



Bestemmingsplan 'Zuideinde 68'

Nota van beantwoording zienswijzen

maart 2024

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuideinde 68' heeft van 16 november 2023 t/m 27 december 2023 ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal één zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijze heeft wel tot een minimale wijziging van het bestemmingsplan geleid. De provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland zijn akkoord.

Zienswijze 1		
1.1	Reclamant geeft de gemeente ter overweging mee dat hij/omwonenden rond 2007 (en in één geval enige tijd later) op deze locatie zijn komen wonen vanwege vrij uitzicht. De verkopende makelaar heeft destijds aangegeven dat vanwege het vigerende bestemmingsplan en de situatie met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet direct aan de overzijde van hun woning gebouwd zou gaan worden.	Het is begrijpelijk dat er met de uitspraak van de verkopende makelaar een bepaalde verwachting is gecreëerd en heeft meegewogen in de keuze om hier te komen wonen. Uit jurisprudentie (meerdere uitspraken, o.a. ECLI:NL:RVS:2023:503) volgt dat recht op een blijvend vrij uitzicht niet bestaat. De gemeente heeft te allen tijde een mogelijkheid om medewerking te verlenen aan nieuwe ruimtelijke initiatieven middels het afgeven van een omgevingsvergunning of middels het vaststellen van een postzegelbestemmingsplan. Het realiseren van een woning is passend binnen het gemeentelijke en provinciale beleid waarin de nadruk wordt gelegd op inbreiden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.2	Reclamant geeft de gemeente ter overweging mee dat de initiatiefnemer de grond enkele jaren terug voor een luttel bedrag heeft gekocht als zijnde 'agrarische grond' om de bestaande tuin te vergroten.	Dit punt is ter kennisneming aangenomen en heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.3	Reclamant geeft ter overweging mee dat het opvalt dat er op geen enkele wijze in de stukken terugkomt in hoeverre belanghebbenden/omwonenden zich kunnen vinden in de ontwikkeling en welke belangen zij hebben.	De gemeente moedigt contact met omwonenden in een vroegtijdig stadium aan. Het bieden van inspraak voorafgaande aan de zienswijzeprocedure maakt echter geen onderdeel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. In het hoofdstuk 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' van de toelichting wordt wel verantwoording afgelegd over hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. In de ontwerpversie van het bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, is hier nog geen invulling aan gegeven. <i>Conclusie</i> In de definitieve versie van het bestemmingsplan zal worden ingegaan op de mate van participatie. Dit punt van de zienswijze leidt zodoende tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.4	Door de bouw van een woning wordt het vrije uitzicht geheel weggenomen.	Zie de beantwoording van zienswijze punt 1.1. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan
1.5	Door de bouw van een woning wordt de thans bestaande privacy weggenomen. De bewoners zullen zich rondom de woning gaan begeven en door het smalle perceel zal de woning relatief dichtbij de sloot en dichtbij de	Om de privacy van omwonenden te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de erfgrans vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Een uitzondering hierop vormt een situatie waarin de

	tegenoverliggende woningen worden gesitueerd.	muur waar het raam in geplaatst wordt, grenst aan een openbare weg of water. In een dergelijk geval geldt de afstandseis van twee meter niet. Het betreft hier een perceel dat aan de noordzijde wordt begrenst door water. Het plan voldoet wat dat betreft aan de wet- en regelgeving omtrent het aspect 'privacy'. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan
1.6	Reclamant verwacht dat de woning de zon in de aan de overkant gelegen woningen grotendeels wegneemt, terwijl de woonkamers van de reclamant/omwonenden in de periode september-april hier voor een belangrijk deel door verwarmd worden. Het bestemmingsplan maakt ten slotte een woning van 9 meter (exclusief schoorsteen) mogelijk.	Het is niet gangbaar dat er bij een bestemmingsplanwijziging voor het toevoegen van één grondgebonden woning een bezonningsstudie wordt uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan 'Zuideinde 68' is er geen bezonningsstudie beschikbaar. Uitgangspunt is dat er in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de 'Lichte TNO-bezonningsnorm'. Deze gaat uit van 'ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant raam'. De bouwhoogte van 9 meter is vergelijkbaar met nabijgelegen woningen, waarvoor een bouwhoogte van 9,5 meter geldt. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan
1.7	Reclamant verwacht dat de waarde van zijn huis/huizen van burens achteruit gaat/gaan. Deze verwachting is er vanwege het eerder genoemde verwachte verlies van vrij uitzicht en van privacy en veranderde zoninval.	Reclamant verwacht dat medewerking aan dit plan 'planschade' tot gevolg heeft. Krachtens de Wet ruimtelijke ordening artikel 6.1 heeft de gemeente een verantwoordelijkheid ten aanzien van planschade. De gemeente is een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer, waardoor een eventuele tegemoetkoming in planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste van economische uitvoerbaarheid. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan
1.8	Reclamant spreekt de verwachting uit dat de initiatiefnemer, die het voornemen heeft de woning zelf te betrekken, zijn boot zal aanleggen ter hoogte van dit perceel. Dit zal de doorvaart van boten beperken.	De bestemmingsplanwijziging omvat een enkel perceel waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar 'Wonen'. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de reeds in het vigerende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' opgenomen bestemming 'Water'. Vanwege het feit dat de bestemming 'Water' in zijn geheel buiten het plangebied valt, wordt dit argument buiten beschouwing gelaten. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan
1.9	Reclamant stelt dat het belang van de initiatiefnemer een financieel belang is. Dit weegt niet op tegen het belang van de reclamant om het bestemmingsplan niet vast te stellen.	Het bevoegd gezag dient een belangenafweging te maken tussen alle betrokken ruimtelijk relevante belangen en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. De gemeente is van oordeel dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. <i>Conclusie</i>

		Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan.
1.1 0	De vele nieuwbouw in het gebied Zuideinde leidt tot een toename van verkeer en sluiptverkeer. De gemeente houdt onvoldoende rekening met de verkeersbelasting. Reclamant stelt dat nieuwbouw in het gebied om deze reden niet mogelijk is.	Het klopt dat de verkeersbelasting aan het Zuideinde een punt van aandacht is. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de maximale verkeersgeneratie voor een vrijstaande woning 8,6 motorvoertuigen per etmaal is. Naar oordeel van de gemeente betreft dit een minimale toevoeging en zijn de gevolgen voor de verkeersbelasting aan het Zuideinde verwaarloosbaar. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan
1.1 1.	Reclamant stelt dat, alle belangen afwegende en de redelijkheid en billijkheid in acht nemende, de wijziging van het bestemmingsplan niet plaats hoort te vinden.	Zoals reeds aangegeven bij 1.9 is de gemeente van oordeel dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Naar het oordeel van de gemeente zijn er geen argumenten aangedragen waaruit blijkt dat de wijziging van het bestemmingsplan in strijd met redelijkheid en billijkheid zou zijn, oftewel strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur als het gelijkheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel. <i>Conclusie</i> Dit punt van de zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing/aanvulling van het bestemmingsplan