

Nota van Beantwoording Zienswijzen Ontwerp omgevingsvergunning Woning Herenweg 102a in Rijnsaterwoude, dossiernummer: W20110078

In het navolgende worden de ingediende zienswijzen genoemd en inhoudelijk behandeld.

Van de overlegpartners zijn geen inhoudelijke zienswijzen ontvangen.

Van de volgende personen zijn zienswijzen ontvangen:

1. Wieringa Advocaten, namens de heer R. Jansma en mevrouw A.M. Elstgeest, wonende aan Herenweg 104 in Rijnsaterwoude.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het besluit op de omgevingsvergunning:

Er is in de voorwaarden een extra voorwaarden toegevoegd met betrekking tot het archeologierapport.

1. <i>Wieringa Advocaten, namens de heer Jansma en mw. Elstgeest, hierna te noemen belanghebbenden.</i>		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
1.1	<i>Het bouwplan doet afbreuk aan het zicht op de boerderij met boomgaard met open zichtlijnen op het achterliggende landschap. De druk op het uitzicht naar de achterliggende weilanden is enorm, door het dicht bouwen van deze open ruimten. Het doorzicht ter hoogte van dit perceel, wordt grotendeels teniet gedaan door dit bouwplan.</i> <i>De karakteristiek van de historische lintbebouwing met doorzichten naar het achterland worden aangetast door het dichtbouwen van een van de laatste doorzichten.</i> <i>Ten onrechte wordt door de stedenbouwkundige gesteld dat het doorzicht behouden blijft.</i>	<i>Volgens de stedenbouwkundige analyse voldoet de woning aan zowel de randvoorwaarden in het vigerende bestemmingsplan (behalve het aantal woningen) en aan de Nota inbreidingslocaties. De situatie is nader bekeken met de bovenstaande gegevens als uitgangspunt.</i> <i>Voor de stedenbouwkundige analyse wordt voornamelijk gekeken naar de korrelgrootte en doorzichten vanaf de Herenweg. Daarnaast is de inpassing voor wat betreft de vorm van de woning van belang. De woning heeft één laag met kap en is ruim 8 meter hoog waarbij de nok haaks op de weg staat. De woningen in de directe omgeving zijn van vergelijkbare hoogte en de nokrichting is afwisselend haaks of evenwijdig aan de</i>

		weg georiënteerd. Wat dat betreft is het voorstel passend in de omgeving. Het doorzicht op de polder wordt momenteel reeds beperkt door beplanting. Bovendien biedt het huidige bestemmingsplan ook diverse bouw- en gebruiksmogelijkheden, onder andere een 2meter hoge schutting, waardoor dit doorzicht planologisch niet gegarandeerd is. Voor wat betreft de korrelgrootte past de voorgestelde woning prima in de context. Er is in de afbeelding onderaan dit document duidelijk te zien dat er een gat zit in het ritme van het lint. Hoewel een onderbreking van het ritme meerwaarde heeft voor het doorzicht, is het doorzetten van het ritme stedenbouwkundig inpasbaar. Conclusie Een nieuwe woning op 102a is op basis van de Nota Inbreidinglocaties inpasbaar, daarnaast voldoet het ook aan de (strengere eisen) binnen het bestemmingsplan. Onafhankelijk van beide documenten zou het plan tevens passend zijn op basis van bovenstaande stedenbouwkundige analyse, aangezien het doorzicht behouden blijft en het past binnen de korrelgrootte van het lint.
1.2	Belanghebbenden worden ernstig benadeeld, daar zij op dit moment vrij uitzicht genieten en niet in hun privacy worden aangetast.	Ten opzichtige van de huidige fysieke situatie zal het uitzicht inderdaad wijzigen. Er is echter geen recht op uitzicht. In de huidige planologische situatie is het huidige fysieke uitzicht niet gegarandeerd. De locatie van het hoofdgebouw op het perceel Herenweg 102 is immers niet vastgelegd, noch de locatie van bijgebouwen. Planologisch gezien treedt er derhalve geen

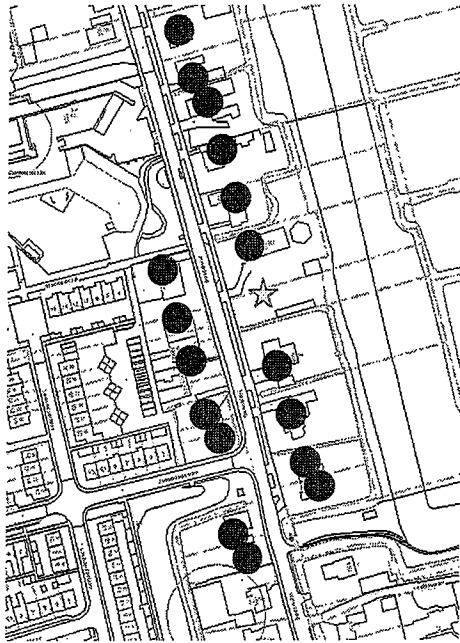
		verslechtering op.
1.3	Op het perceel Herenweg 102 bevindt zich een historische boerderij met boomgaard. Dit perceel is gesplitst en nr 102a is verkocht. Dit perceel met de boomgaard is sinds jaar en dag feitelijk onbebouwd.	Zie beantwoording onder 1.1. Volgens het bestemmingsplan heeft de woning op het perceel Herenweg 102 een woonbestemming. Er is geen sprake van een monument of beeldbepalend pand. Ook het perceel waar de boomgaard gelegen is, heeft een bestemming woondoeleinden, waar bouwwerken toegestaan zijn. Het feit dat er nu geen bouwsels aanwezig zijn, in afwachting van een vergunning, heeft geen aanleiding gegeven de bestemming van het perceel te wijzigen, waardoor het perceel onbebouwd zal blijven.
1.4	Aanvrager heeft destijds het perceel gekocht, met als doel deze grond geschikt te maken voor woningbouw en dit voor een hoge prijs te verkopen. Aanvrager heeft te kennen gegeven de woning niet zelf te zullen bouwen en bewonen.	De gemeente beoordeelt een aanvraag op ruimtelijke en functionele aspecten. De beweegredenen van de aanvrager spelen bij de ruimtelijke en functionele afweging geen rol.
1.5	Het belang van aanvrager bevat dus enkel een financieel belang. De waarde van het perceel neemt aanzienlijk toe na verlening van een vergunning voor de bouw van een woning met garage. Bij de afwezigheid van een voornemen gebruik te maken van de vergunning, ontbreekt de aanvrager enig belang. Bij gebrek van enig rechtstreeks belang is er een sprake van een aanvraag om een besluit te nemen in de zin van artikel 1:3, derde lid Awb en dient de aanvraag buiten behandeling te worden gelaten (Afd. best. Rechtspraak 26-06-2005 AB2005/280)	Volgens belanghebbende heeft aanvrager geen rechtstreeks belang in de zin van artikel 1:3 Awb. Echter aanvrager is eigenaar van de gronden waarop de woning wordt gesitueerd. De aanvraag is dus belanghebbend.
1.6	De vergunning kan tevens niet verleend worden, aangezien de eerder ingediende bezwaren van belanghebbenden niet zijn betrokken	Op 21 juni 2011 heeft belanghebbende bezwaar kenbaar gemaakt tegen de aanvraag om omgevingsvergunning. Het was toen echter niet mogelijk bezwaar in

	bij het beoordelen van de aanvraag.	te dienen, zoals u is medegedeeld per brief d.d. 6 juli 2011. Een prematuur ingediend bezwaarschrift is niet ontvankelijk en hoeft inhoudelijk niet meegenomen te worden bij de beoordeling van een bouwplan.
1.7	Belanghebbenden worden ernstig in hun woongenot geschaad, vanwege verlies van uitzicht en privacy. De raampartijen aan de rechterkant van de gevel, met name de 5 ramen in de dakkapel, zijn ernstig inbreukmakend.	De raampartij in de dakkapel bevindt zich op ruim 3.00 meter afstand van de erfgrans. Dit is volgens het burgerlijk wetboek (burenrecht) voldoende.
1.8	Belanghebbenden hebben tevens gewezen op de vermindering van waarde van hun woning. Wat betreft een mogelijke planschadeclaim is een rapport opgesteld waarbij een bedrag van € 275.000,00 is getaxeerd. Het specifieke lintdorp karakter met doorkijk naar het achterland is een aspect dat van invloed is op de waarde van de woning van belanghebbenden.	Indien belanghebbende veronderstelt planschade te ondervinden van een bouwwerk, bestaat de mogelijkheid een verzoek om planschade in te dienen. Wij verwijzen hiervoor naar de procedure Procedureverordening tegemoetkoming in planschade Kaag en Braassem; een aanvraagformulier kunt u vinden op onze website of aanvragen bij een van onze klantadviseurs vergunningverlening. Het taxatierapport geeft een onjuiste voorstelling van zaken, aangezien geen planologische vergelijking is gemaakt, maar uitgegaan wordt van de fysieke situatie. Graag treden wij met u in gesprek om uit te leggen wat planschade is en hoe dit bepaald wordt
1.9	Het plan is tevens niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook aspecten als water en flora en fauna een rol spelen. Op het terrein staan een aantal beschermenswaardige bomen die vanwege het bouwplan zouden moeten wijken.	Deze aspecten zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing, welke deel uitmaakt van de besluitvorming. De aanwezige (fruit)bomen zijn niet beschermd, er is geen kapvergunning benodigd voor deze bomen.
2.0	Niet duidelijk is in welke dakbedekking het bouwplan is voorzien. In het plan is voorzien 4.6m ² aan zonnecollectoren. Deze zijn bij zonneschijn zeer storend en reflecterend naar de omgeving.	Uit de aanvraag blijkt dat de dakbedekking bestaat uit dakpannen. Het eventueel plaatsen van zonnecollectoren is vergunningsvrij en derhalve toegestaan.
2.1	Ten onrechte is de voorgevel van het pand niet geplaatst in de bestaande rooilijn. Indien de woning meer naar voren zou worden gesitueerd, zou de	De woning is gesitueerd tegen de rooilijn conform de bestemmingsplanregels. Deze sluit aan bij de omliggende omgeving. Indien de woning naar voren

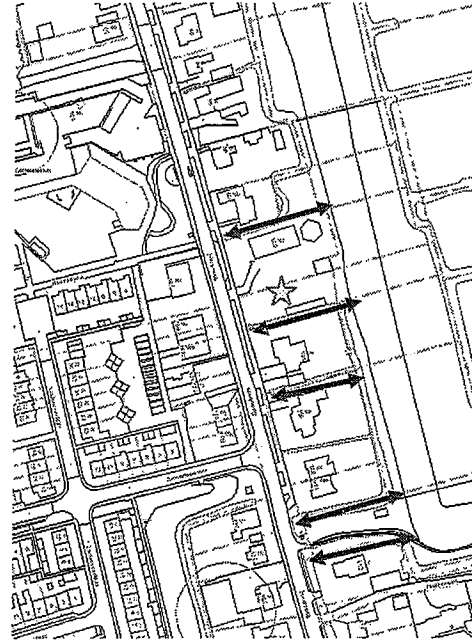
	<i>eerder geschetste inbreuk minder zwaarwegend zijn.</i>	<i>wordt gesitueerd komt deze op de bestemming Tuin te liggen, wat ongewenst is.</i>
2.2	<i>Aan het financieel belang van aanvrager mag geen gewicht worden toegekend, de bevoegdheid van de gemeente strekt hier niet toe.</i>	<i>Het financiële belang van aanvrager is ook geen afwegingskader om te komen tot deze omgevingsvergunning.</i>
2.3	<i>Evenmin is er sprake van enig gemeentelijk belang bij het creëren van een extra woning op deze locatie. Uit beleidsdocumenten is vastgesteld dat krimp in deze gemeente de heersende trend is. Gevolg zal zijn een verminderde vraag naar woningen (bouwen voor de leegstand), waardedaling van woningen, vertrek van voorzieningen en minder interesse van bedrijven om zich te vestigen.</i> <i>Dit blijkt uit het strategisch document van de gemeenteraad d.d. maart 2011.</i> <i>Volgens de raad is er geen behoefte aan groei van de woningvoorraad in de beheerkernen. Rijsaterwoude is niet een van de ontwikkelkernen, waarin uitbreiding van het aantal woningen wordt nagestreefd. Het betreft hier een beheerkern, waar kwalitatieve verbetering van het bestaande woningaanbod wordt volstaan, door behoud en versterking van de leefomgeving. Deze keuze is verankerd in de MRSV. In de ruimtelijke onderbouwing is onderkend dat woningbouw niet meer mogelijk is (p17). In de onderbouwing is ten onrechte overwogen dat de toevoeging van de woning op Herenweg 102a een huidig project betreft wat afgerond wordt. Dit is onjuist. Dit betreft een nieuw project, waarvoor nog geen vergunning is afgegeven. De (beleids)regels die</i>	<i>Op 12 december 2011 heeft de gemeenteraad de Maatschappelijke Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV) vastgesteld. Deze MRSV is in lijn gebracht met daarbij de beleidsdoelen van het Rijk en de provincie. Tevens is gekeken naar de verschillende beleidsdoelen van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude. Het verzoek betreft de toevoeging van één woning aan het lint van de Herenweg in Rijsaterwoude. Vanuit de strategische keuzes uit de MRSV is deze woningbouw in principe niet meer mogelijk.</i> <i>Echter, de toevoeging van de woning op Herenweg 102a betreft een van de huidige projecten, welke afgerond zouden worden, zoals bedoeld in de MRSV. Wij zijn het niet eens met de argumenten van belanghebbenden dat een huidig project slechts kan gelden voor projecten, waarop al een beslissing is genomen. Dit project loopt terug tot in het jaar 2005, waarin dit plan al is ingediend en besproken. De gemeente heeft eerder aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit project, welke wij nu door vergunningverlening zullen afronden.</i>

	gelden op het moment van beslissen op de aanvraag zijn van toepassing.	
2.4	Het bouwplan voldoet niet aan de eisen die in de Nota Inbreidinglocaties worden gesteld. • De situering is niet aan de weg of achter het lint; • Het beslaat meer dan 40% van het oppervlak; het overschrijdt de 150m² • Er wordt niet voldaan aan de eis dat het initiatief aansluit bij de kernbeschrijving voor dit gebied; • Er moet gewaakt worden voor verstorende nieuwbouw en overmatige versterking; • Het bouwplan sluit niet aan bij het in de kernbeschrijving onderstreepte belang deze doorzichten in stand te houden en waar mogelijk Volgens artikel 11 van het bestemmingsplan moeten de doorzichten vanaf wegen en dijken als de bebouwingslinten naar het achtergelegen gebied gehandhaafd en veilig gesteld worden. Het bouwplan doet aan dit karakter ernstig afbreuk te versterken.	Voor de totstandkoming van het plan is aanvrager meegegeven de regels in het bestemmingsplan te respecteren, omtrent de locatie van de woning op het perceel. Het gaat daarbij om minimaal 5 meter van de ene zijdelingse erfgrans en minimaal 3 meter van de andere zijdelingse erfgrans. De Nota inbreidingslocaties doet uitspraken over de locatie. Zo wordt er gesproken over het belang van de doorzichten de polder in ter hoogte van de insteeksloten, een dergelijk sloot loopt ook langs het perceel 102a, maar het doorzicht blijft behouden aangezien de woning aan de andere zijde van het perceel ligt. Als voorwaarde voor inbreiding langs de Herenweg geldt tevens dat de woning langs de weg of achter het lint moet worden gesitueerd; de woning staat niet direct langs de weg, maar sluit wel aan bij de omliggende bebouwing wat in deze situatie van groter belang is. Verder voldoet de woning aan alle eisen die in de Nota inbreidingslocaties gesteld wordt. Een nieuwe woning op 102a is op basis van de Nota Inbreidinglocaties inpasbaar, daarnaast voldoet het ook aan de (strengere eisen) binnen het bestemmingsplan. Onafhankelijk van beide documenten zou het plan tevens passend zijn op basis van eerder genoemde stedenbouwkundige analyse, aangezien het doorzicht behouden blijft en het past binnen de korrelgrootte van het lint.
2.5	Volgens artikel 35 van de voorschriften van het bestemmingsplan had de vergunning geweigerd moeten worden. Aangezien de activiteit archeologie	Het onderdeel archeologie is zeker in het project meegenomen. Dit blijkt uit onderdeel 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing. Er is ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd,

	niet in de aanvraag is opgenomen, had de gemeente de aanvraag buiten behandeling moeten laten.	waarvan de gegevens en resultaten bij de ontwerpbeschikking ter inzage hebben gelegen. Wel zal in de beschikking een extra voorwaarde worden toegevoegd dat een positief selectiebesluit is genomen waarbij de werkzaamheden onder begeleiding van een archeoloog zullen plaatsvinden. Om archeologische begeleiding uit te voeren moet er vooraf een programma van eisen worden overlegd.
2.6	Er wordt verwezen naar een anterieure overeenkomst. Belanghebbenden beschikt over een overeenkomst van 11 november 2007, waarmee medewerking aan het bouwplan werd "gekocht" door de heer Dirven voor een bedrag van € 30.000,00. Deze overeenkomst zou als nietig zijn bestempeld. De verwijzing naar een anterieure overeenkomst brengt cliënten toch weer in onzekerheid.	Zoals belanghebbende aangeeft is een eerdere overeenkomst tussen aanvrager en de gemeente Jacobswoude nietig verklaard. Deze nietig verklaarde overeenkomst is dan ook niet relevant voor deze procedure. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen zoals vastgelegd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd zijn. Met het afsluiten van een anterieure overeenkomst wordt beoogd dit verhaal van kosten anderszins te verzekeren. In deze overeenkomst zijn mede de bepalingen voor het afwentelen van schade als bedoeling in artikel 6.1 Wro meegenomen (planschade).



Korrelgrootte in lint



Doorzichten