

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan "Kattendijk 105a Mosterdpot" Gouderak
NL.IMRO.1931.BP1504BG006-VG01

Juni 2016

Vastgesteld op 27 september 2016

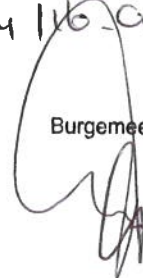
Behorend bij raadsbesluit nummer

2015005014 116-002731b

Griffier



Burgemeester



1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan “Kattendijk 105a Mosterdpot” Gouderak heeft met ingang van 16 december 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Het ontwerp met bijbehorende stukken was gedurende deze periode analoog in te zien in het gemeentekantoor in Stolwijk en was ook digitaal raadpleegbaar op de website van de gemeente www.krimpenerwaard.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerp mondeling of schriftelijk een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging van het ontwerp bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Overzicht ingekomen zienswijzen:

- Reclamant 1, doc. nummer zienswijze 16-0001577
- Reclamant 2, doc. nummer zienswijze 16-0003566
- Reclamant 3, doc. nummer zienswijze 16-0003568

In deze nota is de inhoud van de zienswijzen volledig overgenomen en voorzien van beantwoording.

De indieners van de zienswijzen hebben hun zienswijze mondeling toegelicht ten overstaand van 2 medewerkers van de Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

De verslagen van deze toelichtingen zijn als volgt geregistreerd:

- Reclamant 1, doc. nummer toelichting 16-0028194
- Reclamant 2, doc. nummer toelichting 16-0028187
- Reclamant 3, doc. nummer toelichting 16-0028185 en 16-0028191

2. Zienswijzen

Reclamant 1, doc. nummer zienswijze: 16-0001577

Zienswijze:

“Graag verzoek ik u door middel van dit schrijven het voorgenomen besluit niet uit te voeren en wel om de volgende redenen;

De vorige eigenaar van het perceel Kattendijk 105a, de familie Boers, destijds woonachtig te Kattendijk 109 en 107 hebben halverwege de jaren '90 diverse malen geprobeerd op de genoemde locatie een omzetting te verkrijgen van het toen geldende bestemmingsplan: “bedrijven” met de sub bestemming Brh, zijnde een rietmattenhandel onder Artikel 9, lid 1, onder letter b, van de bestemmingsplanvoorschriften bepaalt dat de gronden met deze bestemming uitsluitend zijn bestemd voor gebouwen ten dienste van een rietmattenhandel.

Het verzoek voor deze omzetting is destijds diverse malen door het toen zittende College van Burgemeester en Wethouders geweigerd.

De toenmalige eigenaar, de familie Boers, heeft dit doen besluiten Kattendijk 105a in Gouderak te verkopen aan de Stichting Het Zuidhollands Landschap. Van het toenmalig College van Burgemeester en Wethouders heeft het Zuidhollands Landschap op 2 maart 1998 op grond van Artikel 20, lid 5 een vrijstelling gekregen om in plaats van een rietmattenhandel voort te zetten, op de genoemde locatie materialen, gereedschappen en kleine machines op te slaan in de loods en een deel van de loods te gebruiken als kantoor van een van haar opzichters.

Met het bovenstaande als vaststaand gegeven hebben wij in 2008 Kattendijk 109 en 107 gekocht van de familie Boers. Wij hebben hier de bouw van een nieuwe woning gerealiseerd waarvoor wij fors geïnvesteerd hebben.

Met uw voornemen tot aanpassing van het bestemmingsplan en hogere geluidswaarden toe te staan en woningbouw te realiseren, zijn wij het dan ook niet eens daar onze privacy daardoor zal worden aangetast en onze investering in waarde zal verminderen.

Graag vernemen wij van u dat u het voornemen niet tot uitvoer zult brengen”.

Beantwoording

Een bestemmingsplan bepaalt het gebruik en de bouwmogelijkheden van gronden.

Als een ontwikkeling niet past binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan kan de gemeente worden gevraagd om van het plan af te wijken of de bestemming te wijzigen. Dergelijke verzoeken worden zorgvuldig

getoetst en op hun eigen merites beoordeeld. Het Zuid Hollands Landschap heeft gevraagd om bestemming van het bedrijfsgebouw op het perceel Kattendijk 105a te wijzigen in een woonbestemming.

Een eerder in 2011 bij de voormalige gemeente Ouderkerk ingediend verzoek om de bestemming van het bedrijfsgebouw op het perceel Kattendijk 105a te wijzigen in een woonbestemming werd in overeenstemming geacht met een goede ruimtelijke ordening en is positief beoordeeld. Dit wel met de restrictie dat het moet gaan om het ombouwen van het bestaande bedrijfsgebouw in een woning. Als bijkomend argument nu geldt dat het Zuid-Hollands Landschap het bedrijfsgebouw niet langer nodig heeft in verband met haar vestiging aan de Schaapjeszijde en met de opbrengst van de locatie projecten kan financieren waarmee een maatschappelijk belang is gediend. Dat halverwege jaren negentig op een verzoek om een woonbestemming afwijzend zou zijn beslist laat onverlet dat vele jaren later andere afwegingen voor medewerking aan bestemmingswijziging ten grondslag kunnen liggen.

Een bestemming van een perceel kan dan ook nooit als een vaststaand gegeven worden aangenomen.

Reclamant heeft zijn zienswijze op 12 april 2016 mondeling toegelicht aan medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Daarbij is door reclamant nader aangegeven dat wijzigen van de functie van kantoor annex opslag in wonen leidt tot vermindering van privacy omdat de woonfunctie inhoudt dat er permanent mensen zullen verblijven terwijl zich dat nu beperkt tot kantoortijden.

Hiervoor geldt dat dit nu in de praktijk het geval kan zijn. Echter de huidige bedrijfsbestemming regelt niet dat activiteiten alleen binnen kantoortijden zijn toegestaan. Dit impliceert dat ook binnen de huidige bestemming op het perceel activiteiten kunnen plaatsvinden buiten kantoortijden en ook in het weekend personen aanwezig kunnen zijn.

Voor vermeende waardevermindering kan reclamant een verzoek om planschade bij de gemeente indienen op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit betreft een aparte procedure.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2, doc. nummer zienswijze: 16-0003566

“Met deze brief wil ik graag bezwaar maken op de aanvraag van de bestemmingswijziging van Kattendijk 105a Mosterdpot te Gouderak. Dit vanwege het feit dat ik ongeveer een jaar geleden telefonisch contact gehad heb met de makelaar over de aankoop van de mosterdpot en de eventuele verbouwing ervan tot een woonhuis.

Het verbouwen was op dat moment uitgesloten en ik vernam van de makelaar dat de toenmalige gemeente eiste dat de mosterdpot gesloopt werd en er maximaal

twee nieuwe woonhuizen voor in de plaats moesten komen. Over de taxatiewaarde van de nieuwe woningen moest vervolgens nog een flinke successie aan de gemeente betaald worden. Dit hele plan was voor mij toen uitgesloten.

Ik weet van verschillende kanten dat er al meerdere mensen mee bezig geweest zijn en allemaal op bovengenoemde eisen afhaakten. Dit hele gebeuren loopt nog vanaf de tijd dat het nog geen mosterdpot was en meerdere hebben het geprobeerd in die tussentijd.

Volgens nu voorgenomen bestemmingswijziging kan het ineens wel van schuur tot woonhuis verbouwd worden terwijl dit een jaar geleden nog uitgesloten was.

Vandaar dit bezwaarschrift tegen de nu voorgenomen wijzigingen.
Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben, verblijf ik.”

Beantwoording

Reclamant heeft zijn zienswijze in een gesprek met medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling op 20 april 2016 toegelicht en daarbij aangegeven dat hij niet vorig jaar (2015) contact heeft gehad met de makelaar over mogelijke aankoop van het bedrijfsgebouw en de eventuele verbouwing daarvan tot woning maar dit meerdere jaren geleden is. Bij zijn toelichting heeft reclamant aangegeven begrip te hebben voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Kattendijk 105a naar een woonbestemming.

Ten aanzien van de contingenten die indertijd beschikbaar waren voor het realiseren van nieuwe woningen gold dat voor een of twee woningen op het perceel Kattendijk 105a ook contingent kon worden gekocht. Daar is geen gebruik van gemaakt zodat dit aspect hier verder buiten beschouwing kan blijven.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3, doc. nummer zienswijze: 16-0003568

“Naar aanleiding van de bestudering van het ontwerpbestemmingsplan Kattendijk 105a Gouderak Mosterdpot NL.IMRO.1931.BP1504BG006-ON01 en een bezoek aan uw behandelend ambtenaar mevr. J.Kok richt ik mij tot u met mijn zienswijze tegen bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting van het plan lees ik dat het pand enige tijd leeg staat. Er wordt dagelijks in gewerkt en het is nog steeds in gebruik door het Zuid-Hollands Landschap. Het pand staat meer dan 3 jaar te koop. In het plan is beschreven dat de mogelijkheid om het pand te verkopen afhankelijk is van de mogelijkheid om erbij te wonen of als woonfunctie te gebruiken, daarom wil de huidige eigenaar de bedrijfsfunctie-1 omvormen tot woonfunctie. Het omgekeerde is hier het geval. De vraagprijs is dusdanig hoog, dat er in die vraagprijs al van een woonfunctie uitgegaan wordt.

Het initiatief past op de locatie en in de omgeving. Dat klopt, daar heb ik op Kattendijk 105 ook het voordeel van. Daarbij schets ik u in het kort even mijn situatie. Ik kocht in 2012 door vererving de boerderij van mijn familie (van Vliet). Ik informeerde bij de gemeente Ouderkerk a/d IJssel naar de mogelijkheden voor bewoning (door onze zoon) in een varkensschuur, annex tractorberging. Daar bood men mij in 2012 de mogelijkheid in te schrijven voor een wooncontingent (beschikbaar door de vestiging van de zuidwestelijke randweg bij Gouda). Zo'n contingent kostte 60.000,00 euro en een percentage van de bouwkosten van de te realiseren woning. Aangezien daar veel animo voor was, werd ons een tweede optie geboden. Opgeven van de agrarische bestemming, met in ruil de boerenbedrijfs woning en de varkensschuur om te zetten in een woonbestemming met zorg en recreatie. (eind 2014) Welke bestemming wordt in het plan van 105a ingeleverd? Er staan langs de dijk in Goudarak inmiddels veel lege boerenschuren, waar men graag woningen van zou maken. Met andere woorden schept dit een precedentwerking en wordt er met twee maten gemeten.

In de toelichting blijkt bewoning genoemd te worden, er wordt niet gesproken over één woning maar over bewoning. De oppervlakte zou voldoende zijn voor het maken van drie eengezinswoningen. Gelet op economische haalbaarheid van het plan, kan ik mij voorstellen dat een projectontwikkelaar er kansen ziet. Ik kom dan op communicatie. Tegen ons werd gezegd, wees duidelijk in je plannen, laat je burens zien wat je wil, ga met ze praten. Dit alles ontbreekt in dit plan. Er wordt gesproken over bouwtechnisch kleine wijzigingen. Wat moet ik mij daarbij voorstellen. Het huidige pand is nu voor ons een blinde muur, want de zes kleine ramen zijn voorzien van dik industrieel glas. Met ander glas en/of grotere ramen of een dakkapel wordt onze privacy behoorlijk verminderd. Ik weet dat een en ander hierover bij de omgevingsvergunning hoort, maar omdat in dit ontwerpbestemmingsplan al over bouwtechnische wijzigingen gesproken wordt, wil ik dit toch onder uw aandacht brengen.

Voor alle duidelijkheid wil ik u nog melden, dat de schuur Kattendijk 105a, geen onderdeel was van de boerderij Kattendijk 105. De schuur in het hierboven genoemde ontwerpbestemmingsplan was onderdeel van de rietmattenfabriek van de familie Boers, Kattendijk 109, maar door verdeling en afzonderlijke verkoop is een van de schuren van het complex genummerd als Kattendijk 105a.

Het is voor mij niet vanzelfsprekend dat een provinciale natuurorganisatie andere rechten heeft dan de inwoners van een gebied.

In de hoop dat mijn zienswijze een en ander duidelijk maakt, verblijf ik”.

Beantwoording

De (werkplaats)activiteiten van het Zuid-Hollands Landschap zijn in februari 2016 verplaatst naar de werkschuur aan de Schaapjeszijde in Ouderkerk.

Daarna is het kantoor op de verdieping nog enige tijd in gebruik geweest. Sinds 8 maart 2016 wordt het gebouw niet meer door het Zuid-Hollands Landschap gebruikt.

Al in 2012 heeft de voormalige gemeente Ouderkerk een positieve grondhouding aangenomen voor het wijzigen van de bedrijvenbestemming op het perceel in een bedrijvenbestemming in combinatie met een woning. Dit onder de strikte voorwaarde dat er geen buitenopslag mocht plaatsvinden. In het verlengde daarvan is in 2014 het verzoek om de bestemming van het bedrijfsgebouw te wijzigen in een woonbestemming ook positief beoordeeld. In dat licht gezien kon de vraagprijs dus worden afgestemd op een woonfunctie.

De bestemmingswijziging van het perceel Kattendijk 105a is met een zelfde positieve insteek benaderd als de bestemmingswijziging van het perceel Kattendijk 105 van reclamant. Voor het perceel van reclamant geldt dat in 2013 is meegewerkt aan het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming met de mogelijkheid om zowel in de voormalige boerderijwoning als in een voormalige varkensschuur een woning te realiseren. Daarnaast is het planologisch mogelijk gemaakt op het perceel een recreatieve zorgfunctie te realiseren. Noch bij de bestemmingswijziging voor het perceel van reclamant noch bij het perceel van Het Zuid-Hollands Landschap spelen contingenten een rol. In het kader van de zienswijze kan dit verder buiten beschouwing blijven.

Dat met de bestemmingswijziging van het perceel van reclamant en het perceel Kattendijk 105a een precedent wordt geschapen voor een woonbestemming voor lege boerenschuren langs de dijk in Gouderak is niet juist. Dergelijke schuren maken in de regel onderdeel uit van een agrarisch bedrijf zodat een bestemmingswijziging voor een lege schuur niet op zichzelf staand is. Verzoeken voor bestemmingswijziging van vrijkomende of leegstaande gebouwen zullen steeds op hun eigen merites worden beoordeeld.

In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat ten hoogste 1 woning mag worden gerealiseerd binnen de bestaande maten van de bestaande bebouwing ter plaatse van het bouwvlak. De bouw van meerdere woningen maakt het bestemmingsplan dus niet mogelijk.

Ten aanzien van de communicatie geldt dat er tot op dit moment geen bouwplan bekend is voor de verbouw van het bedrijfsgebouw tot woning. De vragen van reclamant over hoe de woning er uit komt te zien zijn begrijpelijk maar kunnen op dit moment niet worden beantwoord.

In het geldende bestemmingsplan "Kattendijk" (2008) heeft het perceel Kattendijk 105a een afzonderlijke bestemming die los staat van de bestemming van het perceel Kattendijk 109. Dat het in het verleden één complex is geweest is voor de nu gevraagde bestemmingswijziging niet relevant.

Het klopt dat een provinciale natuurorganisatie geen andere rechten heeft dan inwoners in het gebied. Wel is het zo dat, los van het feit dat de bestemmingswijziging positief is beoordeeld, als bijkomend effect geldt dat het Zuid-Hollands Landschap met de opbrengst van de locatie projecten kan financieren waarmee een maatschappelijk belang is gediend.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.