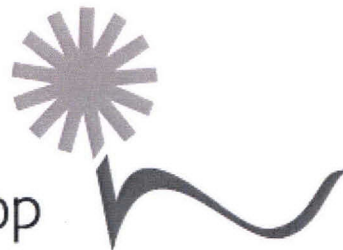




Rece. d.d. 1 december 2016 nr. 2016-131

nieuwkoop



Nota van beantwoording zienswijzen



plan (Ontwerp)bestemmingsplan "Voorweg tussen 54 en 56"

locatie

registratienummer 16.19230

procedure Vaststelling (postzegel)bestemmingsplan



G16.1830

Toelichting

De bestemmingsplanherziening strekt ertoe een planologische basis te bieden voor een Ruimte-voor-ruimtewoning (hierna: RvR-woning). De door aanvrager beoogde RvR-woning kan pas worden gebouwd nadat er elders in de gemeente voldoende glasopstallen zijn gesloopt, omdat pas dan gebruik kan worden gemaakt van de verdeelsleutel uit de voormalige Ruimte-voor-ruimte-regeling. Pas nadat elders 5.000m² aan glas of 1.000m² aan stenen opstallen zullen worden gesloopt, kunnen die m²'s op grond van het vast te stellen bestemmingsplan worden geruild voor een woning aan de Voorweg tussen 54 en 56.

Wettelijk kader

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening) met ingang van 14 juli tot met 24 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze bij de gemeenteraad indienen.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn zijn schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Univé Rechtshulp, namens de heer J.W.P.M. van Onna, wonende Voorweg 56, 2431 AR Noorden (pro forma per brief d.d. 23 augustus 2016 en aangevuld per brief d.d. 14 september 2016).

Leeswijzer

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Individuele beantwoording zienswijzen

Nr. 1 –

kenmerk

G16.1357

indiener

Univé Rechtshulp, namens de heer J.W.P.M. van Onna, Voorweg 56, 2431 AR Noorden (pro forma per brief d.d. 23 augustus 2016 en aangevuld per brief d.d. 14 september 2016).

Zienswijze

Vrij uitzicht en privacy van reclamant worden aangetast door de bouwmogelijkheid die wordt gecreëerd op het belendende perceel tussen 54 en 56.

reactie	Een handvat voor een geoorloofde afstand tussen buurpercelen in samenhang met privacy wordt gegeven in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek: Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Wanneer in de toekomst invulling zal worden gegeven aan de beoogde bestemming Wonen-ruimte-voor-ruimte, kan de woning enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. Tussen de woning van reclamant en het bouwvlak in het nu voorliggende bestemmingsplan is de kortste afstand circa 15 meter. Gezien deze afstand tussen de bestaande en mogelijk toekomstige woning acht de raad de achteruitgang van privacy voor zowel indiener als voor verzoeker klein. Een vrij uitzicht vanaf het perceel van reclamant moet worden beschouwd als voorrecht, waarvoor zelfs het huidige bestemmingsplan geen garantie biedt. In de huidige situatie kan het perceel op grond van de geldende bestemming Tuin namelijk zodanig met bomen en bosschages worden beplant, dat het huidige uitzicht van reclamant al kan worden beperkt.
conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</i>

kenmerk	G16.1357
indiener	Univé Rechtshulp, namens de heer J.W.P.M. van Onna, Voorweg 56, 2431 AR Noorden (pro forma per brief d.d. 23 augustus 2016 en aangevuld per brief d.d. 14 september 2016).
Zienswijze	Waarom een Ruimte-voor-ruimtewoning bouwen aan de Noordenseweg en niet daar waar gesloopt zal worden?
reactie	De gemeente Nieuwkoop biedt de mogelijkheid om glasrechten die op een bepaalde plek zijn gesloopt, op een andere locatie dan waar is gesloopt te benutten. De provincie heeft in haar ruimtelijke beleid criteria opgenomen (artikel 2.2.1 van de provinciale Verordening Ruimte) ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Uit de toelichting bij het nu voorliggende bestemmingsplan en de reactie van de provincie Zuid-Holland blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit in het plan voldoende is gewaarborgd en niet in het geding is.
conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</i>

kenmerk	G16.1357
indiener	Univé Rechtshulp, namens de heer J.W.P.M. van Onna, Voorweg 56, 2431 AR Noorden (pro forma per brief d.d. 23 augustus 2016 en aangevuld per brief d.d. 14 september 2016).
Zienswijze	De ontwikkeling schept precedenten, waardoor uiteindelijk het aantal doorzichten vanaf de Voorweg zal verminderen.

reactie	Op dit moment geldt op het perceel Voorweg tussen 54 en 56 een tuinbestemming. Het staat de eigenaar van het perceel vrij om ten behoeve van deze bestemming zodanige begroeiing aan te brengen dat er (uiteindelijk) een heel beperkt doorzicht ontstaat. De huidige bestemming is dus geen garantie voor het behoud van doorzichten. Het is tot nu de keuze geweest van de eigenaar om het perceel in de huidige hoedanigheid te beplanten, waardoor er nu sprake is van het huidige uitzicht dat reclamant geniet. Indien in de toekomst voor vergelijkbare aanvragen zullen worden gedaan, zal per perceel beschouwd moeten worden of er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverlies dan wel -winst.
conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</i>

kenmerk	G16.1357
indiener	Univé Rechtshulp, namens de heer J.W.P.M. van Onna, Voorweg 56, 2431 AR Noorden (pro forma per brief d.d. 23 augustus 2016 en aangevuld per brief d.d. 14 september 2016).
Zienswijze	De nieuwe woonbestemming brengt bouwmogelijkheden met zich mee, hetgeen het uitzicht van indiener zal belemmeren. Dit is eerder gebeurd op Simon van Capelweg 78, waar een schuur is gebouwd en beschoeiing is aangebracht. Waarom krijgt het achterste gedeelte van het perceel geen tuinbestemming, teneinde het uitzicht vanaf het perceel van indiener vrij te houden?
reactie	De beoogde woonbestemming geeft ruimte voor een hoofdgebouw binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Het opgenomen bouwvlak sluit aan bij de ligging van bestaande bouwvlakken binnen woonbestemmingen aan de Voorweg. De bouw van bijbehorende bouwwerken is in het nu voorliggende bestemmingsplan ook toegestaan buiten het bouwvlak. Deze bepaling is eveneens in lijn met de bouwmogelijkheden op woonpercelen langs de Voorweg. Zoals gezegd bestaat er geen direct recht op het behoud van een bestaand uitzicht en kan de eigenaar het perceel momenteel al zodanig beplanten dat het huidige uitzicht van indiener beperkt wordt. Deze mogelijkheid zou overigens blijven bestaan wanneer het achterste gedeelte van het perceel de bestemming Tuin zou krijgen. Ten aanzien van de vergelijking met Simon van Capelweg 78 wordt uitgelegd dat op die locatie gebouwd en beschoeid is op grond van het ter plaatste geldende bestemmingsplan, binnen de toegestane maatvoering. Daarnaast is het perceel Voorweg tussen 54 en 56 nu reeds beschoeid. Het beschoeien van percelen is overigens op grond van de bestemmingen Groen, Water, Water – Plassengebied en Wonen (praktisch gezien het gehele woonlint) in het nu geldende bestemmingsplan al toegestaan. Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt ten aanzien van het aanbrengen van beschoeiingen geen extra mogelijkheden.
conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</i>

kenmerk	G16.1357
indiener	Univé Rechtshulp, namens de heer J.W.P.M. van Onna, Voorweg 56, 2431 AR Noorden (pro forma per brief d.d. 23 augustus 2016 en aangevuld per brief d.d. 14 september 2016).

Zienswijze	Waarom is een groter bouwvlak ingetekend dat van toepassing is op Voorweg 52 en 54? Waarom is het bouwvlak zo ver doorgetrokken richting de Voorweg? Waar zal worden geparkeerd?
reactie	Het bouwvlak is ruim ingetekend. De bouwmogelijkheden zijn echter hetzelfde als op de door indiener aangehaalde percelen Voorweg 52 en 54, alsook voor het perceel van indiener. Het bouwvlak is doorgetrokken naar de Voorweg, op dezelfde lijn als de bouwvlakken van Voorweg 52 en 54. Het bestemmingsplan sluit juist direct aan bij de bestaande woonbestemmingen langs de Voorweg, die zijn vastgelegd in bestemmingsplan Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker, 1e herziening. Door de grootte van het bouwvlak en de beperkte bouwmogelijkheden voor een nieuwe woning, is het zelfs mogelijk dat die nieuwe woning niet in de voorste grens van het bouwvlak zal worden gebouwd, maar juist verder van de Voorweg af. Dit laatste is niet ongebruikelijk langs de Voorweg (zie bijvoorbeeld nummers 42, 44, 62 en 64). Zoals de regels van het bestemmingsplan Voorweg tussen 54 en 56 (ook al in het ontwerp) aangeven, is de notitie Parkeerbeleid gemeente Nieuwkoop 2015 van toepassing. Een toekomstig plan dat voorziet in een Ruimte-voor-ruimtewoning zal hiermee in voldoende mate rekening dienen te houden.
conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</i>