

***Nota van beschouwing zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Ten
noorden van Middelburgseweg 3***

Proces

Het voorontwerpbestemmingsplan Ten noorden van Middelburgseweg 3 heeft van 9 juli tot en met 19 augustus 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 4 oktober 2016 heeft het college ingestemd met de resultaten van de inspraak. Besloten is eerst een inloopavond te houden, voordat het ontwerpbestemmingsplan zou worden gepubliceerd. Na deze inloopbijeenkomst is er intensief contact geweest tussen initiatiefnemer en twee omwonenden. In de periode november 2016 en april 2017 is er tussen partijen onder andere overleg geweest over verschil van inzicht over de erfdienstbaarheid. Op basis van de resultaten van deze overleggen heeft het college op 10 april 2018 besloten een aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 april 2018 voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn drie ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Die zienswijzen zijn hieronder beschouwd en van een conclusie voorzien. De zienswijzen hebben niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Brief zienswijze 1

Zienswijze

In de gemeenterubriek van 18 april 2018 wordt gesproken dat er meer mogelijkheden voor ontsluiting van de percelen Middelburgseweg 3 en ten noorden van Middelburgseweg 3 zijn gecreëerd. De kaart van de verbeelding is wat aangepast. In de bestemmingplanbeschrijving staat nog steeds een uitrit met een breedte van 4 meter. Ook is en blijft er maar een plaats waar er een uitweg gemaakt kan worden, dus van meerdere mogelijkheden is absoluut geen sprake. De initiatiefnemer dient rekening te houden met een beschreven erfdienstbaarheid.

Beantwoording

In de publicatie is het volgende opgenomen:

Daarnaast zijn er meer mogelijkheden voor ontsluiting van de percelen Middelburgseweg 3 en Ten noorden van Middelburgseweg 3 gecreëerd.

Tussen initiatiefnemer en reclamant bestaat dispuut over de invulling van de erfdienstbaarheden. In het bestemmingsplan wordt planologisch vastgelegd dat de bereikbaarheid van genoemde percelen van en naar de Middelburgseweg kan worden gegarandeerd. Hier is geen keuze gemaakt in dit dispuut. Er zijn evenmin privaatrechtelijk zaken aangepast. Deze rechten worden gerespecteerd. De plaats die initiatiefnemer bedoeld is met de bestemming(en) op de verbeelding en de regels mogelijk. Er zijn meer mogelijkheden gecreëerd in die zin dat de ontsluiting ook elders gesitueerd kan worden binnen de bestemming 'Verkeer'; één en ander naar de uitkomst van het dispuut ten aanzien van de erfdienstbaarheden. Binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden' zijn overigens ook wegen en paden toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze

In hoofdstuk 9.2 Communicatie staat dat een betreffende omwoner geen gebruik gemaakt zou hebben om met een voorstel te komen betreffende openstaande punten van bezwaar. Reclamant denkt dat dit hem betreft hij bedoeld wordt. Ook hier geeft de initiatiefnemer een verkeerde voorstelling van zaken. Reclamant geeft aan dat hij wel heeft gereageerd, het is zelfs zo dat de ambtelijke medewerker van de gemeente hem hierover heeft benaderd. Ook in de Nota van beschouwing op de vooroverlegreacties worden aannames gedaan welke niet juist zijn.

Beantwoording

We hebben met reclamant en initiatiefnemer gesproken over de erfdienstbaarheden. Dit heeft zaken duidelijker gemaakt en de casus geholpen. Reclamant heeft ons geen (schriftelijk) voorstel gedaan over de exacte invulling van de erfdienstbaarheid. Het is ons evenmin duidelijk geworden wat de hoogte is van een -door initiatiefnemer- te betalen vergoeding voor verwerving van de gronden casu quo een andere invulling van de erfdienstbaarheid. Vandaar dat we deze zin hebben opgenomen in paragraaf 9.2 van de plantoelichting. Met deze zin hebben we niet bedoeld dat er geen overleg is geweest. Uit dat overleg is ons niet voldoende duidelijk geworden wat de wensen/ eisen waren vandaar dat we om een schriftelijke reactie hebben verzocht. Met deze zin hebben we willen uitdrukken dat die is uitgebleven. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat wij geen standpunt hebben ingenomen ten aanzien van het dispuut.

Uit de zienswijze wordt verder niet duidelijk welke aannames onjuist zijn, zodat wij er niet op kunnen in gaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer te maken heeft met een beschreven erfdienstbaarheid ten laste van zijn perceel. De initiatiefnemer kan dit –naar schrijven van de reclamant- niet eenzijdig opzeggen, de initiatiefnemer laat overkomen of hij hier volledig aan voldoet. Reclamant geeft aan dat dit niet zo is.

Beantwoording

Met reclamant zijn wij van mening dat een bestemmingsplan niet het middel is om een erfdienstbaarheid te wijzigen of op te zeggen. Met dit plan beperken we de erfdienstbaarheden -zoals die in de ruimste uitleg kan bestaan- niet. In het bestemmingsplan is namelijk de bestemming 'Verkeer' (grenzend aan

de Middelburgseweg) over de gehele breedte van het perceel opgenomen. Binnen die bestemming is de erfdienstbaarheid uitvoerbaar en worden er uit dien hoofde geen beperkingen opgelegd. Binnen de verkeersbestemming zijn overigens ook andere bijbehorende bestemmingen zoals water en groenvoorzieningen mogelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze

Reclamant acht dit plan nog steeds veel te groot voor de locatie. Reclamant is voor het behoud van de lintbebouwing aan deze weg. Dit wordt nu doorbroken, en daardoor worden de bedrijven welke om de locatie heen, grondgebonden hun werkzaamheden verrichten, belemmerd. Reclamant geeft aan dat de gemeente denkt dat dat niet zo is en reclamant vraagt zich af of de gemeente dat voor nu en in de toekomst kan garanderen, en zo nodig ook een schade kan vergoeden.

Beantwoording

Overeenkomstig de structuurvisie en de uitwerking in de 'Ruimte voor Ruimteregeling polder Bloemendaal' vinden wij de drie woningen passend op deze locatie. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van de 'ruimte voor ruimteregeling polder Bloemendaal', zoals deze is vastgesteld door het college per 17 januari 2012 en opiniërend is besproken door de commissie OR per 31 januari 2012. De woningen zijn zorgvuldig ingepast, waarbij rekening is gehouden met:

- afstanden tot watergangen,
- afstanden tot bestaande bebouwing en sierteeltbedrijven;
- afstanden tussen te realiseren bebouwing;
- maximale afstand van bebouwing tot het lint;
- grootte van de woningen afhankelijk van de plaats op het perceel;
- grootte van de oppervlakte tuin;
- grootte van de oppervlakte van het bouwvlak.

Dit maakt dat de inbreuk zeker afgewogen tegen het ruimtelijke kwaliteitsverbetering aanvaardbaar wordt geacht. De afstanden tot de omliggende bedrijven en de milieukundige inpasbaarheid is onderzocht en nader gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Reclamant heeft niet nader aangegeven op welke wijze de belemmering geldt.

Voor wat betreft schade als gevolg van de planologische maatregel merken wij op dat vermeende waardevermindering van een onroerende zaak niet als een bezwaar wordt gezien tegen een bestemmingsplan. Reclamant heeft overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze

De relamant geeft aan dat de initiatiefnemer niet geheel de waarheid vertelt. Persoonlijk heeft de initiatiefnemer reclamant al een kort geding aangespannen betreft de ontsluiting. De initiatiefnemer is daarbij in het ongelijk gesteld. Meerdere malen is er daarna contact tussen betrokkenen geweest waarbij er telkens net even iets anders als de waarheid wordt verteld, of iets mooier wordt gemaakt als het is. Gevraagd wordt nog eens goed naar dit plan te kijken en de oorspronkelijke bewoners/ondernemers van de Middelburgseweg niet met problemen op te zadelen.

Beantwoording

Wij hebben kennis genomen van de deze (ruimtelijk niet relevante) opmerkingen. Deze geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Brief zienswijze 2

Zienswijze

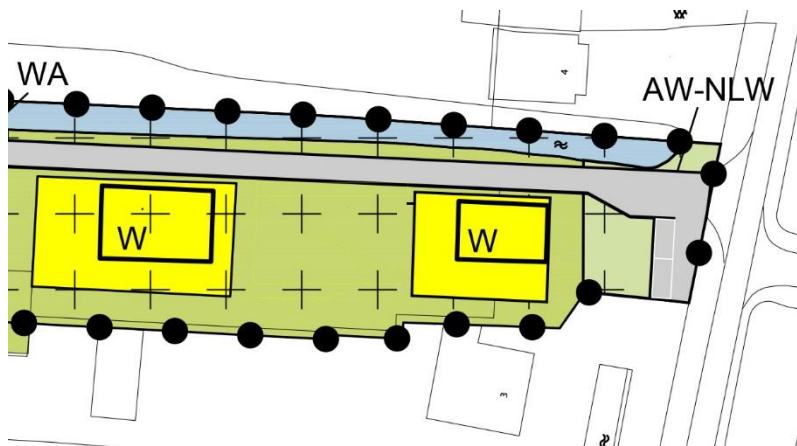
Gevestigde erfdienstbaarheid

Reclamant stelt dat sprake is van een gevestigde erfdienstbaarheid. Deze akte is in 1997 opgemaakt. Deze erfdienstbaarheid is ten gunste van haar perceel opgemaakt en ten laste van het perceel waarop de woningen gerealiseerd worden. In de huidige situatie heeft reclamant een parkeermogelijkheid naast haar woning. Deze vloeit voort uit de erfdienstbaarheid. Reclamant heeft altijd beoogd een parkeervoorziening te hebben naast haar woning. Dit blijkt ook uit foto's als opgenomen in de plantoelichting. Het is ook steeds de nadrukkelijk intentie van partijen geweest dat reclamant haar parkeervoorziening op die betreffende locatie heeft. De huidige situatie is immers al jaren zo.

Door de realisatie van het bouwplan is deze parkeermogelijkheid naar alle waarschijnlijkheid niet meer mogelijk. Reclamant stelt zich op het standpunt dat voldoende rekening moet worden gehouden met haar belangen. Zij is dan ook van mening dat zwaarwegend belang moet worden gehecht aan de intentie die er steeds is geweest tussen partijen bij het vestigen van de erfdienstbaarheid. Nu wordt hier, kijkend naar het bouwplan, volledig aan voorbij gegaan.

Beantwoording

Met dit bestemmingsplan blijft het perceel van reclamant per auto bereikbaar vanaf de Middelburgseweg. Ook blijft het planologisch mogelijk om parkeerplaats(en) op een door reclamant gewenste locatie (op eigen perceel) te realiseren. In die zin staat het bestemmingsplan de uitvoering van de erfdienstbaarheid niet in de weg. Ten overvloede hebben we hieronder een afbeelding geplaatst, waar in de met een mogelijkheid voor ontsluiting en parkeerplaats te realiseren Voor het overige verwijzen wij naar ons eerste antwoord onder zienswijze 1.



Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze

Bebouwing over gehele lengte perceel

Wanneer de woningen zo worden gerealiseerd krijgt reclamant zoals gezegd over de hele lengte van haar perceel bebouwing naast zich. Hierdoor wordt reclamant ernstig in haar woongenot geschaad. Daar waar zij nu geniet van de rust en van de natuur aan de achterzijde krijgt ze straks te maken met drie woningen met alle daarmee samenhangende overlast tot gevolg. Deze woningen zorgen voor een inbreuk op de privacy van reclamant. Bovendien zorgen zij ervoor dat het vrije uitzicht van reclamant ernstig wordt beperkt. De drie woningen zijn naar het oordeel van reclamant te dicht op haar perceel geprojecteerd. De hierboven omschreven overlast wordt hier alleen maar erger door. Reclamant is van oordeel dat, als er al drie woningen komen, deze verder van haar perceel/woning af te moeten komen liggen.

Beantwoording

Overeenkomstig de structuurvisie en de uitwerking in de 'Ruimte voor Ruimteregeling polder Bloemendaal' vinden wij de drie woningen passend op deze locatie. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van de 'ruimte voor ruimteregeling polder Bloemendaal', zoals deze is vastgesteld door het college per 17 januari 2012 en opiniërend is besproken door de commissie OR per 31 januari 2012. De woningen zijn zorgvuldig ingepast, waarbij rekening is gehouden met:

- afstanden tot watergangen,
- afstanden tot bestaande bebouwing en sierteeltbedrijven;
- afstanden tussen te realiseren bebouwing;
- maximale afstand van bebouwing tot het lint;
- grootte van de woningen afhankelijk van de plaats op het perceel;
- grootte van de oppervlakte tuin;
- grootte van de oppervlakte van het bouwvlak.

De situering van de woningen volgt uit het beleid van de hiervoor genoemde 'Ruimte voor Ruimteregeling polder Bloemendaal' en afstanden die bepalend zijn uit (milieu)wetgeving. Wij zijn van mening dat de woningen vanuit planologisch en landschappelijk oogpunt verantwoord zijn ingepast. Over de voorste en meest nabijgelegen woning is overleg geweest met reclamant en mede naar aanleiding van dat overleg is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. De overlast die reclamant stelt te zullen ervaren, is naar onze mening aanvaardbaar en passend bij het wonen in een lint in het buitengebied van Waddinxveen.

In Nederland, zo ook in de linten in Waddinxveen is sprake van (mogelijke) inkijk. Een beperkt verlies van privacy en uitzicht wordt veroorzaakt door dit plan. In Nederland bestaat echter geen recht op vrij uitzicht en de mate van beperking van de privacy is hier niet onaanvaardbaar. Ten aanzien van het verlies van uitzicht wordt opgemerkt dat de loods thans ook uitzicht wegneemt en dat invulling van het gehele vigerende planologisch recht het uitzicht nog verder beperkt. Het bouwvlak voor de glastuinbouw vervalt met dit plan. Wij zijn van mening dat dit bestemmingsplan minder bebouwing toelaat en dat het uitzicht zal verbeteren, temeer daar het bestaande bouwvlak volledig mag worden bebouwd met bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 8 meter en/of kassen met een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7 m.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Brief zienswijze 3

Zienswijze

De laatste keer dat reclamant en de gemeente met elkaar hebben gesproken was op de inloopavond in het gemeentehuis op 8 november 2016 (met een delegatie van uw college). Er is al heel veel over geschreven, gesproken en zienswijze uitgedragen. Voor reclamant blijft het moeilijk dat het voor de Bloemendaalseweg ruimtelijke kwaliteitswinst is. Aan de Middelburgseweg komen er toch ineens maar drie "huishoudens" (met eventueel bedrijfjes aan huis) bij, met hun manier van leven en werken. Het kan rustig blijven met weinig geluid, maar ook bedrijvig met veel "leven en geluid" om zich heen. Reclamant vraagt zich af waar hij naar toe kan indien hij last ervaart. Voorts vraagt hij zich af of waardevermindering onder planschade is te scharen.

Beantwoording

Overeenkomstig de structuurvisie en de uitwerking in de 'Ruimte voor Ruimteregeling polder Bloemendaal' vinden wij de drie woningen passend op deze locatie. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van de 'ruimte voor ruimteregeling polder Bloemendaal', zoals deze is vastgesteld door het college per 17 januari 2012 en opiniërend is besproken door de commissie OR per 31 januari 2012. De woningen zijn zorgvuldig ingepast, waarbij rekening is gehouden met:

- afstanden tot watergangen,
- afstanden tot bestaande bebouwing en sierteeltbedrijven;
- afstanden tussen te realiseren bebouwing;
- maximale afstand van bebouwing tot het lint;
- grootte van de woningen afhankelijk van de plaats op het perceel;
- grootte van de oppervlakte tuin;
- grootte van de oppervlakte van het bouwvlak.

De inpassing van drie woningen met een beperkte mogelijkheid voor beroep/bedrijf aan huis zal naar onze mening ook bij maximale planologische invulling geen onaanvaardbare hinder geven. De mogelijkheid voor beroep/bedrijf aan huis is gangbaar in Waddinxveen (en ook daar buiten). Deze activiteiten zijn passend bij woningen. Wij zijn van mening dat het planologisch onmogelijk maken van glastuinbouw per saldo minder hinder zal geven. Indien reclamant overlast ervaart kan hij zich tot ons wenden. Wij zullen dan toetsen of de woning(en) conform het bestemmingsplan gebruikt worden.

Voor wat betreft schade als gevolg van de planologische maatregel merken wij op dat vermeende waardevermindering van een onroerende zaak niet als een bezwaar wordt gezien tegen een bestemmingsplan. Reclamant heeft overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer hij meent dat zijn onroerend goed minder waard is geworden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is geregeld.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

Zienswijze

Voor het overige verwijst reclamant naar zijn eerder brief van 9 februari 2016.

Beantwoording

De brief van 9 februari 2016 is beschouwd in de 'Beschouwing reacties Voorontwerpbestemmingsplan Ten noorden van Middelburgseweg 3'. De beantwoording is door ons nog eens nagegaan en die beschouwing is in onze ogen nog actueel en passend. Voor de inhoudelijke beantwoording wordt reclamant verwezen naar die beschouwing.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.