



* B E 1 4 / 3 4 8 9 6 *

Reg.dd: 04/02/2014

Beh: RO-BE

Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Achterbroek 113-115.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Achterbroek 113-115 heeft ter inzage gelegen van 25 september tot en met 5 november 2013. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze is hieronder samengevat en per onderdeel van een reactie voorzien.

Anonimisering.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan namen van natuurlijke personen (NAW-gegevens) te verwerken zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betrokken personen. De namen van de natuurlijke personen die de zienswijze hebben (laten) indienen worden daarom niet genoemd. Ook wordt de zienswijze zelf niet aan de nota gehecht of ter inzage gelegd.

Zienswijze. Ingediend door AKD advocaten en notarissen

1. In het verleden is aangegeven dat ter plaatse slechts twee woningen mogelijk zouden zijn.

reactie: in het verleden werd aangenomen dat er slechts één woning op het perceel aanwezig was. Met toepassing van de ruimte voor ruimteregeling zou daar, in combinatie met de sloop van 1000m² aan voormalige bedrijfsbebouwing, een extra woning bij gebouwd kunnen worden. Naar aanleiding van ingediende principeverzoeken is nader onderzoek gedaan naar de tweede woning op het perceel. Gebleken is dat deze legaal aanwezig was en ten onrechte niet in het bestemmingsplan was meegenomen.

2. De ter inzagelegging was onvolledig omdat de ontwikkelovereenkomst ontbrak.

reactie: de ontwikkelovereenkomst maakt geen deel uit van het bestemmingsplan en is daarom niet gelijktijdig ter inzage gelegd. Het feit dat deze ontwikkelovereenkomst is gesloten is wel afzonderlijk gepubliceerd op 15 oktober 2013. Daarbij is in het kort de inhoud van de overeenkomst gemeld.

3. Er heeft geen overleg plaatsgevonden met de burens.

reactie: door de initiatiefnemer van het plan is overleg gevoerd met de indieners van de zienswijze. (Dit blijkt ook uit het feit dat de indieners van de zienswijze in het bezit zijn van een brief van de gemeente aan de initiatiefnemer d.d. 22-11-2012 gezien punt 6.3 van de zienswijze). In december 2012 zijn, op hun verzoek, betrokkenen door de gemeente geïnformeerd over de twee principeverzoeken die m.b.t. het perceel Achterbroek 113-115 waren ingediend.

4. De indruk wordt gewekt dat de in de gemeente Bergambacht voor deze ontwikkelaar deuren opengaan die voor anderen gesloten blijven.

reactie: dit is pertinent onwaar. Door deze ontwikkelaar is nadrukkelijk gewezen op de tweede woning en de voorgeschiedenis van het pand. Nadat dit is onderzocht is zowel aan deze ontwikkelaar als aan een andere indiener van een principeverzoek met betrekking tot dit perceel meegedeeld dat medewerking zal worden verleend aan het herstellen van de omissie.

5.1. Het huidige bestemmingsplan laat bewust maar één woning toe.

reactie: er is geen sprake van een bewuste keuze voor één woning. Door de gebruikte ondergrond is niet duidelijk geworden dat op het pand twee huisnummers aanwezig waren. Er is daarom niet onderzocht, zoals in andere gevallen wel is gebeurd, of er daadwerkelijk twee legale woningen aanwezig waren. Indien dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied (uit 2009) was onderzocht was op dit perceel een aanduiding voor twee woningen opgenomen. Deze aanduiding maakt de bouw van twee aaneengebouwde of twee vrijstaande woningen mogelijk.

Gewaarmerkt als besluit van de
gemeenteraad Bergambacht
d.d.

De griffier

Drs. A.R. Visser

5.2. Het huidige bestemmingsplan komt formele rechtskracht toe.

reactie: dat klopt, daarom wordt een nieuwe bestemmingsplan procedure doorlopen waarbij zienswijzen ingediend kunnen worden en eventueel beroep open staat.

6.1. Toepasselijkheid van de ruimte voor ruimteregeling wordt niet gemotiveerd.

reactie: het is juist dat in de toelichting niet expliciet aandacht is geschonken aan de toepasselijkheid van de ruimte voor ruimteregeling. Dit zal worden aangepast.

6.2. De drie nieuwe woningen komen niet ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

reactie: in het nieuwe hoofdstuk in de toelichting op het bestemmingsplan met betrekking tot de ruimte voor ruimteregeling zal worden aangetoond dat het plan de ruimtelijke kwaliteit op zowel deze locatie als de locatie IJsseldijk Noord 259 in de gemeente Ouderkerk ten goede komt.

6.3. De norm van 1000m² te slopen bedrijfsbebouwing wordt niet gehaald.

reactie: dat deze wel gehaald wordt ook in de toelichting duidelijk gemaakt. Dit is een harde voorwaarde vanuit de provinciale Nota Ruimte.

6.4. Sloop van bebouwing is ten onrechte niet als voorwaarde opgelegd; publiekrechtelijk is niet vastgelegd dat er niet eerder gebouwd mag worden dan nadat voldaan is aan de sloopvoorwaarde van de ruimte voor ruimteregeling.

reactie: deze opmerking is terecht; dit is een voorwaarde voor de ruimte voor ruimteregeling. De voorwaarde zal alsnog in het bestemmingsplan worden opgenomen.

7.1. Een goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt; er is geen sprake van afname van het bebouwd oppervlak.

reactie: de toelichting van het bestemmingsplan vormt de ruimtelijke onderbouwing.

Er wordt op deze locatie 920m² (707m² bijgebouwen en 213m² van de woning) gesloopt en op IJsseldijk Noord 340m²; er zal ongeveer 600 m² teruggebouwd worden. Daarnaast zal de aanwezige terreinverharding (880m²) worden verwijderd.

7.2. Er is strijd met het waterkwaliteitsbeleid; omdat het bebouwd oppervlak niet afneemt staat een goede afwatering ter discussie. Tevens is onduidelijk of voldaan wordt aan de eisen van het hoogheemraadschap.

reactie: het plan is om advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard. Er is positief gereageerd op het plan. De reactie zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

7.3. Er is strijd met het gemeentelijk beleid, m.n. met de Structuurvisie waarin is opgenomen dat de "transparantie van het lint door de doorzichten naar het open landschap" zoveel mogelijk behouden moeten worden. De "gebiedseigen erfbeplanting" wordt niet gehandhaafd. De splitsing van de boerderij is aan de buitenkant zichtbaar en parkeren kan niet binnen de bestaande bebouwing worden opgelost.

reactie: met de zin over transparantie en doorzichten in de Structuurvisie is bedoeld dat er geen nieuwe bebouwingsvlakken zullen worden opgenomen waar nu nog open doorzichten zijn. In dit nieuwe bestemmingsplan is het bebouwingsvlak niet vergroot; binnen het bebouwingsvlak is in principe bebouwing toegestaan. Door de sloop van de bestaande schuren ontstaat binnen het bouwvlak meer en niet minder doorzicht. Wel wordt de bebouwing anders gesitueerd dan de bestaande bebouwing. Er ontstaat een duidelijke lint van bebouwing.

De, inmiddels zeer verwaarloosde, boomgaard wordt inderdaad niet behouden; deze wordt echter niet als waardevol gezien.

Er is in dit geval geen sprake van splitsing in meerdere wooneenheden van een bestaande, cultuurhistorisch waardevolle, boerderij maar van de bouw van drie nieuwe woningen. Er is

een beeldkwaliteitsplan opgesteld om te zorgen dat deze nieuwbouw het gewenste beeld oplevert.

Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden en uit het zicht; niet per definitie in bebouwing. In het beeldkwaliteitsplan zijn hagen opgenomen voor de parkeerplaatsen zodat de auto's uit het zicht van de openbare weg geparkeerd kunnen worden.

8. De belangen van de indieners van de zienswijze zijn niet meegewogen er zal een aantasting van de privacy plaatsvinden, er moeten mooie grote bomen worden gekapt en het gevoel "vrij" te wonen wordt in grote mate aangetast.

reactie: Ook in het oude bestemmingsplan was bebouwing tot vlak bij de perceelsgrens mogelijk. De betreffende bomen zijn niet als beschermenswaardig aangemerkt in de inventarisatie bij de gemeentelijke bomenverordening; er is dan ook geen kapvergunning nodig om ze te vellen.