

ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN 'kern OUDERKERK aan den IJSSEL'

Bijlage II

De zienswijzennota behoort bij het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan 'kern Ouderkerk aan den IJssel'.

INLEIDING

Deze zienswijzennota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad van de gemeente Ouderkerk met betrekking tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'kern Ouderkerk aan den IJssel'.

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8 de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'kern Ouderkerk aan den IJssel' met ingang van 18 februari 2010 tot en met 31 maart 2010 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad van Ouderkerk indienen.

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wanneer de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, moet dit besluit voor de beroepstermijn zes weken terinzage worden gelegd. Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Postiljon en in de Staatscourant. Binnen zes weken na bekendmaking van het besluit kan een belanghebbende bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen en vragen om schorsing van het besluit. Indien geen beroep wordt ingesteld of schorsing wordt aangevraagd treedt het bestemmingsplan zes weken na bekendmaking van de vaststelling in werking.

In deze nota worden de indieners van een zienswijzen reclamant genoemd, zodat de beantwoording leesbaar blijft.

I. Ingekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend:

1. E.S. van Buren, De Wulp 13, 2935 VC Ouderkerk aan den IJssel
2. De heer Th.J.M. Willemsen, De Wulp 27, 2935 VC Ouderkerk aan den IJssel
3. Ir. A.R. Manuel, De Wulp 16, 2935 VC Ouderkerk aan den IJssel
4. Mevrouw ir. I.M. Schipper, Parkzicht 15, 2935 AZ Ouderkerk aan den IJssel

De schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingediend en uit dien hoofde ontvankelijk. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

II Behandeling zienswijzen

Onderstaand worden de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

1. E.S. van Buren, De Wulp 13, 2935 VC Ouderkerk aan den IJssel

- 1.1 Reclamant verzoekt dat goed beargumenteerd op de zienswijzen wordt ingegaan.
- 1.2 De achterzijde van het nieuwe bouwvlak ligt te ver naar achteren hetgeen inbreuk geeft op privacy en uitzicht.

Op de verbeelding is bouwvlak van (nieuwe)woning ingetekend. Voorzijde rooilijn gelijk met Wulp 13 en achterzijde met rooilijn Wulp 16. In vigerend bestemmingsplan is bouwvlak Wulp 16 en 17 aanmerkelijk vergroot waardoor bouwvlak nieuwe woning wordt vergroot. In het bestemmingsplan komt dit niet aan orde. Burgers worden niet goed geïnformeerd.
- 1.3 Bebouwing beperkt het ruimtelijk zicht. Ruimtelijke beleving en uitzicht worden sterk beperkt. Bovengenoemde punten hebben negatief gevolg voor waarde van woning door aantasting van vrije uitzicht en privacy.
- 1.4 Bebouwing niet voorzien in bestemmingsplan waarop De Wulp 13 in 1992 is aangekocht.
- 1.5 Leidingentracé met lamellenafscheider ondergronds aan noordwestzijde van kavel geplaatst waardoor een smalle bebouwingsmogelijkheid ontstaat. Bebouwing zal hierdoor bijzonder dicht bij erfscheiding van reclamant komen te liggen, waardoor de ruimtelijke beleving en uitzicht sterk wordt beperkt.
- 1.6 Noordwestzijde van bouwvlak is boven op het lamellenafsluitersysteem geprojecteerd. Bouwtechnisch lastig. Artikel 25.1 b mag bouwvlak 5 meter verschoven worden. Afstandseis erfscheiding van het bouwvlak van de nieuwe woning van 2,5 m blijft gehandhaafd.

- 1.7 Niet mogelijk om bouwvorm identiek te houden aan de huidige bouwvorm van bestaande woningen wat dit gedeelte van de Wulp aantast.
- 1.8 Uitbreiding aantal woningen zal parkeerdruk verhogen. Het rapport van Goudappel Coffeng spreekt over parkeerdruk die niet bijzonder hoog is. Dus wel degelijk parkeerdruk. Bewoners ondervinden dit dagelijks.
- 1.9 Toegankelijkheid vanuit de wijk naar aangrenzende sloot wordt volledig afgesloten waardoor geen mogelijkheid meer voor buurtkinderen om te vissen, roeien en schaatsen. Dit gaat ten koste van de kindvriendelijkheid van de wijk.
- 1.10 Reclamant houdt zich het recht voor de zienswijze in een later stadium aan te vullen/te wijzigen.

Reclamant verzoekt de raad af te zien van de bestemmingswijziging en bebouwing van De Wulp tussen perceel 13 en 16.

REACTIE GEMEENTE

- 1.1 Op de door reclamant ingediende zienswijzen zal puntsgewijs gemotiveerd worden ingegaan.
- 1.2 Deze reactie is terecht opgemerkt. De bouwkavels van De Wulp 16 en 17 zijn inderdaad ten opzichte van de feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan niet goed weergegeven op de verbeelding. Deze omissie zal worden hersteld en conform de feitelijke situatie worden aangepast. Dit betekent dat het bouwvlak van de (nieuwe)woning ook anders wordt gesitueerd met betrekking tot de voor- en achtergevelrooilijn.
- 1.3. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. De standaard overweging van de ABRvS is in deze van toepassing: "dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend".

Mocht reclamant van mening zijn dat de waarde van zijn woning negatief wordt beïnvloed als gevolg van de nieuwe woonbestemming, dan kan een verzoek om tegemoetkoming in de schade gebaseerd op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden gedaan. Een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade kan bij de gemeente worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is worden. De gemeente heeft hiertoe de Procedureregeling planschade.
- 1.4 De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Eenzelfde argumentatie is van toepassing op het gestelde verlies van privacy, onder 1.3.
- 1.5 Het bouwvlak zal dusdanig worden gesitueerd dat een zijdelingse erfgrens een bebouwingsvrije zone van minimaal 3 meter wordt gerespecteerd. Deze afstand is voorwoord in de regels van het bestemmingsplan, artikel 14.2.1 onder h. Onverlet beperkt niet hetgeen vergunningsvrij is toegestaan.
- 1.6 Artikel 25.1 betreft een algemene ontheffingsregel. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dit betekent dat het college niet verplicht is dit toe te staan, maar een afweging moet maken of hieraan medewerking wordt verleend. Geprojecteerd op de bouwkavel kan gezegd worden dat de gemeente met de ontwikkelaar afspraken heeft, waarbij o.a. zijdelingse erfgrens een harde eis is.
- 1.7 Het bestemmingsplan regelt uitsluitend de stedenbouwkundige (bouw)mogelijkheden in het plangebied, welke voor een belangrijk deel is afgestemd op de bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan (zoals goot- en bouwhoogte). Zaken als bouwvorm richt zich met name op de esthetica van de woning. Dergelijke zaken horen niet in het bestemmingsplan thuis en worden afgewogen in het kader van de welstandstoets van de bouwaanvraag. In dat verband zal worden beoordeeld of de woning voldoet aan redelijke eisen van welstand en zal waar nodig voorwaarden worden gesteld om dat te bereiken. De welstandsbeoordeling ziet zowel op het uiterlijk van het gebouw op zichzelf als in relatie tot de omgeving,

- 1.8 De gemeente is van mening dat toevoeging van 1 woning niet bijdraagt aan een significant toename van verkeersbewegingen of parkeerverlast. Het parkeren van de toekomstige woning zal op eigen terrein gaan plaatsvinden en geen claim leggen op de bestaande parkeerplaatsen.
- 1.9 De sloot waar reclamant op doelt, is gelegen over de gehele lengte achter de woningen van De Wulp. Anders dan reclamant van mening is, is de sloot bereikbaar ter hoogte van De Wulp 8, het verlengde van de Ganzenhof en de Rozenhof.
- 1.10 Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (uov). Tijdens de wettelijke termijn van 6 weken is het mogelijk zienswijzen in te dienen. Het is juridisch gezien niet mogelijk om een zienswijze in een later stadium aan te vullen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze voor wat betreft **1.2 gegronnd** te verklaren en de overige punten ongegrond te verklaren.

2. De heer Th. J.M. Willemsen, De Wulp 27, 2935 VC Ouderkerk aan den IJssel

Deze zienswijzen is een aanvulling op de eerdere zienswijze van 14 september 2009 met betrekking tot de wijziging bestemming en mogelijk woningbouw tussen woningen perceel De Wulp 13 en De Wulp 16.

- 2.1 Punt 1 en 2, wel bestemming verkeer maar gebruik is plantsoen met voetpad. Met de reactie van de gemeente dat deze bestemming is achterhaald is reclamant het oneens onder Verkeer vallen ook bomen, bermen en struiken welke aanwezig zijn in diverse straten. Verwezen wordt naar 6.5 Groen en Water van de toelichting voorontwerpbestemmingsplan 'Ouderkerk aan den IJssel'.

De gemeente stelt dat locatie van beperkte waarde is voor de groen en waterstructuur binnen de gemeente. In de toelichting wordt gesteld dat het aanwezige groen en water binnen het plangebied behouden dient te blijven dus zonder randvoorwaarden.
- 2.2 Punt 3, gemeente stelt dat locatie is aangemerkt als verkeer. Zie onder punt 1. Het tweede argument dat gemeente geeft over de speelmogelijkheden is niet relevant, gezien jonge kinderen niet de Reigerlaan oversteken en hiermee de speelmogelijkheid verdwijnt.
- 2.3 Punt 4 waar reclamant stelt dat perceel poort is naar polder wordt door gemeente niet gereageerd maar alleen wordt verwezen naar de speelmogelijkheden.
- 2.4 Bebouwing beperkt het ruimtelijk zicht waardoor karakter, ruimtelijke beleving en uitzicht sterk wordt beperkt. Reclamant stelt dat dit niet vanuit zijn woning is beredeneerd maar vanuit het contact/zicht met polder vanaf trottoir bij de Wulp 25 t/m 30.
- 2.5 Punt 7, stelt de gemeente dat geen garantie is voor ontwikkelingen. Reclamant stelt dat De Wulp een stads karakter krijgt als zicht op polder is verdwenen.
- 2.6 Punt 8 waar reclamant stelt dat bebouwing waardevermindering tot gevolg heeft de gemeente een formeel antwoord gegeven.
- 2.7 Punt 9. Reclamant stelt dat wel woning kan worden gerealiseerd maar ten grootte van een eengezinswoning, vanwege de 4 m leidingtracé en aan de andere zijde de plicht om 3 m uit de erfgrans met de bebouwing te blijven. Concreet dus 7 meter breedte om woning te realiseren.
- 2.8 Punt 10 is akkoord.
- 2.9 Punt 11, afwijking goothoogte mogelijk bij ontwerp. Als men in het bestemmingsplan goothoogte lager limiteert zal bebouwing eerder aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- 2.10 Punt 12, bebouwing zal asymmetrisch t.o.v. huidige bebouwing komen te staan. De reactie van de gemeente dat de ritmiek wordt hersteld wordt niet gedeeld. Zie punt over opening naar polder.
- 2.11 Punt 13. De gemeente spreekt dat het algemeen belang voor voldoende nieuwbouw een bijdrage levert aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. Reclamant stelt dat slecht één woning een geringe bijdrage oplevert. Wat betreft de parkeermogelijkheid blijft reclamant bij zijn stadpunt dat de extra woning een hogere parkeerdruk geeft.

Reclamant verzoekt de gemeente om in het nieuwe bestemmingsplan geen bestemming als woning op te nemen en de locatie te behouden voor de buurt.

REACTIE GEMEENTE

- 2.1 De bestemming van onderhavig perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeersdoeleinden woonomgeving' en daarmee bestemd voor 'rijweg, voetgangersgebieden, fiets- en voetpaden, met bijbehorende parkeer-, speel en groenvoorzieningen, waterpartijen en bermen en nutgebouwtjes'. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming (zoals straatmeubilair), tot een bouwhoogte van 15 meter en nutgebouwtjes met een oppervlakte van 20 m² en een goothoogte van 3 meter. Hiermee stelt de gemeente dat onderhavig perceel als hoofdbestemming groen of water is geweest en gezien uit dien hoofde geen waarde van betekenis heeft. Toen het vigerende bestemmingsplan in 1993 werd vastgesteld, was de intentie om tussen De Wulp 13 en 16 een weg aan te leggen. Dat plan is van de baan.
- 2.2 De gemeente is van mening dat onderhavig perceel niet in gebruik is als speelplaats. In de omgeving zijn meerdere speelmogelijkheden aanwezig. Zie ook beantwoording 2.1.
- 2.3 De gemeente deelt mening van reclamant niet, dat onderhavig perceel als poort moet worden gezien. Een poort moet volgens de gemeente een markant herkenbaar punt zijn dat bijvoorbeeld entree van het dorp of overgang dorp platteland herkenbaar aangeeft. Bij de 'poort' voor Ouderkerk kan momenteel alleen de zuidkant van de gemeente, met het groen, de bijzondere appartementen als 'poort' worden aangemerkt.
- 2.4 Verwezen wordt naar beantwoording onder 2.3
- 2.5 De gemeente is van mening dat de toevoeging van 1 woning geen afbreuk doet op de kenmerkende karakteristiek van dorp.
- 2.6 Voor de gemeente Ouderkerk staat de burger centraal. Voor de beantwoording van zienswijzen en bezwaren is de gemeente verplicht op een juridische manier te reageren. Dit komt misschien onpersoonlijk over maar buiten kijf staat dat rekening wordt gehouden met omwonenden.
- Mocht reclamant van mening zijn dat de waarde van zijn woning negatief wordt beïnvloed als gevolg van de nieuwe woning, dan kan een verzoek om tegemoetkoming in de schade gebaseerd op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden gedaan. Een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade kan bij de gemeente worden ingediend nadat het bestemmingsplan waarop de schade betrekking heeft onherroepelijk is worden. De gemeente heeft hiertoe de Procedureregeling planschade.
- 2.7 De woning kan alleen gerealiseerd worden met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven bouwvlak met de aanduiding 'vrij'. De kavel bepaalt de uiteindelijke grootte van de woning.
- 2.8 Geen opmerkingen.
- 2.9 Dit is een terecht opmerking. In het vigerende bestemmingsplan is de goothoogte gesteld op 5 meter. Een hoogte van 6 meter sluit niet aan bij de directe omgeving. De goothoogte voor de bebouwing van de vrij- en twee-onder-één kapwoningen wordt conform de feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan gerespecteerd op 5 meter.
- 2.10 Percelen De Wulp 16 en 17 zijn op de verbeelding niet correct weergegeven en deze worden conform de feitelijke situatie weergegeven. Concreet betekent dit dat de inpassing van de nieuwe woning hierdoor iets wordt veranderd. Onverkort zal aansluiting worden gezocht bij de rooilijnen van naastgelegen woningen.
- 2.11 De gemeente is van mening dat toevoeging van 1 woning niet bijdraagt aan een significant toename van verkeersbewegingen of parkeeroverlast. Daarnaast zal het parkeren van de toekomstige bewoners op eigen terrein gaan plaatsvinden en geen claim leggen op de bestaande parkeerplaatsen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze onder punt 2.9 gegrond te verklaren en de overige punten ongegrond te verklaren.

3. Ir. A.R. Manuel, De Wulp 16, 2935 VC Ouderkerk aan den IJssel

De ingebrachte zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Reclamant vindt het teleurstellend dat geen van de bezwaren invloed hebben gehad op de planvorming. Reclamant brengt zienswijze nogmaals naar voren, aangevuld met enkele nieuwe gezichtspunten.

- 3.1 Bebouwing beperkt het ruimtelijk zicht door verdichting van de bebouwde contouren. De ruimtelijke beleving, het karakter en het uitzicht worden sterk beperkt. De woning is juist aangekocht, volgens het vigerende bestemmingsplan vanwege de ruimtelijke beleving door het open karakter. In tegenstelling hetgeen door de gemeente wordt gesteld is dat vanuit de woning wel degelijk zicht over het genoemde perceel is. De zijkant van de woning van reclamant is voorzien van ramen en deuren.
- 3.2 Bovengenoemde punten zullen direct en indirect een negatief gevolg hebben voor waarde van woning en woongenoeien. Reclamant verzoekt de gemeente af te zien van de bestemmingswijziging en bebouwing van perceel De Wulp tussen 13 en 16.
- 3.3 In 6.5 van de toelichting bestemmingsplan dient het groen en water binnen het plangebied behouden te blijven, evenals voor 'verkeer'. Dit staat op gespannen voet met een woning.
- 3.4 Het leidingentracé met lamellenafscheider en overstortput aan de noordwest zijde van de kavel beperkt de bebouwingmogelijkheden van ca. 15 meter met 4 meter. Hierdoor niet mogelijk de bouwvorm identiek te houden aan die van de al bestaande bebouwing, wat het karakter en symmetrie van dit gedeelte Wulp aantast.
- 3.5 Op de verbeelding is bouwvlak van woning ingetekend. Voorzijde rooilijn gelijk met Wulp 13 en achterzijde met rooilijn Wulp 16. In vigerend bestemmingsplan is bouwvlak Wulp 16 en 17 aanmerkelijk vergroot waardoor bouwvlak nieuwe woning wordt vergroot. In toelichting komt dit niet aan de orde.
- 3.6 Noordwestzijde van bouwvlak is boven op het leidingtracé met lamellelafscheider en overstortput geprojecteerd. Nieuwe woning bouwtechnisch lastig. Op grond van artikel 25.1 b mag bouwvlak 5 meter verschoven worden. Gedwongen door eerdergenoemd probleem zal hier gebruik van worden gemaakt. Afhankelijk van de wijze waarop wordt bezwaar van reclamant niet uitgesloten. Consequentie is kleine woning op perceel die niet past in het aanzicht van de zuidwestelijke rand van de gemeente.
- 3.7 Nu al lastig om auto te parkeren. Uitbreiding woningen probleem nog groter. Het rapport van Goudappel Coffeng spreekt over parkeerdruk die niet bijzonder hoog is. Dus wel degelijk parkeerdruk. Bewoners ondervinden dit dagelijks. Door woninguitbreiding zal parkeerdruk worden verhoogd tot 'bijzonder hoog'.
- 3.8 Toegankelijkheid vanuit de wijk naar aangrenzende sloot wordt volledig afgesloten waardoor geen mogelijkheid meer voor buurtkinderen om te vissen, roeien en schaatsen. Dit gaat ten koste van de kindvriendelijkheid van de wijk. De argumentatie van de gemeente dat andere mogelijkheden zijn, wordt tegengesproken door de praktijk. Anders zou nu geen gebruik worden gemaakt van deze toegang, wellicht ingegeven door weinig gevaar van verkeer.
- 3.9 Reclamant wijst de gemeente nog steeds op de mogelijkheden het perceel te verkopen aan hem en de bewoners van nummer 13 te verkopen.
- 3.10 Reclamant vestigt de aandacht op de potentieel gevaarlijke situatie door het op de provinciale randweg gerichte bord, waarvan de tekst vanaf de randweg nauwelijks leesbaar is. Gevaar dat auto's gaan remmen met alle gevolgen van dien. Het voorkomen van dit risico is de tekst van het bord te verwijderen en alleen de tekst TE KOOP te laten staan. Reclamant vertrouwt op de gemeentelijke verantwoordelijkheid en dat de makelaar de tekst verwijderd.

REACTIE GEMEENTE

- 3.1 Een verdichting met een woning brengt uiteraard een verandering in de ruimtelijke situatie met zich mee. Deze verandering is niet zodanig dat gesteld kan worden dat hiermee de privacy onaanvaardbaar wordt aangetast. De beleving van het uitzicht wordt voor De Wulp 16 met name bepaald door het agrarische onbebouwde gebied ten zuidwesten en niet zozeer door de gedachte bouwlocatie. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht is. De standaard overweging van de ABRvS is in deze van toepassing:

"dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend". De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Eenzelfde argumentatie is van toepassing op het gestelde verlies van privacy.

De gemeente legt bij de ontwikkelaar neer dat de nieuw op te richten woning aan de zijgevel waar De Wulp 16 aangrenst, voor zover deze uitzicht kunnen bieden aan het naastgelegen perceel wordt uitgevoerd als boven ooghoogte gelegen openingen (onderkant kozijn op minimaal 1,80 m hoogte).

Nota bene

Het burenrrecht beschermt burens bij bouwplannen die rechtstreeks uitzicht/inkijk op belendende percelen/panden hebben. In artikel 5:50 BW heeft de wetgever hiervoor een duidelijk en eenvoudig toe te passen norm neergelegd. De norm is dat ten minste 2 meter uit de erfgrens gebouwd moet worden, indien er sprake is van rechtstreeks uitzicht op het erf van de naburige percelen/panden. Dit betekent dat de gevelopeningen/ramen minstens 2 meter uit de erfgrens moeten blijven.

- 3.2 Mocht reclamant van mening zijn dat de waarde van zijn woning negatief wordt beïnvloed als gevolg van de nieuwe woning, dan kan er een verzoek om tegemoetkoming in de schade gebaseerd op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden gedaan. Een aanvraag om een tegemoetkoming in de schade kan bij de gemeente worden ingediend na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Besluitvorming hierover vindt plaats na onherroepelijk worden van het onderhavige bestemmingsplan. De gemeente heeft hiertoe de Procedureregeling planschade.
- 3.3 De bestemming van onderhavig perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeersdoeleinden woonomgeving' en daarmee bestemd voor 'rijweg, voetgangersgebieden, fiets- en voetpaden, met bijbehorende parkeer-, speel en groenvoorzieningen, waterpartijen en bermen en nutgebouwtjes'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming (zoals straatmeubilair), tot een bouwhoogte van 15 meter en nutgebouwtjes met een oppervlakte van 20 m² en een goothoogte van 3 meter. Hiermee stelt de gemeente dat onderhavig perceel nooit is de hoofdbestemming groen/water heeft gehad.
- 3.4 Percelen De Wulp 16 en 17 zijn op de verbeelding niet correct weergegeven en deze worden conform de feitelijke situatie weergegeven. Concreet betekent dit dat de inpassing van de nieuwe woning hierdoor iets wordt veranderd ten opzichte van de op de verbeelding aangegeven bouwkael. Onverkort zal aansluiting worden gezocht bij de rooilijnen van naastgelegen woningen.
- 3.5 Deze reactie is terecht opgemerkt. De bouwkaels van De Wulp 16 en 17 zijn inderdaad ten opzichte van de feitelijke situatie en het vigerende bestemmingsplan niet goed weergegeven op de verbeelding. Deze omissie zal worden hersteld en conform de feitelijke situatie worden aangepast. Dit betekent dat het bouwvlak van de (nieuwe)woning ook anders wordt gesitueerd met betrekking tot de voor- en achtergevelrooilijn.
- 3.6 Het bestemmingsplan regelt uitsluitend de stedenbouwkundige (bouw)mogelijkheden in het plangebied, welke voor een belangrijk deel is afgestemd op de bouwmogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan (zoals goot- en bouwhoogte). Zaken als bouwvorm richt zich met name op de esthetica van de woning. Dergelijke zaken horen niet in het bestemmingsplan thuis en worden afgewogen in het kader van de welstandstoets van de bouwaaanvraag. In dat verband zal worden beoordeeld of de woning voldoet aan redelijke eisen van welstand en zal waar nodig voorwaarden worden gesteld om dat te bereiken. De welstandsbeoordeling ziet zowel op het uiterlijk van het gebouw op zichzelf als in relatie tot de omgeving.
- 3.7 De gemeente is van mening dat toevoeging van 1 woning niet bijdraagt aan een significant toename van verkeersbewegingen of parkeeroverlast. Het parkeren van de toekomstige woning zal op eigen terrein gaan plaatsvinden en geen claim leggen op de bestaande parkeerplaatsen.
- 3.8 De sloot waar reclamant op doelt is gelegen over de gehele lengte achter de woningen van De Wulp. De toegankelijkheid van de sloot ligt nu naast De Wulp 8) het verlengde van de Ganzenhof en de Rozenhof.
- 3.9 De gemeente hecht groot belang aan de leefbaarheid van het dorp. Om voorzieningen blijvend te kunnen garanderen is het van belang dat het aantal inwoners van de gemeente niet afneemt. Deze woning en de andere nog te bouwen woningen dragen hiertoe bij.

- 3.10 Deze reactie is niet ruimtelijk relevant voor het bestemmingsplan en wordt daarom voor kennisgeving aangenomen. Zorgen met betrekking tot de verkeersonveiligheid worden doorgegeven aan de desbetreffende afdeling van de gemeente.

Voorgesteld wordt om de zienswijze onder punt 3.5 gegrond te verklaren en de overige punten ongegrond te verklaren.

4. Mevrouw ir. I.M. Schipper, Parkzicht 15, 2935 AZ Ouderkerk aan den IJssel

- 4.1 Reclamant is het niet eens met de bepaling van het bouwvlak in het bestemmingsplan en verzoekt de gemeente het bouwvlak aan de zijkant uit te breiden in lijn met het bouwvlak Parkzicht 1 en 14.
- 4.2 Reclamant hoopt dat de raad rekening houdt met haar belangen, ondanks dat een van haar leden (oud)lid is van de bewonersvereniging Burgemeester de Zeeuwlaan.

REACTIE GEMEENTE

- 4.1 De zijkant van de bouwvlakken Parkzicht 1 en 14 staan op de verbeelding ingetekend als 'bijgebouwen toegestaan'. Het betreft hier de aanbouw van de bestaande garages. Parkzicht 15 heeft bovenop de garage nog een bouwlaag gebouwd. Dit is niet meer als aanbouw aan te merken en maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw. Om deze reden is het bouwvlak er omheen gelegd.
Om verder geen verwarring te scheppen zal de verbeelding worden aangepast betreffende de zijlijnen van de kopse rijtjeswoningen aan Parkzicht en zullen deze worden voorzien met de aanduiding pd (plattendak).

De uitbreiding aan de zijkant waar reclamant op doelt is al uitgebreid aan de orde geweest en behandeld tot bij de Afdeling Raad van State. Korthedshalve verwijst de gemeente hierna (200800757/1).

- 4.2 Van deze reactie wordt kennis genomen.

Voorgesteld wordt om de zienswijze 4.1 gegrond te verklaren en de verbeelding hierop aan te passen, punt 4.2 ongegrond te verklaren.