

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan 'Dijklaan tussen 30 en 38, Bergambacht'

Het ontwerp bestemmingsplan 'Dijklaan tussen 30 en 38, Bergambacht' heeft vanaf 28 december 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijke en/of mondeling zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Binnen de termijn is schriftelijke één zienswijze ontvangen.

A ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen is een zienswijze ingediend:

1 Indiener 1

Ten aanzien van de ontvankelijkheid

De zienswijze van indiener 1 is binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling

De ingekomen zienswijze -naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan- is hieronder samengevat en vervolgens beantwoord. Er is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Zienswijze indiener 1

Samenvatting	1. Indiener is van mening dat het plan een inperking van de privacy tot gevolg heeft. 2. Indiener is van mening dat door het plan gebruiksoppervlakte ingeleverd wordt waardoor het huidige gebruik onmogelijk wordt. 3. Indiener is van mening dat het uitzicht in noordelijke richting wordt ingeperkt. 4. Indiener vindt de realisatie van een keerwand om het hoogteverschil tussen de percelen te overbruggen ongewenst. 5. Indiener vindt de goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen te hoog ten opzichte van de eigen woning. 6. Indiener is van mening dat het bouwvolume niet in verhouding staat tot de bestaande bebouwing aan de even genummerde kant van de Dijklaan. 7. Indiener is van mening dat de sloop, bodemsanering en nieuwbouw een onveilige leefsituatie voor hem betekent. 8. Indiener is van mening dat de sloop, bodemsanering en nieuwbouw zijn privacy inperkt. 9. Indiener is van mening dat de sloop, bodemsanering en nieuwbouw geluidsoverlast zal veroorzaken. 10. Indiener is van mening dat de sloop, bodemsanering en nieuwbouw het onmogelijk maakt om te studeren en studies dit en volgend schooljaar succesvol te voltooien.
--------------	---

	11. Indiener is van mening dat de sloop, bodemsanering en nieuwbouw schade zal veroorzaken aan zijn woning, bijgebouw en tuin. 12. Indiener is van mening dat de sloop, bodemsanering en nieuwbouw zal zorgen voor (tijdelijke) onverkoopbaarheid van zijn perceel.
Beantwoording	1. In het algemeen kan worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (o.a. Uitspraak Raad van State d.d. 9 mei 2018; ECLI:NL:RVS:2018:1545). Bij afweging van de betrokken belangen moet een grotere betekenis worden toegekend aan het belang bij het bouwen van voldoende woningen in bestaand dorpsgebied. In het beeldkwaliteitsplan is overigens de realisatie van een haag als groene erfafscheiding opgenomen waarbij de hoogte in overleg met de burens wordt afgestemd. Hierdoor kan met de belangen van briefschrijver over vermeende inperking van de privacy in voldoende mate worden tegemoetgekomen. 2. Wij kunnen briefschrijver hierin niet volgen. Het bestemmingsplan volgt de kadastrale grenzen van het perceel. In dit verband merken wij nog op dat het bestaande bedrijfsgebouw op de erfgrans staat, terwijl de meest zuidelijke woning pas op minimaal 2 meter van de erfgrans mag worden gebouwd. Afspraken tussen partijen over het gebruik van gronden zullen in overleg met partijen geregeld moeten worden en vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. 3. Voor wat betreft het uitzicht kan aan een bepaalde planologische situatie op een zeker moment ten gevolge van veranderde maatschappelijke opvattingen en ontwikkelingen op het ruimtelijk gebied bij het verstrijken der jaren geen blijvende zekerheid op een onveranderde situatie worden ontleend. In de huidige situatie staat er een bedrijfsgebouw tot de oostelijke erfgrans van briefschrijver. In de nieuwe situatie In de nieuwe situatie zijn alleen woningen toegestaan binnen het bouwvlak met een bouwdiepte van 15 meter diep. Het hierachter gelegen perceeldeel (circa 18,5 meter diep) wordt tuin. Verder worden de nieuw te realiseren woningen een stuk lager dan het huidige toegestane volume en staan in lijn met de naastgelegen bebouwing. Wij zijn dan ook van mening dat het uitzicht daarmee beter wordt dan in de huidige planologische situatie. 4. In de huidige situatie is er een hoogteverschil van maximaal 30 cm tussen het perceel van briefschrijver en het perceel van initiatiefnemer. In de nieuwe situatie zal dit minder of tenminste gelijk blijven. De belangen van briefschrijver worden hierdoor niet geschaad. 5. De toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen wijkt niet af van hetgeen gebruikelijk is in bestaand stedelijk gebied. Ten opzichte van de huidige toegestane goothoogte van het bedrijfsgebouw, zijnde 8 meter, wordt de goothoogte zelfs verlaagd naar maximaal 6 meter, zodat er in

	planologische zin sprake is van een verbetering, temeer daar het bebouwingspercentage veel minder is dan de huidige toegestane bebouwing. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er dan ook in beginsel geen reden om de goot- en bouwhoogte bij te stellen. In dit verband merken wij nog op dat in het beeldkwaliteitsplan per kavel de maximaal toegestane goothoogte en aantal bouwlagen is vastgelegd. Door de goothoogte laag te houden en de bouwhoogte te beperken blijft het eindbeeld kleinschalig en sluit dit aan bij de bestaande bebouwing aan de Dijklaan. Om evenwel tegemoet te komen aan de zienswijze van briefschrijver wordt de verbeelding zodanig aangepast dat de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m)' in overeenstemming wordt gebracht met de in het kavelpaspoort van het beeldkwaliteitsplan opgenomen maximale goothoogte van de woningen. 6. Wij verwijzen hiervoor naar ons antwoord onder punt 5. Ten overvloede merken wij nog op dat in de huidige situatie planologisch meer (bedrijfs)bebouwing mogelijk is met een groter volume. Wanneer de volledige mogelijkheden benut zouden worden met de toegestane bedrijfsactiviteiten heeft dit meer impact op omgeving van omwonenden op het gebied van onder meer geluid en andere milieuaspecten. Gezien de locatie in een straat met overwegend woningen ligt een wijziging van de bestemming naar wonen in de rede. 7 t/m 11. In deze procedure kunnen slechts bezwaren van planologische aard bij de beoordeling van het plan worden betrokken. De sloop, bodemsanering en nieuwbouwactiviteiten betreffen uitvoeringsaspecten, waarin het bestemmingsplan niet voorziet. Bij uitvoering van werkzaamheden zal initiatiefnemer in een vroeg stadium afstemming zoeken met de direct omwonenden om overlast tot een minimum te beperken. Dergelijke afspraken vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Met betrekking tot eventuele hinder en schade dient de aannemer de gebruikelijke voorzorgsmaatregelen te nemen waaronder de gebruikelijke verzekeringen. 12. In de huidige situatie is planologisch meer (bedrijfs)bebouwing mogelijk met een groter bouwvolume. Wanneer de volledige mogelijkheden benut zouden worden met de toegestane bedrijfsactiviteiten heeft dit meer impact op de directe omgeving van omwonenden op het gebied van onder meer geluid en andere milieuaspecten. Voor wat betreft (tijdelijke) onverkoopbaarheid van het perceel merken wij op dat vermeende waardevermindering van een onroerende zaak niet als een bezwaar wordt gezien tegen een bestemmingsplan. Briefschrijver heeft overigens de mogelijkheid om gedurende vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen wanneer zij menen dat zijn onroerend goed minder waard is geworden.
Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze	
<u>Toelichting:</u> de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de toelichting.	

Regels:

de zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de regels.

Verbeelding:

De maatvoeringsaanduiding maximum goothoogte (m) wordt aangepast overeenkomstig het kavelpaspoort van het beeldkwaliteitsplan.