaan aan de TNO- norm, blijft dit in de toekomst ook zo. Het bouwplan heeft dus geen significante impact op de bezonning t.o.v. de bestaande situatie. 6. In aanvulling op de voorgaande argumenten dient te worden aangevoerd dat het bezonningsonderzoek is uitgevoerd met als uitgangspunt het eerdere (al vergunde). Het aangepaste plan ligt verder van de perceelsgrens af en is daarnaast is de bouwhoogte minder hoog, dus de afname van de bezonning is voor dit aangepaste plan minder dan in de uitkomsten van het bijgaande onderzoek wordt weergegeven. Belangrijk om in acht te nemen is dat bij een ruimtelijk plan niet centraal hoort te staan hoeveel procent de bezonningsuren in de tuin afnemen, maar juist hoeveel bezonningsuren er over blijven na realisatie van het bouwplan. Een bouwplan mag niet zorgen voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De botenberging zorgt niet voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat er sprake is van een tuin op het zuiden. In de ochtend, middag en namiddag zal er daarom voldoende zon aanwezig zijn op het perceel van de buren. Dit wijst de uitgevoerde bezonningsstudie van initiatiefnemer ook uit. Uit de bezonningsstudie blijkt dat gedurende het gehele jaar genoeg bezonning overblijft in de tuin. Er kan op zijn minst worden voldaan aan de lichte TNO- norm in de achtertuin. In de zij-tuin is er überhaupt geen sprake van een afname aan bezonning. Daarnaast toont de bezonningsstudie aan dat het bouwplan er niet voor zorgt dat er op momenten waarin in de bestaande situatie aan de TNO-
--	--	---

		norm voor de gevelopeningen wordt voldaan, dit in de toekomstige situatie niet meer het geval is. Het plan heeft dus geen significante impact. <i>6. Indieners verliezen vrij uitzicht en woning wordt optisch ingebouwd.</i> Uit vaste jurisprudentie blijkt dat niemand recht heeft op blijvend vrij uitzicht. Daarnaast blijft uitzicht over de Rijn gewaarborgd aan de andere zijde van het perceel. De beperking van het zicht treedt slechts op aan één zijde. Voor wat betreft de positie van het botenhuis ten opzichte van het zicht op het koetshuis wordt opgemerkt dat de zichtlijnen op het monument niet onevenredig worden beperkt. De monumentwaarde van het Koetshuis bevindt zich hoofdzakelijk aan de straatzijde zoals in het advies van de Erfgoedcommissie is uitgelegd. De botenberging heeft vanaf de Dorpsstraat geen impact op het zicht op het koetshuis. Vanaf het water, het achtergelegen Jaagpad en de brug, is de inperking van het zicht op het koetshuis niet significant omdat aan de achterzijde van de koetshuis niet de monumentwaarde zijn gelegen. Er liggen positieve adviezen van stedenbouw, welstand en erfgoed ten grondslag aan de vergunningaanvraag. Hierbij is het bouwvolume en de ligging van het gebouw gewogen en geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. <i>7. Het bouwplan is in strijd met artikel 2.3.1 van de beheersverordening Cultuurhistorie</i> Indiener stelt dat het plan in strijd is met de bepalingen uit de beheersverordening cultuurhistorie en de cultuurhistorische belangen niet zijn meegewogen in de afweging. Verwezen wordt naar het advies
--	--	---

	van de Erfgoedcommissie, waarin wordt gemotiveerd dat er weldegelijk rekening is gehouden met de bepalingen uit de beheersverordening cultuurhistorie. Het plan tast de monumentwaarde van Dorpsstraat 70b niet aan omdat de monumentwaarde van dit object gelegen is aan de straatzijde en niet aan de achterzijde. Vanaf de straatzijde gezien heeft het botenhuis geen impact op het monument. Vanaf de achterzijde heeft het botenhuis geen significante impact omdat de monumentwaarde van het object niet aan deze zijde gelegen is. Daarmee is het plan niet in strijd met de bepalingen vanuit het parapluplan cultuurhistorie. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar het advies van de erfgoedcommissie zoals opgenomen in bijlage 1 van deze beantwoordingsnota. <i>8. Er kleven gebreken aan het welstandsadvies.</i> In het advies van de Erfgoedcommissie en de Welstandscommissie, zoals opgenomen in bijlage 1, is in reactie op de second opinion van de welstandscommissie IJsselland van Het Oversticht het volgende opgemerkt. Volgens de in november 2019 geactualiseerde Welstandsnota Alphen aan den Rijn is er sprake van een bijzonder welstandsniveau met als kenmerk Dorpslint 2A. Hierbinnen ligt de nadruk vooral op de zichtbaarheid vanuit het publieke domein. De zichtbaarheid van het te realiseren boothuis is, vanuit de Dorpsstraat gezien, verwaarloosbaar. Niet alleen zal het botenhuis achter het bestaande bijgebouw worden geplaatst, de aanwezige groenaanleg beperkt het zicht op het boothuis grotendeels. Het boothuis zal een grotere afstand hebben tot het naastgelegen Rijksmonument Dorpsstraat 70b dan het
--	--

		bestaande bijgebouw reeds heeft, en is daarmee aanvaardbaar. Vanaf de overzijde van de Rijn gezien staat het botenhuis voldoende vrij om geen belemmering van de zichtlijnen op beide Rijksmonumenten Dorpsstraat 70 en 70b te vormen. Beschreven kenmerken van Dorpslint (2A) zijn ander andere: - “De bebouwing gedifferentieerd is en veelal bestaat uit één tot twee lagen met variërende kappen;” - “Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen;” - “De detaillering is in de regel zorgvuldig en varieert van sober tot rijk.” ‘Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken moeten worden aan “de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.” Het is zaak dat vooral het dorpse karakter van het historisch lint behouden blijft. Rooilijnen volgen overwegend het slotenpatroon (red. lees Oude Rijn) met kleine onderlinge verspringingen, en bijgebouwen staan achter de voorgevellijn. Bijgebouwen dienen onder meer ondergeschikt te zijn, waarbij de architectonische uitwerking en detaillering zorgvuldig en evenwichtig zijn. Daarnaast dienen ook de objectcriteria meegewogen te worden. Bijgebouwen staan omschreven onder object 2. Gebiedscriteria wegen zwaarder dan objectcriteria. De welstandscommissie is van oordeel dat het boothuis past in het gedifferentieerde karakter van de omgeving, zich richt met enige verspringing in de fictieve rooilijn aan de zijde van de Oude Rijn,
--	--	---

		bestaat uit één bouwlaag met een kap, de kapvorm een afgeleide van die van het hoofdgebouw betreft en het ontwerp, qua uitwerking en detaillering en materialisatie van een hoogstaand architectonisch niveau is en een sobere uitstraling heeft. De commissie heeft besloten af te wijken van de nota wat betreft de afgeknotte kap in plaats van plat afgedekte alzijdige schildkappen die op het historische hoofdgebouw en bijgebouw wel aanwezig zijn. Een derde alzijdige kap, in de nabijheid van het al aanwezige bijgebouw, zou de gedifferentieerdheid van de bebouwing tenietdoen en de nieuwbouw onvoldoende herkenbaar laten zijn als hedendaags en eigentijds. Elke bouwfase mag terug te zien zijn in een pand of op een erf, mits eenzelfde hoogwaardige uitwerking met sobere uitstraling wordt gerealiseerd. Het bouwplan voldoet op alle punten aan de gebiedscriteria en de objectcriteria met één uitzondering. Die uitzondering versterkt echter de in de gebiedscriteria omschreven gedifferentieerdheid met variërende kappen en diversiteit in architectuurstijl. <i>9. Het zicht op het koetshuis wordt ontnomen.</i> Voor wat betreft de positie van het botenhuis ten opzichte van het zicht op het koetshuis wordt opgemerkt dat de zichtlijnen op het monument niet onevenredig worden beperkt. De monumentwaarde van het Koetshuis bevindt zich hoofdzakelijk aan de straatzijde zoals in het advies van de Erfgoedcommissie is uitgelegd. De botenberging heeft vanaf de Dorpsstraat geen impact op het zicht op het koetshuis. Vanaf het water, het achtergelegen Jaagpad en de brug, is de inperking van het zicht op het koetshuis niet significant omdat aan de
--	--	--

		achterzijde van de koetshuis niet de monumentwaarde zijn gelegen. Er liggen positieve adviezen van stedenbouw, welstand en erfgoed ten grondslag aan de vergunningaanvraag. Hierbij is het bouwvolume en de ligging van het gebouw gewogen en geconcludeerd dat de aanvraag niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. 10. De hoogte van het pand is beeldbepalend en onnodig t.a.v. de functie van het pand, Er liggen positieve adviezen van stedenbouw, welstand en erfgoed ten grondslag aan de vergunningaanvraag. Hierin is de hoogte van het pand t.a.v. de omgeving meegewogen. Het pand voorziet in een botenberging en een reguliere berging op de verdieping.
		Conclusie: Het plan leidt inhoudelijk niet tot aanpassingen. Wel worden enkele verschrijvingen hersteld in de onderbouwing. Tevens is er een aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd waarin o.a. wordt ingegaan op de bezonning op de gevelopeningen in de zijgevel van het monument van indiener van zienswijze. Ook is bezonning in de zij-tuin onderzocht.

HOOFDSTUK 3 CONCLUSIE

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen aan het bouwplan. Wel geven de zienswijzen aanleiding om enkele verschrijvingen en slordigheden uit de ruimtelijke onderbouwing en uit de ontwerpvergunning te halen en is er een aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- Het herstellen van de verschrijving in de ontwerpvergunning over de nokhoogte en opnemen dat de nokhoogte 5,5 meter bedraagt.
- De verschillende verschrijvingen in de ruimtelijke onderbouwing zijn hersteld in een nieuwe ruimtelijke onderbouwing
- Er is een aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd in reactie op het bezonningsonderzoek van de indiener van zienswijze. Hierin is o.a. rekening gehouden met 1 bestaande boom. Daarnaast is in het aangepaste bezonningsonderzoek de zij- tuin meegenomen en niet alleen de achtertuin. Ook is er een onderzoek uitgevoerd naar de bezonning op de gevelopeningen van de naastgelegen woning.

Bijlage 1 Advies Erfgoedcommissie en welstandscommissie

Bijlage 2 aangepaste bezonningsstudie (tuin)

Bijlage 3 aanvullend bezonningsonderzoek (gevelopeningen).