

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Woongebied PH De Nijverheid"

Tegen het "Woongebied PH De Nijverheid" zijn twee zienswijzen ingekomen. De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit houdt echter niet in dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij de beoordeling worden betrokken. De binnengekomen zienswijzen worden in het geheel beoordeeld. Hieronder worden de zienswijzen per perceel waarop de zienswijze betrekking heeft benoemd. De nummering onder de kopjes 'beoordeling' correspondeert met de nummering die is gehanteerd onder de kopjes 'samenvatting'.

Zienswijze 1:

Deze zienswijze omvat twee zienswijzen voor één familie omtrent hetzelfde adres, te weten: De Nijverheid 31 Vroomshoop. Deze zienswijzen zullen als één zienswijzen behandeld worden.

Nummer: D000075785 & D000075784

Samenvatting

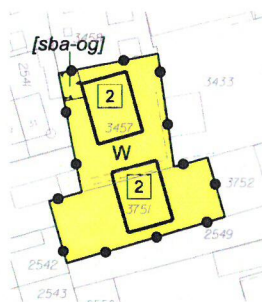
1. Reclamant geeft aan dat door het niet draaien van de woning met een kwartslag het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast;
2. Reclamant zou graag een stedenbouwkundige beoordeling willen ontvangen indien de woningen een kwartslag gedraaid worden;
3. Reclamant geeft aan dat de privacy waar men 28 jaar van heeft genoten zal verdwijnen;
4. Reclamant geeft aan dat in eerdere plannen er ook twee huizen naast die van hen gesitueerd zou worden, maar dan in dezelfde lengte als hun huis. Reclamant geeft aan dat zij daarbij bedongen hadden dat er aan de zijkant boven geen ramen zouden komen, zodat er geen sprake zou zijn van inkijk. Reclamant geeft aan dat er nu 2 huizen naast hun inrit gesitueerd worden met de voorkant naar de zijkant van hun huis toe, met ook boven ramen;
5. De meest noordelijke kavel heeft volgens reclamant een bouwmogelijkheid voor het realiseren van ondergeschikte gebouwen voor de voorgevel, direct grenzend op de perceelgrens en aansluitend aan de garage van reclamant. Hier heeft reclamant bezwaar tegen;
6. Reclamant verwacht overlast te krijgen tijdens het bouwproces en wil weten hoe de gemeente dit gaat oplossen.
7. Reclamant verwacht een waardevermindering van de woning en zal een aanvraag tot planschade indienen.

Beoordeling

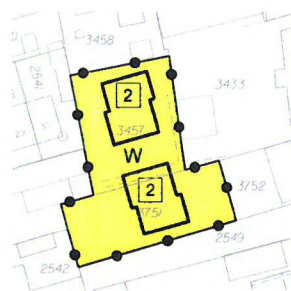
1. Het plan zoals het nu voorligt is aangedragen door de initiatiefnemer. Als gemeente toetsen wij of dit stedenbouwkundig akkoord is en past binnen de omgeving. Wij zijn van mening dat het huidige plan stedenbouwkundig gezien in de omgeving past en het straatbeeld vanuit de Nijverheid af maakt.

Het bouwplan is in de fase van voorontwerp naar ontwerp bestemmingsplan wel aangepast (zie hieronder). De noordelijke twee woningen zullen gespiegeld worden gerealiseerd ten opzichte van het voorontwerp. In het ontwerp bestemmingsplan is te zien hoe dit is vormgegeven. Hierin is te zien dat de meest noordelijke woning verder naar achter (achter de voorgevel van de aangrenzende woning, in plaats van voor de voorgevel) is gesitueerd. Dit betekent dat de voorgevel van deze woningen een meter verder (nu 10 meter) van de zijgevel van indiener zal worden gerealiseerd.

Het plan wat volgens reclamant in 2009 is ingediend en akkoord is bevonden is inderdaad in procedure gebracht, maar heeft nooit tot een vastgesteld bestemmingsplan geleid. Het betreft hier een ander plan met een grotere hoeveelheid woningen en een groter plangebied.



Voorontwerp



Ontwerp bestemmingsplan

2. Gezien de eerdere inspraakreactie is het draaien van de woningen bekeken anno 2018. Hierin is het volgende gezegd en geconcludeerd: *Het bouwterrein heeft een vrij onmogelijke vorm om vele varianten te kunnen toepassen. Het draaien van het noordelijke bouwblok is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.*

Aan deze conclusie liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- De afstand tussen de zijgevel van het zuidelijke bouwvlak en de voorgevel van het gedraaide bouwvlak is te gering om nog te spreken van een goede woonsituatie;
 - Bij gedraaide situatie er geen functioneel bruikbare achtertuin (de woningen kunnen ook niet naar voren verschoven worden) en
 - Gelet op de specifieke situatie is in stedenbouwkundige zin de ingetekende situering van de te bouwen woningen de meest wenselijke.
- Het doodlopende straatje van de Nijverheid wordt door bebouwing in visuele zin begrensd door een gevelwand.*

In het bestemmingsplan is een aparte stedenbouwkundige memo opgenomen.

3. Zoals bij de 'nota beantwoording inspraak De Nijverheid' is aangegeven begrijpen wij dat er bij een nieuwe ontwikkeling sprake kan zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde omgeving brengen immers met zich mee dat er altijd in enige mate sprake kan zijn van de aantasting van de privacy. Ook kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken.

Wij zijn van oordeel dat de belangen die betrokken zijn bij de bouw van de vier woningen zwaarder wegen dan de belangen van reclamant bij het behoud van de privacy. Daarbij achten wij van belang de minimale afstand van 9,5 meter tussen de woning van reclamant en het bouwvlak van de nieuwe woningen. Verder is rekening gehouden met het toegestane bouwvolume (4 meter goothoogte en 9 meter bouwhoogte) en het gegeven dat de percelen in de dorpskern liggen.

Tenslotte is de huidige feitelijke situatie in ogenschouw genomen. Op het perceel van reclamant zijn aan de zijde van het plangebied een erfafscheiding, een carport en een bijgebouw aanwezig. Ter verduidelijking is hieronder een luchtfoto weergegeven.



Het ten gevolge van het plan verdwijnen van uitzicht en van groen en de mogelijke toename van geluid leiden evenmin tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

4. Zie beantwoording hierboven onder 1 en 3.
5. In het ontwerpbestemmingsplan is het plan al op enkele punten aangepast naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant. De twee noordelijke woningen zijn op een andere manier uitgevoerd. Door deze aanpassing is er ruimte ontstaan om de bouwmogelijkheid voor een ondergeschikt gebouw, in de vorm van een garage of carport, naar de achterzijde van het perceel te brengen. De specifieke bouwaanduiding, die op deze plek ondergeschikte gebouwen mogelijk maakte, is verwijderd. Ondergeschikte gebouwen zijn daardoor alleen nog mogelijk op een afstand van minimaal 1 meter achter de voorgevel. Om nog meer zekerheid te creëren zal op de verbeelding en in de regels de naar de weg gekeerde gevel worden aangeduid.
6. Het tegengaan van overlast tijdens bouwwerkzaamheden is niet iets dat geregeld kan worden in een bestemmingsplan. Het betreft een uitvoeringsaspect. Mocht deze bestemmingsplanprocedure leiden tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op deze locatie dan is het de taak van de vergunninghouder en de bouwer om de overlast zoveel als mogelijk is te beperken. De gemeente zal er bij de uiteindelijke vergunningverlening op aandringen bij de vergunninghouder om overlast zoveel mogelijk tegen te gaan. Het is niet aannemelijk dat het bestemmingsplan zal leiden tot een onaanvaardbare overlast tijdens bouwwerkzaamheden.
7. Wat de eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van de woning van reclamant betreft, bestaat geen grond voor het oordeel dat die eventuele waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan eventueel een verzoek tot tegemoetkoming van deze schade worden ingediend bij de gemeente. Een onafhankelijke commissie zal daarna dan advies uitbrengen of al dan niet sprake is van planschade die gecompenseerd dient te worden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De naar de weg gekeerde gevel zal worden aangeduid op de verbeelding en opgenomen worden in de regels.

Zienswijze 2:

Nummer: D000074673

Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat de woningen naast zijn grond (achtertuin) gebouwd worden. Vanzelfsprekend gaat een bouw gepaard met overlast en gaat dit ten koste van zijn privacy;
2. Reclamant geeft aan dat er waarschijnlijk dicht tegen de erfscheiding aangebouwd wordt. Hij merkt het volgende op : "Gezien de erfdienstbaarheid komt dit erop neer dat het binnen het bestaande plan niet mogelijk is voor de nieuwe bewoners/eigenaren om langs mijn gehele kavel de grond vrij te benutten, tenzij ik mijn recht opgeef. Hierdoor heb ik, naast het overlast en het inleveren op mijn privacy, meer dan gemiddeld schade. De erfdienstbaarheid betreft een stuk van circa 40 m²";
3. Reclamant verwacht een waardevermindering van de woning en geeft aan dat deze zienswijze al een verzoek om planschade is. Daarbij geeft reclamant wel aan eventueel in gesprek te willen met de initiatiefnemer om er onderling uit te kunnen komen.

Beoordeling

1. Wij begrijpen dat er bij een nieuwe ontwikkeling sprake kan zijn van een aantasting van de privacy. Nieuwe ontwikkelingen in de bebouwde omgeving brengen immers met zich mee dat er altijd in enige mate sprake kan zijn van de aantasting van de privacy. Ook kan niet worden voorkomen dat burens bij elkaar in de tuin of woning kunnen kijken. Wij zijn van oordeel dat de belangen die betrokken zijn bij de bouw van de vier woningen zwaarder wegen dan de belangen van reclamant bij het behoud van de privacy. Daarbij achten wij van belang de minimale afstand van ongeveer 40 meter tussen de woning van indiener en de bouwvlakken van de nieuwe woningen. Daarbij is rekening gehouden met het toegestane bouwvolume (4 meter goothoogte en 9 meter bouwhoogte) en het gegeven dat de percelen in de dorpskern liggen. Tenslotte is de huidige feitelijke situatie in ogenschouw genomen. Ter verduidelijking is hieronder een luchtfoto weergegeven.



Het ten gevolge van het plan verdwijnen van uitzicht en van groen en de mogelijke toename van geluid leiden evenmin tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat..

2. Over de erfdiensbaarheid wordt opgemerkt dat het vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter is dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan alleen in de weg kan staan wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Er is niet gebleken van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daarbij is er inmiddels overeenstemming bereikt, na de indiening van de zienswijze, over de opheffing van de erfdiensbaarheid. Er wordt een schutting geplaatst en er zal een uitrit aan de achterzijde van het perceel van reclamant worden gerealiseerd. Gelet hierop heeft reclamant niet aannemelijk gemaakt dat een evidente privaatrechtelijke belemmering aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.
3. Wat de eventuele nadelige invloed van het plan op de waarde van de percelen en de woning van reclamant betreft, bestaat geen grond voor het oordeel dat die eventuele waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Het verzoek om de zienswijze tevens als een verzoek om planschade aan te merken is prematuur. Pas na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek tot tegemoetkoming van deze schade indienen bij de gemeente. Een onafhankelijke commissie zal daarna dan advies uitbrengen of al dan niet sprake is van planschade die gecompenseerd dient te worden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Afrondende conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen te weten; De naar de weg gekeerde gevel zal worden aangeduid op de verbeelding en opgenomen worden in de regels, daarbij zal het begrip rooilijn komen te vervallen.