

**Nota beantwoording
zienswijzen
bestemmingsplan Kerkplein 5a Kockengen
(Gewijzigd)**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	p. 3
2.	Beantwoording zienswijze.....	p. 4
3.	Beantwoording overlegreacties.....	p. 8
4.	Uitkomsten werksessie 13 november 2012....	p. 9

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

In het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de overlegpartners in de gelegenheid gesteld om op het bestemmingsplan 'Kerkplein 5a Kockengen' te reageren. In de "Nota van beantwoording overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a" zijn de reacties van de overlegpartners opgenomen en zijn van een antwoord voorzien.

Conform het collegebesluit d.d. 13 maart 2012 is het onderhavige bestemmingsplan direct in ontwerp ter inzage gelegd. Vanaf 1 juni 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In totaal is er één zienswijze ingekomen en zijn er twee reacties van de overlegpartners ingekomen. Er wordt in dit verband gesproken over overlegreacties en niet van zienswijzen aangezien de betrokken overheidsinstellingen geen op- of aanmerkingen hebben danwel uitdrukkelijk hebben aangegeven dat de reactie niet moet worden aangemerkt als zienswijze.

1.2 Ingediende zienswijze

Gedurende de tervisielegging is de volgende zienswijze ingediend:

1. Mw. XXXX, XXX, XXXX; ingekomen 9 juli 2012.

1.3 Ingediende overlegreacties

Daarnaast zijn de volgende overlegreacties ingediend:

1. Provincie Utrecht, afdeling Ruimte, Pythagoraslaan 101, postbus 80300, 3508TH Utrecht; ingekomen 5 juli 2012.
2. Waternet, Korte Ouderkerkerdijk 7, postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam; ingekomen 12 juni 2012.

1.4 Indeling nota

De zienswijze en overlegreacties worden samengevat weergegeven en van beantwoording voorzien. In de daaropvolgende conclusie wordt aangegeven of het bestemmingsplan aanpassing behoeft. In § 2 wordt de zienswijze behandeld. In § 3 komen de overlegreacties per instantie aan bod. De zienswijze en de reacties worden verkort weergegeven. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar bijgevoegde documenten.

2. Beantwoording zienswijze

2.1 Mw. XXXX, XXXX, XXXX;

2.1.1. Strijdigheid met het overheidsbeleid

Volgens reclamant is het bestemmingsplan Kerkplein 5a strijdig met het overheidsbeleid ten aanzien van het monumentale karakter van de dorpskern. Als gevolg daarvan is de bouw van de woning niet toegestaan. Het betreft een cultuurhistorisch waardevol gebied.

Reactie

Het onderhavige plan behelst juist een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de feitelijke en de bestaande planologische situatie. Op de huidige locatie is er een kas aanwezig met een oppervlakte van 233 m² en goot- en nokhoogte van ongeveer 3 meter respectievelijk 3,5 meter. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de huidige locatie van de kas bestemd als "Agrarische doeleinden III" (artikel 18 van de planvoorschriften). Op basis van artikel 18 lid 2 van de planvoorschriften is het mogelijk om op deze gronden een gebouw te realiseren met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 7,5 meter over een oppervlakte van ongeveer 125 m². Dit zal nog in de toelichting moeten worden opgenomen (zie par. 1.3). In het ontwerpbestemmingsplan heeft het bouwvlak ten behoeve van de woning een oppervlakte van 87,4 m². Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan de maximale nokhoogte 8 meter bedraagt. Een nokhoogte van 8 meter is voor een vrijstaande woning laag te noemen indien men de huidige nieuwbouwprojecten als uitgangspunt neemt. Meestal wordt er een hoogte van 10 à 11 meter gehanteerd. Dus ook in bouwvolume is rekening gehouden met de omgeving.

Een tuinbouwbedrijf op deze locatie met alle verkeersaantrekkende werking van dien en gesitueerd tussen de woningen achten wij minder passend in een beschermd dorpsgezicht dan een woning. In dat opzicht is er sprake van een kwaliteitsverbetering.

Daarnaast is het onderhavige bestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken diensten van de gemeente, provincie en het rijk. In dit verband is de reactie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed van belang. De Rijksdienst heeft expliciet aangegeven dat vanuit de optiek van het beschermd dorpsgezicht geen aanleiding is tot het maken van nadere opmerkingen.

Ook in het bestemmingsplan zelf is rekening gehouden met het gegeven dat het plangebied in een beschermd dorpsgezicht is gelegen. In artikel 5 van het ontwerpbestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie' opgenomen. Ingevolge artikel 5.4.2 van het ontwerpbestemmingsplan dient het college van burgemeester en wethouders advies in te winnen bij een door hen aan te wijzen deskundige alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning

te beslissen. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat conform de cultuurhistorische waarde van dit gebied wordt gebouwd.

2.1.2. Zonlicht en uitzicht

Reclamant geeft aan dat de bouwlocatie grenst aan het zuidwesten van haar tuin. Hierdoor wordt volgens reclamant aanzienlijk veel zonlicht onttrokken aan haar tuin en aan haar woning. Ook ontnemt de nieuw te bouwen woning het vrije uitzicht vanuit de tuin van reclamant.

Reactie

Initiatiefnemer heeft een bezonningsstudie opgesteld (zie **Bijlage I**). In deze bezonningsstudie is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied, de mogelijke situatie in het plangebied op basis van vigerend recht en de toekomstige situatie. Op basis van de bezonningsstudie blijkt dat de schaduweffecten in de nieuwe situatie ten opzichte van de mogelijke situatie conform het vigerend recht niet veel van elkaar verschillen voor het perceel Heicop 10. In de bezonningsstudie is op verschillende data per jaar, in de periode van 9:00 uur tot 18:00 uur, gekeken naar de schaduweffecten. Voor de tijdstippen van 9:00 en 15:00 zijn de schaduweffecten op het perceel Heicop 10 in alle situaties minimaal. Voor de tijdstippen van 15:00 en 18:00 zijn conform het huidige recht en voor de toekomstige situatie in de maanden maart, juni en september schaduweffecten. Het betreft hier in alle gevallen een minimaal schaduweffect op het noordwestelijke deel van de tuin behorende bij Heicop 10. Het schaduweffect van de nieuw te realiseren woning ten opzichte van de mogelijke bebouwing conform het vigerende recht, op het perceel Heicop 10 is kleiner. Geconcludeerd kan worden dat met de nieuwe planologische situatie geen sprake is van een aanzienlijke toename van het onttrekken van (zon)licht aan de tuin en woning van het perceel Heicop 10 in vergelijking tot het vigerende recht.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er geen blijvend recht op een vrij uitzicht bestaat (bijv. ABRs woensdag 30 mei 2012 zaaknr. 201110538/1/R1, r.o. 2.6). In de uitspraak van woensdag 14 maart 2012 overweegt de Afdeling (201104594/1/R3, r.o. 2.3.4) als volgt:

“De Afdeling stelt voorop dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Daarnaast blijkt uit de verbeelding dat de afstand tussen het appartement van [appellant sub 2] aan de [locatie sub 2] en de te realiseren pastorie ongeveer 7,5 m bedraagt. De beoogde pastorie is dichterbij de appartementen aan de Lambertusterp gesitueerd in vergelijking met de bouw mogelijkheden in het voorheen geldende plan. De raad heeft hiervoor gekozen om het uitzicht vanaf de Rodenborchweg en vanuit de pastorie op de kerk te bewaren. Bovendien kunnen met deze inrichting van het perceel meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het onbebouwde gedeelte van de gronden van de parochie, waardoor omwonenden

minder parkeerhinder zullen ondervinden. Gelet hierop en de toegestane maximum bouwhoogte van de pastorie heeft de raad zich bij afweging van de betrokken belangen in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat het plan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van het uitzicht uit de woning van [appellant sub 2] en haar woongenot."

Het bouwvlak dat in het ontwerpbestemmingsplan als hoofdgebouw/ woning is aangewezen, ligt op bijna 3 meter afstand van perceel van reclamant. Aangezien de afstand meer is dan 2 meter wordt voldaan aan de afstandseis uit artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek. Bovendien kan op basis van het vigerende bestemmingsplan op deze locatie een pand met een hoogte van 7,5 meter worden gerealiseerd. Op grond van dit gegeven is er geen sprake van ernstige belemmering van uitzicht.

2.1.3 Monument

Reclamant geeft aan dat haar huis is aangewezen als rijksmonument (kadastrale aanduiding Kockengen F 2256). Nieuwbouw in de naaste omgeving zal aan haar huis schade veroorzaken.

Reactie

Schade als gevolg van bouw- of aanlegwerkzaamheden valt niet onder de planschade (schade ten gevolge van planologisch nadeel). Bij deze schade dient de veroorzaker (bijvoorbeeld de aannemer of initiatiefnemer) aansprakelijk te worden gesteld. De aannemer dient zorgvuldig te werk te gaan. Daarnaast wijzen wij er op dat er onder het vigerende bestemmingsplan het ook mogelijk is om op de locatie waar de woning is gepland een gebouw te realiseren met een groter oppervlakte (dichter bij de woning van reclamant) te realiseren. Er bestaat dus geen aanleiding om op deze gronden medewerking aan de bestemmingsplanprocedure te onthouden.

2.1.4. Schade

Reclamant stelt dat de waarde van de woning zal afnemen door de vermindering van privacy in huis en tuin en bouwschade.

Reactie

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan op aanvraag worden beoordeeld of er sprake is van planschade: schade in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak ten gevolge van een bepaling van een bestemmingsplan. Reclamant kan een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade indienen binnen vijf jaar na het moment waarop de oorzaak (lees bestemmingsplan) onherroepelijk is geworden.

Zoals reeds is aangegeven valt bouwschade niet onder planschade. De initiatiefnemer/ aannemer is verantwoordelijk voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

2.1.5 Alternatieven

Reclamant stelt dat de eventuele woningbouwbehoefte op een andere locatie kan worden voorzien.

Reactie

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Kerklaan. Het ligt in de rede, juist met het oog op kwaliteitsverbetering aangezien op deze locatie de kas wordt gesloopt en de agrarische bouwmogelijkheid wordt wegbestemd, om hier de woning toe te staan. Daarnaast volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State dat het bestaan van alternatieven op zichzelf geen grond kan vormen voor het onthouden van goedkeuring aan een bestemmingsplan (ABRS woensdag 20 oktober 2010, zaaknummer 201001686/1/R1, r.o. 2.5.1).

Conclusie

Het juridisch gedeelte van bestemmingsplan behoeft geen aanpassing (voorschriften en verbeelding). Echter, naar aanleiding van de zienswijze onder § 2.1.1 zal de toelichting moeten worden aangepast. Verwezen kan worden naar de Nota wijzigingen Kerkplein 5a Kockengen.

3. Beantwoording overlegreacties

3.1 VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regio afdeling Noord-West Kennemerplein 6-8, 2001 BA Haarlem

De VROM inspectie is per e-mailbericht d.d. 30 mei 2012 in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a met onderliggende stukken. Gedurende deze termijn hebben wij geen reactie ontvangen.

Reactie

Reeds in de voorontwerpfase heeft de VROM-Inspectie (per e-mail d.d. 30 september 2011) gereageerd dat het bestemmingsplan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft *"tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB"*. Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen fundamentele wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. het voorontwerpbestemmingplan is het uitblijven van een reactie ook niet bezwaarlijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3.2 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

De Rijksdienst is per e-mailbericht d.d. 30 mei 2012 in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a met onderliggende stukken. Gedurende deze termijn hebben wij geen reactie ontvangen.

Reactie

Reeds in de voorontwerpfase heeft de Rijksdienst schriftelijk (brief d.d. 10 juni 2010) gereageerd dat vanuit de optiek van het beschermd dorpsgezicht het plan geen aanleiding geeft tot het maken van nadere opmerkingen. Nu in het ontwerpbestemmingsplan geen fundamentele wijzigingen zijn doorgevoerd t.o.v. het voorontwerpbestemmingplan is het uitblijven van een reactie ook niet bezwaarlijk.

3.3 Provincie Utrecht, afdeling Ruimte Archimedeslaan 6, 3584 BA, Utrecht.

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht zijn per e-mailbericht d.d. 30 mei 2012 in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a met onderliggende stukken en hebben per e-mailbericht d.d. 12 juni 2012 als volgt gereageerd:

"In uw e-mail van 30 mei 2012 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het bestemmingsplan Kerkplein 5a Kockengen met ingang van 1 juni 2012 gedurende

zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het bestemmingsplan is niet strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.”

Reactie

De gemeente neemt de reactie van de provincie Utrecht voor kennisgeving aan.

Conclusie p. 3.2

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden Postbus 550, 3990 GJ HOUTEN

Het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is per e-mailbericht d.d. 30 mei 2012 in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a met onderliggende stukken en heeft per e-mailbericht d.d. 4 juli 2012 als volgt gereageerd:

“De gevolgen voor water en de voorgestelde conclusie zijn niet opgenomen in de waterparagraaf. Ook wordt nog verwezen naar de verouderde checklist. Aangezien er geen inhoudelijke waterbelangen in het geding zijn vind ik het niet nodig hiervoor een zienswijze in te dienen, maar vraag ik u de genoemde opmerkingen alsnog als ambtshalve wijzigingen door te voeren alvorens het plan wordt vastgesteld.”

Reactie

Onverhoopt is bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan het advies van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (van 21 oktober 2011) niet volledig en correct verwerkt. Het betreffende advies is daarom alsnog opgenomen in de waterparagraaf van het vast te stellen bestemmingsplan (toelichting paragraaf 4.7). Omdat de digitale watertoets voor het plangebied niet mogelijk is wordt vooralsnog uitgegaan van de inmiddels verouderde checklist.

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 het betreffende advies van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden verwerkt.

4. Uitkomsten werksessie 13 november 2012

Op 13 november 2012 is het bestemmingsplan Kerkplein 5a Kockengen behandeld in de werksessie van de gemeenteraad. In opdracht van de werksessie is onderzocht of door het bouwvlak te verplaatsen met maximaal één meter aan de bezwaren van reclamant tegemoet kan worden gekomen.

Initiatiefnemer heeft een aanvulling op de bezonningsstudie laten uitvoeren waarbij ook de schaduwwerking in beeld is gebracht indien het bouwblok één meter zou worden verplaatst (zie bijlage VI). Reclamant kan zich niet verenigen met de verplaatsing van het bouwblok met één meter. De schaduwhinder vindt reclamant in de verplaatste situatie nog steeds onaanvaardbaar. Initiatiefnemer heeft aangegeven het bouwvlak niet te willen verplaatsen als de zienswijze niet wordt ingetrokken door reclamant. Het bouwblok is dus niet gewijzigd.

Bijlagen

- I. Zonnestudie Kerkplein 5a Kockengen, werknummer 82104A, september 2012;
- II. Luchtfoto met afstanden
- III. Brief d.d. 9 juli 2012, Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a Kockengen;
- IV. Brief d.d. 12 juni 2012, GRO Reactie ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a.
- V. E-mailbericht d.d. 4 juli 2012, Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan Kerkplein 5a Kockengen
- VI. Uitwerking zonnestudie bouwblok 1 meter verplaatsing bouwblok;
- VII Uitwerking zonnestudie oorspronkelijk bouwblok.