

Nota beantwoording Zienswijzen

Algemeen

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in samenhang met artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan "compensatiewoning ZWR 11 nabij Beijersewegje 19" met ingang van donderdag 18 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met woensdag 29 mei 2013). Gedurende die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad van Ouderkerk indienen.

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijzen ingediend door:

1. Overwater, grondbeleid adviesbureau bv uit Strijen, namens mevrouw N. Hoogendoorn, Beijersewegje 19 in Gouderak (ontvangen op woensdag 29 mei 2013).

De zienswijze genoemd onder 1 is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. In deze nota wordt de indiener van de zienswijze reclamant genoemd.

De gemeenteraad beslist over het vaststellen van het bestemmingsplan. Hierbij worden ontvangen zienswijzen meegewogen. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt dan wordt het voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Het vaststellen van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het huis-aan-huisblad "Dichtbij" editie Capelle-Krimpen 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. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Inhoudelijke behandeling van de zienswijze van Overwater adviesbureau

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording.

De aanleiding en de procedure

Aan het Beijersewegje zijn twee compensatiewoningen geprojecteerd; één nabij Beijersewegje 19 en één nabij Beijersewegje 23. Voor beide woningen worden aparte bestemmingsplanprocedures gevoerd. Door het voeren van twee aparte procedures wordt per bestemmingsplan alleen de impact van de bouw van één woning op de omgeving beoordeeld en gewogen, terwijl de impact van de bouw van twee woningen, samen beoordeeld en gewogen, een grotere impact op de omgeving heeft.

Beantwoording gemeente

Door reclamant wordt niet gemotiveerd aangegeven waarom de bouw van twee woningen op twee verschillende plekken in het bebouwingslint van het Beijersewegje, samen beoordeeld en gewogen, een grotere impact op de omgeving zou hebben. De extra verkeersaantrekkende werking voor twee woningen samen is marginaal. In het kader van het akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï) zijn beide bouwlocaties samen beoordeeld (zie paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan). De twee woningen voldoen, zowel apart als samen, aan de beleidsregel 'Randvoorwaarden Toewijzing Contingent' die op 4 mei 2011 is gepubliceerd in De Postiljon.

De locatie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd aangegeven waarom de keuze op de locatie 'nabij Beijersewegje 19' is gevallen. Ook van een onderzoek naar alternatieve locaties wordt niet gesproken.

Beantwoording gemeente

De keuze om specifiek nabij Beijersewegje 19 een nieuwe woning te bouwen is niet door de gemeente gemaakt, maar is tot stand gekomen op voorstel van initiatiefnemer(s). De gemeente heeft gekeken (en onderzocht) of de locatie voldoet aan de randvoorwaarden zoals die zijn verwoord in de beleidsregel 'Randvoorwaarden Toewijzing Contingent' die op 4 mei 2011 is gepubliceerd in De Postiljon, en dat is het geval. Een onderzoek naar alternatieve locaties is niet aan de orde.

Het bebouwingslint

Reclamant constateert een tegenstelling in beleidsvoornemens zoals die zijn verwoord in de toelichting van het concept-bestemmingsplan. Daarnaast is zij van mening dat bij het Beijersewegje geen sprake is van een bebouwingslint. De tegenstelling zit in het feit dat aan de ene kant wordt vermeld dat moet worden vastgehouden aan de ijle tot verspreide bebouwingsstructuur van de polderlinten en de relatie met het landschap in stand moet worden gehouden door het koesteren van de onbebouwde kavels tussen de bebouwing, en aan de andere kant dat de ontwikkeling(en) een 'logische inbreiding in een bestaand polderlint' vormt.

Beantwoording gemeente

Wij zien de vermeende tegenstelling niet. Het verband wordt gelegd tussen algemene beleidsuitgangspunten, die wat ons betreft overeind blijven staan, en de meer specifieke beleidsuitgangspunten voor de betreffende twee bouwlocaties aan het Beijersewegje.

De gemeenteraad onderkent dat de projectlocatie is gelegen in een waardevol natuur- en cultuurlandschap. Wij ondersteunen de algemene beleidslijn van rijk en provincie dat buiten de verstedelijkingsgrenzen (de bebouwingscontour) in beginsel geen nieuwe burgerwoningen mogen worden toegevoegd. Op handhaving van dat beleid wordt strikt toegezien.

De op de projectlocatie geprojecteerde burgerwoning maakt echter onderdeel uit van in totaal 14 woningen die in nauw overleg met de provincie mogen worden gebouwd ter compensatie van de sloop van 14 woningen in verband met de aanleg van de Zuidwestelijke Randweg-N207 over Gouderaks grondgebied. De mogelijkheid om deze woningen elders buiten de bebouwingscontouren te herbouwen is opgenomen in het inpassingsplan Zuidwestelijke Randweg-N207. Op 8 november 2012 heeft de provincie Zuid-Holland ontheffing van de Verordening Ruimte verleend voor onderhavige locatie. De motivering als hiervoor bedoeld is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen onder paragraaf 3.2.

Ten slotte, zoals ook is verwoord in paragraaf 3.1 van de plantoelichting, is de gemeenteraad van mening dat waardevolle landschappen niet slechts geconserveerd moeten worden, maar, ter voorkoming van museumlandschappen, een landschap altijd een hedendaagse functie moet blijven vervullen.

De nieuw geprojecteerde woning nabij Beijersewegje 23 voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarde dat nieuwbouw bij voorkeur zoveel mogelijk geschiedt aangesloten op bestaande bebouwingsstructuren. De nieuwe woning voegt zich in het onderhavige geval uitstekend in het bestaande bebouwingslint. Een bebouwingslint is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied met geringe afstanden tussen de bouw kavels. In het geval van het Beijersewegje is er in onze ogen onmiskenbaar sprake van een bebouwingslint. Het bouwen van een compensatiewoning in een bebouwingslint was overigens ook een randvoorwaarde om ontheffing te krijgen van de provinciale verordening. Die ontheffing is verkregen waaruit blijkt dat ook de provincie het Beijersewegje als bebouwingslint ziet.

Positionering en indeling bouw kavel

Reclamant is van mening dat onvoldoende mate is rekening gehouden met de oriëntatie en situering van de woning aan het Beijersewegje 19. Het meest belangrijk leefvertrek van die woning is georiënteerd op het toekomstig bouw kavel. Verder meent reclamant dat de bewoonster van Beijersewegje 19 wordt geconfronteerd met vermindering van uitzicht, privacyverlies en toename van geluid- en lichthinder. Ten slotte is reclamant van mening dat op een eerdere tekening het bouwvlak waarbinnen bijgebouwen mogen worden bebouwd beperkt zou blijven tot de achter en ten noordwesten van het bouwvlak gelegen gronden. Op basis hiervan zouden geen bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens van de bewoonster van Beijersewegje 19 kunnen worden gebouwd. Op de planverbeelding van ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak ingetekend op basis waarvan bijbehorende bouwwerken wel tot op de perceelsgrens kunnen worden gebouwd.

Beantwoording gemeente

Wij zijn van mening dat er geen sprake is van het te dicht op elkaar bouwen van woningen. Het nieuwe bouwvlak nabij Beijersewegje 19 heeft een breedte van maar liefst 25 meter en een diepte van 10 meter. Tussen het bouwvlak en de woning Beijersewegje 19 is ook nog eens sprake van een ruime afstand (circa 33 meter). Een woning op de betreffende plek versterkt de ritmiek aan voorkomende woningen; het vormt een logische inbreiding in een bestaand lint.

Ten aanzien van het punt privacyverlies verwijzen wij naar artikel 5:50, lid 1, Burgerlijk Wetboek. Daarin is de bescherming van visuele privacy (burenrecht) geregeld. Hiermee wordt bedoeld bescherming tegen het gevoel en de mogelijkheid om binnen de wettelijke grens van twee meter te worden bekeken of begluurd via een raam, venster, balkon of soortgelijk werk. De afstand van de

nieuw te bouwen woning tot de kadastrale erfgrens bedraagt circa 12.00 (zegge twaalf) meter en valt dus buiten de wettelijke grens van twee meter. De afstand van de nieuw te bouwen woning tot de woning van reclamant bedraagt circa 33 (zegge drieëndertig) meter.

Wij zijn van oordeel dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefgenot van reclamant.

‘Recht op uitzicht’ bestaat niet, of er moet een erfdienstbaarheid gevestigd zijn, wat hier niet het geval is. Als er door het verlies van uitzicht waardevermindering van de woning ontstaat dan heeft reclamant na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel mogelijk recht op planschade.

Eindoordeel

De zienswijzen die reclamant heeft ingediend vormen voor de gemeenteraad geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan compensatiewoning ZWR 11 nabij Beijersewegje 19 gewijzigd vast te stellen.