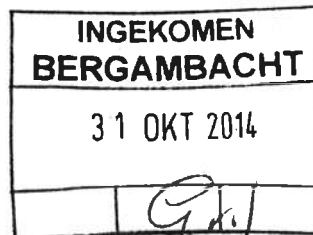


Per fax vooruit: 0182 – 353 779

De leden van de gemeenteraad van Bergambacht
Postbus 3
2860 AA BERGAMBACHT



referentie 05043931/831.ROM.cbr

uw contactpersoon

doorkiesnummer

datum

betreft

Zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Molenlaan 12 te Bergambacht



Reg.dd: 31/10/2014

Beh: ROB -

Omgevingsvergunning

Geachte leden van de raad,

Namens onze cliënten

dien ik hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpwijzigingsplan Molenlaan 12.

De zienswijzen van cliënten zijn de volgende:

1 Onjuiste procedure

Het ontwerp stelt dat er sprake is van een wijzigingsplan. Dit kan echter niet het geval zijn. Het wijzigingsplan had een partiële herziening van het bestemmingsplan moeten zijn en wel om de volgende redenen.

Allereerst blijkt dat op grond van het bestemmingsplan Dorpsgebied, vastgesteld op 25 oktober 2011, er sprake is van een enkelbestemming "tuin". Daarbij gelden de voorschriften, zoals bepaald in artikel 17 van het bestemmingsplan Dorpsgebied.

In artikel 30.4 is bepaald dat het gebied Wro-zone wijzigingsgebied zou kunnen worden gewijzigd naar de bestemming "wonen en verkeer". In de publicatie van het ontwerpwijzigingsplan wordt gesproken over de bestemming "agrarisch" wijzigen naar "wonen en verkeer". Dit is niet juist. Waar het hier om gaat is dat een bestemming gewijzigd kan worden en niet een gebiedsaanduiding. In het bestemmingsplan Dorpsgebied is niet de mogelijkheid opgenomen dat de bestemming "tuin", zoals deze thans geldt, kan worden gewijzigd in de bestemming "wonen en verkeer". Om die reden had een partiële herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Anderzijds merk ik op dat de verkeersontsluiting niet is geregeld voor het te ontwikkelen gebied. Zo blijkt dat aan de noordzijde de bestemming "wonen" is opgenomen en dat de bestemming "verkeer" niet aansluitend is bestemd. Op zich is dit juist, daar eenvoudigweg het wijzigingsgebied, zijnde de gebiedsaanduiding waar de Wro-zone geldt, niet voorziet op dat gedeelte waar juist de bestemming verkeer zou moeten worden opgenomen. De ontsluiting is niet juist geregeld. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de realiseerbaarheid van een plangebied vast moet staan. Nu dit niet het geval is vanwege geen juiste verkeersontsluiting, kan het wijzigingsplan eenvoudigweg niet in stand blijven.

Bovendien blijkt de ontsluiting te stagneren vanwege de oversteek die gemaakt moet worden over de betreffende watergang. In de plantoelichting wordt aangegeven dat er mogelijk bij het Waterschap een

ABAB Belastingadviseurs en Juristen B.V., E-mail info@abab.nl

ABAB Vastgoedadvies B.V., advisering in vastgoedtransacties, ruimtelijke ordening en milieu e-mail vastgoedadvies@abab.nl

Ellen Pankhurststraat 1K, 5032 MD Tilburg. Postbus 10085, 5000 JB Tilburg. Telefoon 013-464 71 80.

Telefax 088-467 00 67. Internet www.abab.nl. IBAN: NL36RABO0151219400. BIC: RABONL2U.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17197860. Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden. ABAB is lid van het internationale netwerk Premier.

vergunning zal worden gevraagd om de ontsluiting te kunnen formaliseren (§4.7 van de plantoelichting). Maar in onderhavig geval blijkt ook nog niet duidelijk te zijn dat daadwerkelijk die vergunning zal worden verleend. Hierbij komt dat daar waar mogelijk een brug wordt geprojecteerd, die brug niet aansluit op het aangrenzende gebied. Immers, in de noordwestelijke hoek is de bestemming "horeca" opgenomen in het bestemmingsplan Dorpsgebied. De bestemming "horeca" biedt geen soelaas om hier een ontsluitingsweg aan te brengen. Kortom, het plangebied voorziet niet in de mogelijkheid tot realiseerbaarheid en alleen al om die reden kan het plan niet in stand blijven.

Als **bijlage 1** heb ik de twee aandachtsgebieden met betrekking tot de ontsluiting weergegeven.

2 Andere nadere inhoudelijke zienswijzen

Uit de plantoelichting blijkt dat er sprake moet zijn van uitbreiding van een waterpartij. Zoals blijkt uit de opgenomen plankaart, is er planologisch geen uitbreiding van de waterpartij geregeld. Immers, de begrenzing van de waterpartij aan de oostzijde van het gebied komt nog steeds overeen met de waterpartij zoals deze geldt in het bestemmingsplan Dorpsgebied. Indien er uitbreiding van de waterpartij moet plaatsvinden, dan had de bestemming "verkeer" kleiner moeten zijn, zodat in ieder geval de waterpartij als zodanig positief werd bestemd. Dit is echter niet het geval. Om die reden voldoet het plan ook niet aan de vereiste inhoudelijke rechtszekerheid.

Ten aanzien van de molenbiotoop wordt voorbij gegaan aan het feit dat deze juist voorziet in een cultureel erfgoed, met dien verstande dat een molen een beeldbepalend pand is in de omgeving. Gelet op de op te richten bebouwing met een nokhoogte van 11 meter, wordt dit beeldbepalend object aangetast. In de plantoelichting wordt alleen gesproken over het feit dat de hoogte, gemeten van de onderzijde van een wijk, tot de begane grond een criterium zou zijn in verband met voldoende windvang. Dit is echter niet het geval. Als beeldbepalend pand dient juist voorzien te worden in het feit dat de molen naar de omgeving toe zichtbaar is en blijft. Vanwege de mogelijkheid tot oprichting van bebouwing tot een hoogte van 11 meter, vindt er aantasting plaats van dit beeldbepalend pand.

In het wijzigingsplan wordt in de plantoelichting aangegeven dat in het bestemmingsplan Dorpsgebied een afwijkingsbevoegdheid bestaat op grond van artikel 28. In dit verband wijs ik u erop dat deze afwijkingsbevoegdheid is geregeld in artikel 28.1 lid c, waarbij een omgevingsvergunning kan worden verleend middels gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid. Het is echter niet mogelijk om in een wijzigingsplan nu al zondermeer gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid en de bouwhoogte te regelen in het wijzigingsplan in combinatie met deze afwijkingsbevoegdheid. De afwijkingsbevoegdheid biedt alleen de mogelijkheid om eventueel een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, maar niet om een bouwvoorschrift te wijzigen middels gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid. Ook hier voorziet het plan niet in een juiste juridische uitwerking.

Voor onderhavig gebied geldt de bestemming "tuin", zoals al eerder aangegeven en op basis van de bestemming "tuin" geldt een veel lagere bouwhoogte dan wordt verondersteld. In het wijzigingsplan wordt al ingezet op een bouwhoogte zoals deze zou mogen zijn als er woningen worden gebouwd. Volgens het bestemmingsplan mag de bouwhoogte van een gebouw bij de bestemming "tuin" niet meer bedragen dan 3 meter. Volgens artikel 28.1 onder d prevaleert de maximale toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2, dus geldt hier de 3 meter in tegenstelling tot wat door uw college wordt voorgesteld, als zou er een maximale goothoogte gelden van 6 meter. Dit is niet het geval. Dit is alleen van toepassing voor het gebied dat buiten het wijzigingsgebied valt. Om die reden kan deze afwijkingsbevoegdheid ook hier niet toegepast worden.

Zoals blijkt uit het bestemmingsplan Dorpsgebied, geldt voor de woning van cliënten een goothoogte van 5 meter. Door uw college wordt uitgegaan van een te realiseren goothoogte van 6 meter. Dit in relatie tot de molenbiotoop. Niet valt in te zien waarom hier 6 meter moet worden gehanteerd. Ofschoon de nabij gelegen woningen slechts een hoogtemaat omvatten van 5 meter. Ook hier wordt zonder enige motivatie van afgeweken. Daarnaast wijzen cliënten erop dat voor de horecabestemming een veel lagere goothoogte is opgenomen, met name 4 meter. Ook dit geeft weer dat het juist de bedoeling is van het beeldbepalend pand dat de molen voor de omgeving goed zichtbaar blijft.

De gronden hebben de dubbelbestemming "waarden – archeologie". Er is gebleken dat geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, zodat niet bekend is in hoeverre het plan ook realiseerbaar is. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding had een archeologisch onderzoek in de rede gelegen om te kunnen

bepalen of er sprake zou zijn van archeologische waarden. Nu dit is nagelaten, is de realiseerbaarheid van het plan niet zeker gesteld en schiet het onderzoek hierin tekort.

Clënten merken op dat de rechtszekerheid in het geding is in het kader van de interpretatie van de bouwregels zoals deze gelden volgens het bestemmingsplan Dorpsgebied, in samenhang met het wijzigingsplan. In artikel 20.2.1 is bepaald dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Er is echter gebleken dat er volgens het wijzigingsplan geen sprake is van een aanduiding van een bouwvlak, ofschoon dit een harde eis is volgens hetgeen bepaald is in artikel 20.2.1 onder a van de planvoorschriften. Clënten zijn dan ook van mening dat er bouwvlakken dienen te worden ingetekend in onderhavig plangebied om zo de plaatsen te kunnen fixeren waar de woningen kunnen worden gebouwd. De plantoelichting voorziet in een mogelijke invulling, echter aan een plantoelichting kan geen rechtszekerheid worden ontleend.

Dit zelfde geldt voor het bouwen van bijgebouwen bij een hoofdgebouw. Dit is nu niet geregeld vanwege het ontbreken van een bouwvlak, met als gevolg dat een bijgebouw willekeurig op elke plaats kan worden gerealiseerd.

Samenvattend zijn clënten van mening dat:

- het wijzigingsplan op fundamentele juridische gronden niet toepasbaar is en niet als wijzigingsplan kan worden vastgesteld;
- het plan afbreuk doet aan de vereiste rechtszekerheid die het plan zou moeten hebben;
- afbreuk wordt gedaan aan de molen als beeldbepalend pand in de directe omgeving.

Gelet op het vorenstaande verzoek ik u het plan niet verder in procedure te brengen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

ABAB Vastgoedadvies B.V.

Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Bijlage:

ABAB Accountants en adviseurs



DATUM: 07-01-2015
LOCATIE: Stolwijk
UW BRIEF:
UW KENMERK:

DOCUMENTNUMMER: 15-0000150
ZAAKNUMMER: be/0003526
BIJLAGE(N):

BEHANDELD DOOR: A. van Houtem
TELEFOON: 140182
E-MAIL: info@krimpenerwaard.nl

ONDERWERP: Zienswijze ontwerp wijzigingsplan Molenlaan 12 Bergambacht

Beste heer 

Het ontwerp wijzigingsplan Molenlaan 12 te Bergambacht heeft van 24 september tot en met 4 november 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft u namens uw cliënten de heer W. van Vliet en mevrouw J.C. van Vliet-Verhoef een zienswijze ingediend. De zienswijze gaat in op verschillende punten welke hieronder weergegeven worden met het antwoord van de gemeente en de daaruit voortvloeiende conclusie voor het wijzigingsplan Molenlaan 12.

Beantwoording zienswijze **Onjuiste procedure**

Indiener stelt dat er geen sprake kan zijn van een wijzigingsplan maar dat het wijzigingsplan een partiële herziening had moeten zijn. In artikel 30.4 is bepaald dat het gebied Wro-zone wijzigingsgebied zou kunnen worden gewijzigd naar de bestemming 'wonen' en 'verkeer'. Indiener stelt dat de bestemming gewijzigd kan worden en niet een gebiedsaanduiding en dat in het bestemmingsplan Dorpsgebied niet de mogelijkheid is opgenomen om de bestemming 'Tuin' te wijzigen in bestemming 'verkeer'.

Antwoord

Binnen de gebiedsaanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 3 uit bestemmingsplan Dorpsgebied wordt de mogelijkheid geboden om de vigerende bestemming (in dit geval bestemming 'Tuin') te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en 'Verkeer'. Van deze mogelijkheid wordt in dit ontwerp wijzigingsplan gebruik gemaakt. Per abuis is in de publicatie opgenomen dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en 'Verkeer'. Dit maakt echter geen verschil voor de uiteindelijke procedure en uitwerking.

Conclusie

De doorlopen procedure zal niet herzien worden.

Verkeersontsluiting is niet geregeld

Indiener stelt dat de verkeersontsluiting van het gebied niet geregeld is en dat derhalve de realiseerbaarheid van het plangebied niet vaststaat.

Antwoord

De ontsluiting van het plangebied is niet geregeld in het Wro-wijzigingsgebied zelf maar buiten het wijzigingsgebied. Samen met het ontwerp bestemmingplan heeft de ontwerp omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan ter inzage gelegen (be14/38955). Door middel van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingplan wordt de realisatie van de noordoostelijke hoek van het plangebied mogelijk gemaakt. De ontsluitingsweg in het plangebied wordt hiermee verzekerd.



Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen naar de Molenlaan wordt voorzien in een brug tussen perceel Molenlaan 12 en Molenlaan 14 waarna gebruik kan worden gemaakt van de bestaande ontsluiting op Molenlaan 14 richting Molenlaan. De aanleg van deze brug is opgenomen in de anterieure overeenkomst (be14/38456) tussen de ontwikkelaar en de gemeente en derhalve geregeld (artikel 3 lid 2 onder c, e en f). Uit het vooroverleg met HHSK zijn geen bezwaren op het plan binnengekomen. Derhalve kunnen we er vanuit gaan dat de aanleg van een brug over de watergang niet zal stuiten op bezwaren van het HHSK. De ontsluitingsweg op perceel Molenlaan 14 richting de Molenlaan is in eigendom van de gemeente en de gemeente verleend toestemming tot het gebruik van deze weg.

Conclusie

Het wijzigingsplan zal naar aanleiding hiervan niet worden herzien.

Uitbreiding waterpartij

Indiener geeft aan dat er op de plankaart geen planologische uitbreiding van de waterpartij is geregeld.

Antwoord

In zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Verkeer' is de mogelijkheid tot realiseren van water opgenomen. Het wijzigingsplan maakt het apart bestemmen van 'water' niet nodig. Om toch zorg te dragen dat de ontwikkelaar voorziet in de vereiste uitbreiding van de waterpartij zal er een extra paragraaf opgenomen worden bij artikel 2 van de regels.

Conclusie

Het wijzigingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze aangepast worden. Bij artikel 2 van de regels wordt het volgende toegevoegd:

- a. de regels van het 'bestemmingsplan 'Dorpsgebied' zijn van overeenkomstige toepassing;*
- b. In aanvulling op het bepaalde onder 'a' geldt het volgende:*
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'water' dient ten minste 202 m² functioneel open water aangelegd te worden;*

De molenbiotoop

Indiener stelt dat er bij de molenbiotoop voorbij wordt gegaan aan het feit dat deze voorziet in een cultureel erfgoed met dien verstande dat een molen een beeldbepalend pand is in de omgeving. Indiener stelt dat vanwege de mogelijkheid tot oprichting van bebouwing tot een hoogte van 11 meter, er aantasting plaatsvindt van dit beeldbepalend beeld.

Daarnaast stelt indiener dat in bestemmingsplan Dorpsgebied een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen op grond van artikel 28.1 lid c waarbij een omgevingsvergunning kan worden verleend middels gebruikmaking van deze afwijkingsbevoegdheid. Indiener stelt dat onterecht de mogelijkheid tot het aanvragen van een omgevingsvergunning is benut om een bouwvoorschrift te wijzigen middels gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid.

Antwoord

Het beeldbepalend beeld van de molen verandert niet door toevoeging van woningen op het beeldbepalende beeld van de molen.

In de Wro-wijzigingsbevoegdheid 3 welke is opgenomen in het bestemmingsplan Dorpsgebied wordt de mogelijkheid geboden tot het veranderen van de vigerende bestemming ter plaatse naar de bestemming Wonen en Verkeer. Voor de bestemming Wonen is in de wijzigingsbevoegdheid een goothoogte van 6 meter aangegeven met een maximale nokhoogte van 5 meter hoger, tot 11 meter. Deze 11 meter is echter niet bij recht opgenomen. De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen maximale goothoogte wijkt niet af van de regels rondom de molenbiotoop zoals omschreven in artikel 28.1 onder a waaruit een maximale bebouwingshoogte van 8 meter blijkt. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bevoegd gezag indien nodig dienen af te wijken van artikel 28 lid 1 onder a. De uitvoerbaarheid hiervan is wel reeds aangetoond in paragraaf 4.9 van het wijzigingsplan.

Conclusie

Het wijzigingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze niet worden aangepast.



Archeologisch onderzoek

Indiener stelt dat er geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Antwoord

Door SOB Research heeft er een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen plaatsgevonden. Dit archeologisch onderzoek is door de Omgevingsdienst Midden-Holland beoordeeld. Zij hebben aangegeven op basis van het beoordeelde archeologisch onderzoek geen redenen van archeologische aard te zien die een beletsel of beperking vormt ten aanzien van de beoogde bouwplannen op de locatie. Het archeologisch onderzoek heeft samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. De uitkomst van het archeologisch onderzoek is per abuis niet opgenomen in paragraaf 4.9 van het ontwerp wijzigingsplan. Dit zal alsnog gebeuren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot het toevoegen van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek in paragraaf 4.9 van het wijzigingsplan.

Bouwvlak ontbreekt

Indiener geeft aan dat er volgens het wijzigingsplan geen sprake is van een bouwvlak ofschoon dit een harde eis is in artikel 20.2.1 onder a van de planvoorschriften van bestemmingsplan Dorpsgebied.

Antwoord

Het bouwvlak is per abuis niet opgenomen op de plankaart. Dit zal hersteld worden.

Conclusie

De plankaart zal hierop aangepast worden.

Ambtelijke wijzigingen

Bij het beantwoorden van de zienswijzen is gebleken dat op de plankaart naast de aanduiding van het bouwvlak ook de aanduiding van vrijstaande woningen ontbreekt alsmede de aanduiding dat er maximaal 5 woningen in het plangebied gerealiseerd mogen worden. Dit zal aangepast worden.

Bij de bestemmingsregels zullen naast de eerder genoemde paragraaf m.b.t. water ook de volgende paragrafen opgenomen worden:

2. ter plaatse van de bestemming Wonen dient per kavel tenminste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;

3. Ter plaatse van de bestemming Verkeer dienen tenminste 5 individueel bereikbare parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

**Vaststelling wijzigingsplan**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard maken bekend dat de voormalige gemeente Bergambacht op 16 december 2014 het wijzigingsplan Molenlaan 12 Bergambacht met de daarbij horende beantwoording op de ingekomen zienswijze heeft vastgesteld. De desbetreffende stukken liggen van 14 januari 2015 tot en met 25 februari 2015 ter inzage in het gemeentehuis Stolwijk (Dorpsplein 8). Het wijzigingsplan kunt u ook bekijken via de gemeentelijke website www.krimpenerwaard.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0491.WPMolenIn12-VG01. Tijdens de inzage termijn kunt u als belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Ook kan door u beroep worden ingesteld tegen de aangebrachte wijziging. Als u beroep instelt, kunt u tevens verzoeken om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van genoemde Afdeling. Voor zowel het beroepschrift als het verzoekschrift is griffierecht verschuldigd.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Krimpenerwaard
Namens dezen:

J. Hennip
Afdelingsmanager RO

