



Registratienummer: Z -19-108590/116587

Nota van zienswijzen inzake bestemmingsplan Kelderweg 1,24 en 25

Het ontwerpbestemmingsplan Kelderweg 1,24,25 heeft van 28 december 2019 tot en met 7 februari 2020 ter inzage gelegen. De ter inzagelegging is gepubliceerd in de Staatscourant en diverse huis-aan-huisbladen op 27 december 2019.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kon eenieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de termijn hebben we 6 zienswijzen ontvangen.

Hieronder zijn de zienswijze samengevat weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijzen is de volledige inhoud van de zienswijzen betrokken. In verband met privacy zijn alleen de namen van rechtspersonen weergegeven alle overige gegevens zijn geanonimiseerd.

Indiener	Datum ontvangst	Registratie
Reclamant 1	4 januari 2020	187637
Reclamant 2	20 januari 2020	187634
Reclamant 3	3 februari 2020	186919
Reclamant 4	5 februari 2020	187033
Reclamant 5	6 februari 2020	187063
Reclamant 6	6 februari 2020	187064

Zienswijzen

Reclamant 1 t/m 3:

Reclamanten geven in hun zienswijze ieder afzonderlijk aan de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt te ondersteunen.

Reclamant 4:

Reclamant is woonachtig op een van de aangrenzende percelen, waar het bestemmingsplan betrekking op heeft. Reclamant heeft de volgende bezwaren tegen het plan naar voren gebracht:

1. Reclamant is van mening dat het bouwen van een woning op de locatie Kelderweg 24 een te grote aantasting van het landschap oplevert. Het perceel waar deze woning gepland is, is nu een open plek. Reclamant is van mening dat deze open ruimte vanuit landschappelijk oogpunt behouden moet blijven.
2. Reclamant vreest dat het plan een forse bouwmassa naast zijn woning mogelijk maakt. Reclamant vreest veel schaduwwerking van de woning, vermindering van daglicht toetreding en een forse vermindering van zijn uitzicht. Verder moet de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan beperkt worden aldus reclamant. Door dit vrij te laten kunnen onacceptabele bouwhoogtes worden bereikt. Reclamant is van mening dat de bouwhoogte begrensd zou moeten worden op 7 meter.

3. Reclamant wijst erop dat de maximale inhoudsmaat van 750 kubieke meter, geen beperkingen oplevert voor het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken en niet passend is.
4. Reclamant vreest voor een aantasting van zijn privacy. Reclamant woont nu volledig vrij en door het bouwplan wordt deze vrijheid beperkt. Hier is naar mening van reclamant onvoldoende rekening mee gehouden.

Reclamant 5:

Deze zienswijze is ingediend door de Vereniging voor Natuur en Landschapsbescherming Goeree-Overflakkee (NLGO). NLGO geeft in zijn zienswijze aan in te kunnen stemmen met de ontwikkeling op de percelen Kelderweg 1 en 25, maar gezien de onderstaande punten komt zij op tegen de ontwikkeling van een woning op het perceel Kelderweg 24:

1. In zijn algemeenheid is NLGO van mening dat de te treffen maatregelen niet opwegen tegen hetgeen in ruil daarvoor planologisch mogelijk wordt gemaakt. De te treffen maatregelen zijn onvoldoende om de bouw van een woning toe te staan.
2. De vergunningsvrije bouw mogelijkheden maken dat een verdere aantasting van het landschap optreedt dan wat landschappelijk gewenst is. De voorwaarde dat kwaliteitsverbetering optreedt wordt hiermee tenietgedaan.
3. De ontwikkeling is in strijd met het gemeentelijk- en provinciaalbeleid.
4. Het principe van het treffen van aanvullende maatregelen c.q. het aanpakken van verwaarlozing van zandwallen en schurvelingen en in ruil hiervoor een woning mogen bouwen levert naar mening van NLGO een ongewenst prikkel op tot het bewust laten verwaarlozen van cultuurhistorie om in ruil hiervoor dan een woning te mogen bouwen.
5. Er is een onjuiste beschrijving van het begrip schurveling opgenomen. Er zou onderscheid gemaakt moeten worden tussen de begrippen zandwal en schurveling.

Reclamant 6:

Deze zienswijze is ingediend door advocatenkantoor Van Gastel en Bal namens diverse omwonenden. Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat:

1. Het plan maakt de bouw van drie woningen mogelijk op basis van de ruimte voor ruimte regeling. Hiervoor zou conform die 3000 vierkante meter aan bebouwing moeten worden gesaneerd. Reclamant betoogt in zijn zienswijze uitgebreid waarom naar mening van reclamant niet voldaan wordt aan dit beleid.
2. De adviezen van bureau Schildwacht zijn niet objectief tot stand gekomen, omdat ze in opdracht van de initiatiefnemer zijn gemaakt.
3. De ontwikkeling is naar mening van reclamant in strijd met het 'besluit lintbebouwing'.
4. De bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt leiden tot een ongewenste aantasting van het als kroonjuweel bestempelde schurvelingenlandschap.
5. Op het perceel Kelderweg 25 bevindt zich naar mening van appellant een door de Wet natuurbescherming beschermde diersoort, namelijk een bunzing. Dit zou sloop van de bebouwing op Kelderweg 25 onmogelijk maken en dus de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.
6. Er zouden afspraken over de ontwikkeling zouden zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Beantwoording zienswijzen

Beantwoording zienswijzen 1 t/m 3.

In zienswijze een tot en met drie geven reclamanten aan de ontwikkelmogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt te ondersteunen. Deze zienswijzen leiden dus niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 4

De zienswijze van deze reclamant lijkt zich alleen te richten tegen de ontwikkelmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het perceel Kelderweg 24. Reclamant brengt geen zienswijzen naar voren die betrekking hebben op de percelen Kelderweg 1 en 25.

1. Landschap

In bijlage 2 behorende bij de planregels van het bestemmingsplan, wordt onder meer ingegaan op bestaande landschapswaarde van het perceel Kelderweg 24. Uit deze analyse die is opgesteld door Bureau Schildwacht, een adviesbureau gespecialiseerd in landschap en cultuurhistorie, blijkt dat aan het perceel Kelderweg 24 niet de landschappelijke waarde toekomt die reclamant daaraan geeft.

Uit deze analyse blijkt dat het perceel Kelderweg 24 slechts een beperkte landschapswaarde heeft en het realiseren van bebouwing op dit perceel, er niet in betekende mate toe leidt dat de openheid van het landschap niet langer kan worden ervaren. Het perceel maakt onderdeel uit van een 'kamer' waarin historisch gezien al bebouwing is gerealiseerd. In zoverre is dus al geen sprake meer van een 'open kamer'. Het toevoegen van een woning op deze plek leidt er in dit geval dan ook niet toe dat een, vanuit landschappelijk oogpunt, belangrijke open plek verloren gaat.

Daarnaast was het perceel tot circa 2017 zwaar verwaarloosd met overwoekerende beplanting. De eerdere uitgevoerde saneringsmaatregelen hebben ertoe geleid dat eerder niet aanwezige zichtlijnen weer zichtbaar zijn geworden. Het bestemmingsplan laadt het weliswaar toe dat bebouwing wordt toegevoegd, maar deze bebouwing leidt er niet toe dat de zichtlijnen minder worden dan die waren in de situatie zoals deze was voor de sanering van 2017. Als extra waarborg voor het behoud van zichtlijnen is tevens op delen van de bestemming tuin, de waarde landschap opgenomen op basis waarvan het niet mogelijk is om vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken te bouwen, het bestemmingsplan biedt zo de waarborg dat de nieuwe gecreëerde zichtlijnen behouden blijven.

Geconcludeerd kan dus worden dat de bouw mogelijk die het bestemmingsplan biedt op het perceel Kelderweg 24 niet leiden tot een aantasting van het landschap.

2. Schaduwhinder en bouwhoogte

Reclamant vreest dat de bebouwingsmogelijkheden op het perceel Kelderweg 24 leiden tot dermate veel schaduwwerking dat niet langer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van deze zienswijze is een schaduwstudie opgesteld waarin is onderzocht wat de effecten zijn van het bouwplan qua schaduwwerking op de woning en het perceel van appellant. Bij het uitvoeren van deze studie is uitgegaan van een representatieve invulling van het plan zijnde een woning met een voetprint van 6 meter bij 17 meter, een goothoogte van 4 meter en nokhoogte van 9 meter. De inhoud van deze woning is bepaald op de maximale 750 m³.

Uit deze studie blijkt dat mede als gevolg van de ligging van de woning ten opzichte van de woning van inspreker geen relevante schaduwhinder is te verwachten op de woning van inspreker. Alleen in het vroege voorjaar is aan het begin van de avond, een korte tijd voor zonsondergang enige schaduw te verwachten in de tuin achter de woning. Uit deze studie blijkt naar onze mening dat de schaduw die optreedt op de woning en in de tuin van inspreker dermate beperkt is dat dit geen relevant gevolg heeft voor het woon- en leefklimaat van inspreker.

Wel is enige schaduwhinder te verwachten op het agrarische perceel ten noordoosten van het perceel Kelderweg 24. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en mag om die reden niet voor woondoeleinden worden aangewend, waardoor op dit perceel geen aantasting van het woon- en leefklimaat kan optreden. Daarnaast is op dit perceel al de nodige schaduw te verwachten als gevolg van de

aanwezige bomen, welke als gevolg van de geldende natuurbestemming, waar deze in staan, niet zonder vergunning verwijderd kunnen worden. Het bestemmingsplan leidt op het agrarische perceel dus weliswaar tot een toename van enige schaduw maar niet in die mate, mede gezien de reeds aanwezige bomen, dat het plan niet langer strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

In de berekeningen die ten grondslag zijn gelegd aan deze studie is uitgegaan van een woning met een goot van 4 meter hoog en een totale bouwhoogte van 9 meter. De totale bouwhoogte is in het bestemmingsplan niet opgenomen. Deze zal als gevolg van de zienswijze alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan en vastgesteld worden op 9 meter. De door reclamant gewenste 7 meter is blijkens de uitgevoerde studie niet noodzakelijk om het behoud van een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

3. *Uitzicht en inhoudsmaat*

Wat betreft de aantasting van uitzicht geldt dat er in zijn algemeenheid geen recht is op blijvend vrij uitzicht. In de toelichting op het bestemmingsplan is voldoende gemotiveerd waarom een woning op deze locatie aanvaardbaar en passend is. Het enkele feit dat als gevolg van het realiseren van een woning op het perceel Kelderweg 24 enig uitzicht verlies optreedt is niet voldoende om aan te nemen dat het plan niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Dat er niet zo iets als blijvend recht op vrij uitzicht is, blijkt ook uit de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: ABRS) (zie ABRS 3 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1172).

Wat betreft de opgenomen inhoudsmaat van 750m³ en de toegepaste goothoogte van 4 meter komen deze bouwmogelijkheden overeen met de bouwmogelijkheden in de rest van de omgeving, waar het bestemmingsplan Oudeland en Oude Nieuweland 2013 van toepassing is. In zoverre kan het standpunt van appellant dat de bouwmogelijkheden niet passend zouden zijn in de rest van de omgeving niet gevolgd worden, aangezien deze voor de gehele omgeving uniform gelden. Waarbij geldt dat ook in die gevallen de mogelijkheden die de regels omtrent vergunningsvrij bouwen bieden, gelden boven op de bestemmingsplanregels. Ook hiervoor geldt echter dat deze regels uniform van toepassing zijn en dat niet gesteld kan worden dat het plan niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening om het enkele feit dat vergunningsvrij gebouwd kan worden.

Overigens gaat reclamant er daarbij aan voorbij dat op het perceel Kelderweg 24 een deel van de tuin bestemming tevens de dubbel bestemming landschap is opgenomen. In de planregel is bepaald dat deze delen van het perceel niet aangemerkt kunnen worden als erf behorende bij de woning zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht. Als gevolg hiervan kunnen op dit deel van het perceel geen vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken kunnen worden opgericht. In zoverre worden op het perceel Kelderweg 24 de bouwmogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen dus verder beperkt dan wat in de omgeving gebruikelijk is.

Gezien deze omstandigheden kan dan ook niet gesteld worden dat de in plan opgenomen bouw mogelijk niet passend zijn binnen de omgeving, omdat ze aansluiten bij de in de omgeving gebruikelijke bouw mogelijkheden en voor wat betreft de dubbelbestemming landschap zelfs beperkter zijn dan in rest van de omgeving gebruikelijk is.

4. *Privacy*

Wat betreft de te verwachten aantasting van privacy geldt dat het bouwplan het mogelijk maakt om op circa 23 meter afstand van de woning van reclamant een woning te bouwen. In de huidige situatie bevinden zich op respectievelijk circa 14 en

18 meter van de woning van reclamant reeds woningen van derden. In zoverre leidt het bestemmingsplan niet tot een verdere aantasting van privacy dan die reclamant nu al heeft te dulden. Het standpunt van reclamant dat het bestemmingsplan zijn privacy onevenredig zou aantasten kan om die reden niet gevolgd worden.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze op een punt aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen. In het vast te stellen bestemmingsplan zal een maximale bouwhoogte van 9 meter worden opgenomen.

Zienswijze 5

NLGO geeft in zijn zienswijze aan zich alleen te richten tegen de extra bouw mogelijkheden die gecreëerd worden op het perceel Kelderweg 24. Tegen de wijzigingen op het perceel Kelderweg 1 en 25 heeft zij geen bezwaren.

1. Te weinig compenserende maatregelen

NLGO is van mening dat er in het plan te weinig compenserende maatregelen worden getroffen om de bouw van een woning toe te staan. Hieronder zullen wij toelichten waarom dit standpunt volgens ons onjuist is.

Het bestemmingsplan voorziet in de volgende planologische wijzigingen:

- Op het perceel Kelderweg 1 wordt de bedrijfsbestemming op basis waarvan een timmerbedrijf van categorie 3.1 zich bij recht mag vestigen wegbestemd en wordt het bouwvlak voor de bestemming wonen aangepast, waarbij geldt dat het bouwvlak vergroot wordt, maar de bouw mogelijkheden hetzelfde blijven als onder het oude bestemmingsplan.
Per saldo worden op dit perceel in planologische zin dus geen extra bouw mogelijkheden geboden ten opzichte van wat nu al mogelijk is. Er worden juist mogelijkheden gesaneerd, doormiddel van het weg bestemmen van de bedrijfsbestemming, die overigens voor 100 procent bebouwd mag worden.
- Op het perceel Kelderweg 25 rust nu een woonbestemming. Het bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van het bouwvlak van de bestemming wonen, dit wordt kleiner ten opzichte van de huidige situatie. De bouw mogelijkheden blijven gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Per saldo worden hier dus geen extra bouw mogelijkheden toegestaan.
- Op het perceel Kelderweg 24 rust nu een agrarische bestemming. Het bestemmingsplan voorziet op dit perceel in de planologische mogelijkheid om een woning te bouwen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan was dit niet mogelijk. Het bestemmingsplan voorziet op dit perceel dus in de mogelijkheid om een extra woning te bouwen.

Gezien het bovenstaande voorziet het in ontwerp liggende bestemmingsplan dus in het toevoegen van één extra woning in het zandwallengebied.

Conform het Beleid woningbouw zandwallengebied en bebouwingslinten d.d. 3 december 2015 (verder: de beleidsnota) dat bepaald onder welke voorwaarden woningbouw in het zandwallengebied aanvaardbaar is en waaraan de ontwikkeling getoetst moet worden, is de bouw van een woning in het zandwallengebied kort samengevat mogelijk als maatregelen getroffen worden als gevolg waarvan de ruimtelijke kwaliteit per saldo toeneemt. Hierbij geldt dat bij het saneren van 1000 vierkante meter aan bebouwing in het gebied in ieder geval voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst is behaald om de bouw van een woning te rechtvaardigen.

Daarmee is niet gezegd dat indien geen 1000 vierkante meter aan bebouwing wordt gesaneerd de bouw van een extra woning niet mogelijk zou zijn. Conform de beleidsnota kunnen naast sanering andere maatregelen worden getroffen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit, om de bouw van een woning te rechtvaardigen. De beleidsnota noemt als voorbeeld het wegnemen van verharding en het herstellen van kenmerkende landschapsstructuren. Uiteindelijk dient, conform de beleidsnota, gekeken te worden naar de totale ruimtelijke kwaliteitswinst waarbij ook milieutechnische aspecten kunnen worden meegewogen.

Zoals reeds aangegeven maakt het bestemmingsplan de ontwikkeling van één nieuwe woning mogelijk. Om dit mogelijk te maken, moet er sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst waarbij op basis van de nota een van de maatregelen in ieder geval zal moeten zijn dat er bebouwing wordt gesaneerd. Indien minder dan 1000 vierkante meter wordt gesaneerd kunnen andere maatregelen getroffen worden.

In het onderhavige geval worden de volgende maatregelen getroffen:

- Er wordt bebouwing gesaneerd en planologisch wegbestemd op de Kelderweg 1;
- Er wordt verharding gesaneerd op de Kelderweg 1;
- Er wordt aan de Kelderweg 1 een bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.1 en als gevolg daarvan te verwachten hindercirkel van 50 meter wegbestemd;
- Er worden diverse maatregelen ter versterking van het waardevolle landschap getroffen aan de Kelderweg 1, zoals beschreven in bijlage 1 bij de regels.
- Er wordt verpauperd bebouwing gesaneerd aan de Kelderweg 25;
- Er worden diverse maatregelen ter verbetering van het landschap getroffen aan de Kelderweg 25, zoals beschreven in bijlage 3 bij de regels;
- Er worden diverse maatregelen ter verbetering van het landschap getroffen aan de Kelderweg 24, zoals beschreven in bijlage 2 bij de regels.

Gezien de combinatie van maatregelen die getroffen worden zijn wij van mening dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo toeneemt. Zoals reclamant terecht opmerkt wordt inderdaad minder dan 1000 vierkante meter aan bebouwing gesaneerd. Het plan voorziet echter in een scala aan aanvullende maatregelen, die naar onze mening per saldo een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit opleveren die de bouw van een woning aanvaardbaar maakt. Ook het wegbestemmen van een bedrijfsbestemming met een aanzienlijke milieucategorie, die bovendien volledig bebouwd mocht worden levert aanzienlijke kwaliteitswinst op en wordt naar onze mening door reclamant niet op zijn waarde beoordeeld.

2. Vergunningsvrije bouwwerken doen ruimtelijke kwaliteit te niet

Wat betreft het standpunt van appellant dat het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen biedt tegen het oprichten van allerlei vergunningsvrije bouwwerken, die de getroffen maatregelen om de zichtlijnen te creëren te niet zouden doen, wordt opgemerkt dat reclamant hierbij voorbijgaat aan de dubbelbestemming waarde landschap die is opgenomen in het plan om deze zichtlijnen te waarborgen. Op deze bestemming mogen alleen bouwwerken en opgaande beplanting tot 1 meter hoog worden aangebracht, bovendien is in deze bestemming opgenomen dat deze gronden niet als erf kunnen worden aangemerkt zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht waardoor ook het realiseren van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken hier niet mogelijk is. Hiermee is het dus uitgesloten dat bouwwerken die het zicht wegnemen kunnen worden opgericht. Het plan voorziet dus wel degelijk in de benodigde waarborgen om het behoud van de nieuw gecreëerde zichtlijnen en de daardoor gerealiseerde ruimtelijke kwaliteitswinst in stand te houden.

Gezien het voorgaande kan het standpunt van reclamant dat onvoldoende maatregelen getroffen worden om de ruimtelijke kwaliteit per saldo te laten toenemen dus niet gevolgd worden, naar ons mening worden per saldo voldoende maatregelen getroffen om de

ruimtelijke kwaliteit te laten te noemen en de bouw van een woning te rechtvaardigen. Hiermee staat vast dat het plan in overeenstemming is met de beleidsnota.

3. Strijd met provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

Voor wat betreft het punt dat de ontwikkeling in strijd zou met het gemeentelijke beleid wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1 waar uiteen is gezet dat de ontwikkeling wel degelijk in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Wat betreft het standpunt van reclamant dat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid, dit baseert reclamant vooral op het naar mening van reclamant volbouwen van een open kamer en het feit dat vergunningsvrije bouw mogelijkheden maken dat maatregelen die tot doel hebben openheid te creëren te niet gaan. Zoals ook in de beantwoording van zienswijze 3 onder punt 1 uiteen is gezet betreft het perceel Kelderweg 24 geen perceel in een open kamer. Maar een perceel in een kamer waarin al diverse woningen zijn gerealiseerd. Het standpunt van reclamant dat een bestaande open kamer door het bestemmingsplan wordt aangetast is daarmee naar onze mening onjuist. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning in een bestaand lint en in een kamer waarin al meerdere woningen zijn opgericht. Het realiseren van een extra woning in deze kamer heeft dus niet tot gevolg dat nog open 'kamer' verloren gaat, deze is immers al niet meer open. Tevens gaat reclamant voorbij aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1066) waarin de Afdeling uitdrukkelijk heeft bepaald dat het bouwen van een woning in een bestaand bebouwingslinten in een kamer waarin al woningen zijn gerealiseerd, niet in strijd is met de richtpunten voor het Schurvelingenlandschap zoals opgenomen in het provinciaal beleid.

Verder geeft reclamant in zijn zienswijze aan dat ook de provincie van mening zou zijn dat de ontwikkeling in strijd is met het provinciaal beleid van de provincie. Hierbij verwijst reclamant echter naar een inspraakreactie die op het voorontwerp is binnengekomen van de provincie. Deze voorontwerpreactie is aanleiding geweest om bepaalde zaken nader te waarborgen, zoals de zichtlijnen en te onderbouwen. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan is geen reactie van de provincie gekomen. Het standpunt van reclamant dat ook de provincie van mening is dat de ontwikkeling in strijd is met het provinciaal beleid en de Omgevingsverordening is daarmee dus onjuist.

4. Ruimte voor Ruimte Beleid geeft ongewenste precedentwerking

Reclamant geeft aan dat van de beleidsnota die ten grondslag ligt aan deze ontwikkeling een ongewenste precedentwerking uitgaat, het zou volgens reclamant stimuleren dat waardevolle landschapselementen niet onderhouden worden, zodat in ruil daarvoor een woning gebouwd kan worden.

Wij zijn van mening dat eventuele negatieve effecten die uitgaan van het ruimte-voor-ruimte beleid niet opwegen tegen de positieve effecten. Over het geheel genomen kan op basis van dit beleid voorkomen worden dat in onbruik geraakte opstallen jarenlang staan te verwaarlozen en de omgevingskwaliteit als gevolg daarvan aantasten. Dat in ruil daarvoor in beperkte mate ontwikkelruimte wordt geboden wordt niet per definitie als negatief gezien. Uitgangspunt van het beleid is immers dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo toeneemt, waardoor als gevolg van het beleid ten alle tijden ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat.

Overigens is het uitgangspunt van het beleid dat ten alle tijden bebouwing moet worden gesaneerd. Het standpunt van reclamant dat iedereen die een zandwal of ander waardevol landschapselement laat verwaarlozen en dit in ruil voor het mogen bouwen van een woning opknap is dus onjuist er zal immers altijd een (aanzienlijke) sanering van bebouwing aan gekoppeld moeten zijn.

5. Begrip schurveling en zandwal

Naar mening van reclamant worden de begrippen zandwal en schurveling ten onrechte door elkaar gehaald. Beide hebben een aparte ontstaansgeschiedenis en dit dient erkend te worden in het bestemmingsplan. Het klopt dat beide een aparte ontstaansgeschiedenis hebben en beide in het plangebied voorkomen blijkens bijlage 1 en 2 bij de planregels. In de definitie omschrijving zal het begrip zandwal en schurveling nader worden omschreven.

Zienswijze 6

Voorop staat dat door de heer Van Gastel namens zijn cliënten ingebrachte zienswijze vrijwel op een groot aantal punten vrijwel letterlijk overeenkomt met zijn inspraakreactie op het voorontwerp. Uit de zienswijze blijkt niet op welke punten de beantwoording van de inspraakreactie onduidelijk was. Indien bepaalde punten die zijn ingebracht niet of beperkt aanbod komen in de onderstaande reactie wordt voor de overige beantwoording daarvan verwezen naar onze eerdere reactie in Nota van inspraakreacties, onder punt 4.

1. Er wordt niet voldaan aan de beleidsnota

In punt 1 t/m 16 betoogd reclamant dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt in strijd zou zijn met het gemeentelijke beleid. Zoals ook in de reactie op de eerdere inspraakreactie van reclamant is vermeld gaat reclamant voor deze ontwikkeling uit van een onjuiste aanname dat er voor het realiseren van de drie woningen ruimtelijke kwaliteitswinst behaald zou moeten worden. Dit is echter onjuist omdat het plan planologisch gezien per saldo slechts voorziet in de bouw van een nieuwe woning. Er hoeft dus slecht voor een woning ruimtelijke kwaliteitswinst te worden behaald.

Wat betreft het standpunt dat een woning van 750m³ op het perceel Kelderweg 25 niet passend zou zijn gaat reclamant eraan voorbij dat ook op basis van het geldende bestemmingsplan de bouw van een dergelijke woning mogelijk is. Ook wanneer de zienswijzen van reclamant dus zou leiden tot het niet vaststellen van dit bestemmingsplan, wordt het resultaat voor wat betreft het perceel Kelderweg 25 niet anders. Op dit perceel blijft immers het geldende bestemmingsplan dan van kracht, hetgeen betekent dat alsnog een woning met een inhoud van 750m³ gerealiseerd kan worden.

Voor de overige punten die reclamant in punt 1 t/m 16 naar voren heeft gebracht wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5 punt 1 en 3.

2. Adviezen zijn niet onafhankelijk

Reclamant is van mening dat het landschapsadvies van Bureau Schildwacht, dat deels ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan niet onafhankelijk zou zijn, omdat deze niet in opdracht van de gemeente maar van de initiatiefnemer tot stand zijn gekomen.

De Afdeling heeft in zijn uitspraak van 21 juli 2010 (ECLI:NL:RVS:2010:BN1938) het volgende bepaald:

'In de enkele omstandigheid dat het onderzoek op verzoek van [partij A] is opgesteld, behoeft het college geen aanleiding te zien het onderzoek als niet onafhankelijk en onpartijdig buiten beschouwing te laten'

Gezien deze uitspraak van afdeling is het enkele feit dat de onderzoeken van Bureau Schildwacht in opdracht van de initiatiefnemer tot stand zijn gekomen dus geen reden om aan te nemen dat deze niet onafhankelijk zijn of dat deze niet gebruikt zouden mogen worden.

Verder zijn wij conform artikel 3:9 Awb nagegaan of het onderzoek van Bureau Schildwacht zorgvuldig tot stand is gekomen. Naar onze mening voldoen de onderzoeken aan deze eis en is de uitkomst van de onderzoek volgbaar en concludent. Wij zien dus geen reden om de onderzoeken in dit geval buiten beschouwing te laten.

3. Strijd met het besluit lintbebouwing

Zoals al eerder is aangegeven op de inspraakreactie van reclamant is onbekend wat bedoeld wordt met het 'Besluit lintbebouwing'. Er is geen besluit dat per definitie het bouwen achter een lint verbiedt. Verder geldt dat op het perceel Kelderweg 25 momenteel al een woonbestemming rust, waardoor het al is toegestaan een woning achter het lint te bouwen.

4. Aantasting Kroonjuweel

Reclamant is van mening dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan op de percelen Kelderweg 24 en 25 mogelijk maakt het zandwallen en schurvelingenlandschap, aantast.

Voor zover dit deel van de zienswijze betrekking heeft op het perceel Kelderweg 24 wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 4 onder 1 en zienswijze 5 onder 1 en 3.

Voor wat betreft het perceel Kelderweg 25 is reclamant van mening het perceel Kelderweg 25 ook als een nagenoeg open kamer moet worden gezien.

Dit standpunt van reclamant is naar onze mening zowel in feitelijke als planologische zin onjuist. Op het perceel heeft jarenlang een woning gestaan deze woning, welke recentelijk is gesloopt. Er was op het perceel Kelderweg 25 dus al geen sprake meer van een open situatie. Ook in planologische zin is dit standpunt onjuist aangezien er op het perceel Kelderweg 25 een vigerende woonbestemming rust die het bij recht toelaat een woning met een inhoudsmaat van 750m³ te realiseren.

Er is dus geen sprake van een open situatie en de aanpassing van het bouwvlak waar het bestemmingsplan in voorziet op dit perceel is dus ook niet strijd met het richtpunt dat open 'kamers' open moeten blijven.

5. Bunzing

Wat betreft de vermeende aanwezigheid van een bunzing. Voorop staat dat een ecologische quick-scan is uitgevoerd door een deskundig bureau en deze naar aanleiding van de eerdere inspraakreactie van reclamant op dit punt nog specifiek is geüpdatet. Er is ter plaatse geen bunzing of sporen daarvan aangetroffen.

Conform vaste rechtspraak van de Afdeling (zie o.a. ABRS 25 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:176) mag een bestuursorgaan een besluit baseren op advies van een deskundige, indien uit dat advies blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusies van dat advies ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, ten concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van dat advies naar voren zijn gebracht.

Het uitgevoerde ecologisch onderzoek voldoet naar onze mening aan de bovenstaande eisen. Tevens heeft reclamant in het onderhavige geval nagelaten aan te geven op welke punten het deskundige rapport aanleiding geeft om aan de juistheid daarvan te twijfelen. Het standpunt van reclamant dat er een beschermd diersoort aanwezig zou zijn, wordt dus niet bevestigd door het deskundige rapport. Verder wordt dit standpunt ook op geen enkele wijze onderbouwd. Nu reclamant nagelaten heeft dit rapport overtuigend te weerleggen wordt van de juistheid van het deskundige rapport uitgegaan.

Daarbij geldt dat de bunzing op grond van artikel 3.63 Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland gelezen in samenhang met Bijlage III van deze Omgevingsverordening niet beschermd is voor werkzaamheden die zien op de ruimtelijke ontwikkeling of inrichtingen van gebieden. Ook al zou er ter plaatse dus een bunzing aanwezig zijn, wat niet zo is, dan is deze op grond van de bovenstaande bepaling niet beschermd.

Hiermee staat dan ook vast dat de Wnb niet in de weg staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6. Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer

Naar aanleiding van het voorontwerp hebben reclamanten dit punt reeds eerder naar voren gebracht. In de zienswijze hebben de reclamanten reeds verwoord wat de reactie van de gemeente op dit punt was, namelijk dat slechts verwezen is naar de afspraken in het principebesluit. Dit zijn behoudens afspraken die gemaakt zijn in het kader van de plankostenafwikkeling en die dateren van ruim na deze bijeenkomst de enige afspraken die er zijn met de initiatiefnemer.

Reclamanten merken verder op dat zij nimmer een afschrift van dit principebesluit hebben ontvangen dit is naar aanleiding van de zienswijze alsnog aan reclamanten verstrekt.

Conclusie

Zienswijze 4 en zijnswijze 5 geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Naar aanleiding van zienswijze 4 zal een maximale bouwhoogte van 9 meter worden opgenomen in het bestemmingsplan. Naar aanleiding van zienswijze 5 zullen de begrippen zandwal en schurveling nader worden gedefinieerd in het bestemmingsplan.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.