

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Registratienummer 1230516/1289594

(Ontwerp)wijzigingsplan Bovenberg 84-84a Bergambacht

Het ontwerp wijzigingsplan 'Bovenberg 84-84a Bergambacht' heeft van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een schriftelijke en/of mondelinge zienswijze bij burgemeester en wethouders indienen. Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Na overleg tussen de indiener en de eigenaar van het perceel heeft de indiener de zienswijze ingetrokken. Deze wordt hier niet verder meer behandeld. De zienswijze wordt behandeld in onderdeel A van deze nota, de ambtshalve wijzigingen in onderdeel B.

A ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen zijn zienswijzen ingediend:

- 1 Indiener: Bewoner woning aan de Bovenberg in Bergambacht

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De ingekomen zienswijzen (en nadere toelichting) naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan zijn hieronder puntsgewijs samengevat en vervolgens beantwoord. Dit op basis van de hierboven vermelde volgorde. Per punt is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan. De zienswijzen zijn in geanonimiseerde versie naar initiatiefnemer gestuurd voor een reactie. Deze is, waar nodig en relevant, meegenomen in deze nota van beantwoording.

Zienswijze 1	
Samenvatting	1. In een eerder stadium heeft briefschrijver reeds schriftelijk haar visie naar aanleiding van de inloopbijeenkomst gedeeld met de burens van Bovenberg 84-84a maar hij constateert dat het betreffende schriftelijke stuk niet is opgenomen in de uitgebreide documentatie. Om die reden is de betreffende reactie hier alsnog bijgevoegd. <u>Reactie</u> In de communicatieparagraaf is een samenvatting opgenomen van de omgevingsdialoog naar aanleiding van de inloopbijeenkomst. De (later) ontvangen schriftelijke reactie is hierin niet verwerkt. Middels de ingediende zienswijze is hiervoor alsnog aandacht gevraagd, waarin wij inhoudelijk ingaan op de ingebrachte onderwerpen. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. 2. Aangezien het woonhuis van briefschrijver zich direct naast het perceel van Bovenberg 84-84a bevindt, raakt dit de belangen van betrokkene rechtstreeks. Dit geldt temeer nu de tuin en het

terras van de woning van briefschrijver direct uitziет op de te bouwen objecten.

Reactie

Het klopt dat het perceel van briefschrijver grenst aan het perceel van initiatiefnemer.. Bij de beantwoording van de zienswijze wordt ook rekening gehouden met het feit dat zij direct belanghebbende is.

3. Briefschrijver vindt het op zich jammer dat wordt overwogen om deze monumentale en beeldbepalende boerderij aan de Bovenberg te slopen. Uit de bouwtechnische rapportage zou blijken dat de kwaliteit van het gebouw dusdanig is, dat afbreken de enige optie is. Briefschrijver kan dat niet beoordelen en laat dat over aan de specialisten. Zij is blij dat de oude bouwvallen waar nu tegenaan wordt gekeken zullen worden geruimd evenals de achterste schuur in het weiland.

Reactie

Het is positief dat briefschrijver geen bezwaren heeft over de voorgenomen sloop. Voor de afweging om tot sloop en nieuwbouw over te gaan, wordt verwezen naar de plantoelichting bij het wijzigingsplan en de bijbehorende bijlagen. Hierin wordt dat uitgebreid toegelicht. In aanvulling op de bijlagen bij het ontwerpwijzigingsplan is ook een bijlage met foto's van de huidige situatie bijgevoegd. Dit geeft een goed beeld van de bouwkundige staat van de woning.

Ten aanzien van de bouwtechnische rapportage geldt dat dit is beoordeeld door erfgoed deskundigen van de gemeente. Met de onderbouwing en hieraan gekoppelde conclusie kan worden ingestemd.

4. Briefschrijver begrijpt dat een nieuw huis zal worden teruggebouwd en kan er nog mee leven wanneer er twee huizen worden terug gebouwd (mits op het voorste deel van het erf zoals dat nu het geval is). Hij vindt het echter geen goed plan om ook nog een derde woning op het erf te bouwen precies tegenover zijn woning. Dit betekent namelijk een inbreuk op de privacy, omdat deze woning exact tegenover het zitgedeelte van de tuin zou komen.

Reactie

Niet kan worden ontkend dat met de nieuwbouw van woningen de privacy en het woongenot van briefschrijver wijzigt. Dit is inherent aan een nieuwe ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt. De afstand tussen het meest noordelijke bouwvlak en de woning van briefschrijver is evenwel circa 50 meter. Deze gevolgen voor briefschrijver zijn niet zodanig dat daaraan een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Overigens is het redelijkerwijs te verwachten dat de bewoners van de nieuwe

woningen hun woon- c.q. terraszijde aan de westzijde realiseren (zon georiënteerd). Vanuit deze verblijfsituaties hebben de nieuwe woningen en de woning van briefschrijver geen directe zichtlijnen op elkaar. Op de oostelijke erfscheiding van perceel 84/ 84a zijn groene erfscheidingen voorzien, deels bestaand, deels nieuw. Zie hiervoor ook het inrichtingsplan bij het wijzigingsplan.

Verder kan in het algemeen nog worden gesteld dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Het college 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).

5. Briefschrijver vindt drie woningen op één erf in het buitengebied te veel. Dit betekent waarschijnlijk drie gezinnen die op een beperkt stuk grond gaan wonen waarbij het risico van overlast gaat toenemen. Hij is juist op deze plek gaan wonen vanwege het rustige en landelijke karakter. Bovendien is het een stiltegebied. Er is een meting gedaan van de mogelijke overschrijding van geluidsnormen richting de weg maar de mogelijke geluidsoverlast door nieuwe bewoners naar het erf van reclamant is geheel buiten beschouwing gebleven.

Reactie

Het plangebied ligt weliswaar in een stiltegebied, doch dat wil niet zeggen dat geen enkel geluid is toegestaan. Stemgeluiden van (nieuwe) bewoners vallen onder gebiedseigen 'geluid', zodat het plan voldoet aan het richtpunt voor stiltegebied van de provincie Zuid-Holland. Voor geluidsoverlast hoeft niet te worden gevreesd. Hiervoor is geen akoestisch onderzoek nodig.

6. Door twee huizen, vervolgens een schuur en daarna weer een woonhuis achter elkaar te bouwen ontstaat een muur van bebouwing waardoor het uitzicht vanuit de tuin van reclamant en het terras volledig wordt belemmerd. (Het betekent zelfs een verslechtering t.o.v. de huidige uitgangssituatie omdat de achterste ingestorte schuur vanaf het erf nu nauwelijks meer zichtbaar is). Naar het oordeel van briefschrijver kan dat nooit de bedoeling zijn bij de inrichting van het buitengebied.

Reactie

Het oprichten van drie woningen is mogelijk, omdat er in het bestemmingsplan al twee woningen zijn toegestaan. De derde woning kan worden gerealiseerd, omdat gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling. Het oprichten van drie woningen in een eerste, tweede en derde lijnbebouwing is stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord, zoals dat al eerder is gerealiseerd in het buitengebied (bijv. de westelijk gelegen Tussenlanen 20b met vier woningen achter elkaar).

	Hierbij wordt verder opgemerkt dat het voorliggende plan bestaat uit drie bouwvlakken. Het geldende bestemmingsplan bevat één groot bouwvlak waar in theorie de ingestorte schuur ook kan worden herbouwd. Per saldo verbeterd naar ons oordeel juist de situatie. 7. Indien een bestemmingswijziging zou worden doorgevoerd en/of een besluit zou worden genomen tot bebouwing dan verzoekt briefschrijver om rekening te houden met de privacy van hem door onder meer geen ramen en dakkappen aan te brengen gericht op de tuin van de woning van briefschrijver. <u>Reactie</u> Zoals hiervoor aangegeven (reactie 4) bedraagt de afstand tussen de woning van briefschrijver en het perceel Bovenberg 84/84a circa. 50 meter. Deze afstand achten we, mede rekening houdend met bestaande en toekomstige beplanting, dusdanig acceptabel dat geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de privacy. Er bestaat derhalve geen aanleiding om hierover nadere eisen te stellen en/of specifieke planregels op te nemen. Overigens betreffen dit uitvoeringsaspecten die pas aan de orde komen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan voorziet hierin niet.
Aanpassingen	De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

B AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Overzicht ambtshalve wijzigingen

1. Paragraaf 4.4.2 (woonvisie) van de plantoelichting is herschreven, omdat de gemeenteraad op 4 juli 2023 de 'Woonvisie gemeente Krimpenerwaard 2023 2028' heeft vastgesteld.
2. Het beeldkwaliteitsplan is naar aanleiding van behandeling in de GAOK aangepast. Waar nodig is de plantoelichting hierop ook aangepast.