

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Registratienummer 1145805/1286307

(Ontwerp)wijzigingsplan Bonrepas 13-13a Vlist

Het ontwerp wijzigingsplan 'Bonrepas 13-13a Vlist' heeft van 15 november tot en met 26 december 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een schriftelijke en/of mondelinge zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Binnen de termijn zijn oorspronkelijk vier zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is na overleg met initiatiefnemer en de in dat kader onderling gemaakte afspraken, ingetrokken. Deze zienswijze wordt hier verder buiten beschouwing gelaten.

De zienswijzen worden 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 1 : Reclamant 1
- 2 Indiener 2 : Stedin, Postbus 49, 3000 AA Rotterdam
- 3 Indiener 3 : Reclamant 3

Ten aanzien van de ontvankelijkheid, inhoud en beoordeling

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De ingekomen zienswijzen 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.

Zienswijze 1 Reclamant 1	
Samenvatting en reactie	1. In april 2022 is de eigenaar van Bonrepas 13A zonder overleg in welke vorm dan ook, en naar weten van reclamant ook zonder een verleende vergunning, gestart met de aanleg van een toegangsweg tot hun perceel door middel van het storten en aanstampen van puin. Deze weg was voorheen een agrarisch "karrespoor" met een landelijk karakteristieke uitstraling. De genoemde weg grenst aan het perceel van reclamant middels een gedeelde sloot. Tijdens de werkzaamheden heeft reclamant zodanig overlast ervaren dat zij dit volledig buitenproportioneel acht. Reclamant zat te schudden in haar woonkamer en 's ochtend werd ze trillend in haar bed wakker geschud. Nadat de onderhavige toegangsweg klaar was, bleek de genoemde toegangsweg opeens ook minimaal 2 keer zo breed en lag er meteen ook aardig wat puin in de sloot die gedeeltelijk dus bij het perceel van reclamant hoort. Reclamant woont hier al ruim 40 jaar heeft zoiets nog nooit meegemaakt. De overlast die de aanleg van deze

toegangsweg heeft veroorzaakt, heeft reclamant als enorm groot ervaren.

Reactie

Het is te betreuren dat dit naar het oordeel van reclamant zo is verlopen. Dit is echter een aspect dat losstaat van het in procedure zijnde wijzigingsplan. Het gaat hier om een bestaande uitrit binnen een Woon-bestemming die is gewijzigd.

2. Voor zover reclamant bekend, behoort het voorste gedeelte van de betreffende weg toe aan de gemeente en/of aan Stedin, omdat er al sinds jaar en dag een elektriciteitshuisje op staat.

Reactie

Dit is juist. De gronden ter plaatse van het trafostation zijn in eigendom bij Stedin. Hier geldt echter een recht van overpad ten dienste van de eigenaar van het achterliggende perceel. Over de ontsluitingsweg heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, Stedin en de gemeente. Dit naar aanleiding van de door Stedin ingediende zienswijze. Hieruit blijkt dat de aanpassing van de ontsluitingsweg geen belemmering vormt. Zie ook reactie bij de zienswijze van Stedin.

3. Bij navraag bij de burens (van Bonrepas 13A) wat de aanleg van de genoemde puinweg allemaal te betekenen had, kreeg reclamant te horen dat ze alle oude schuren wilden slopen om er één of meerdere nieuwe woningen te gaan bouwen en de weg als "nieuwe eigen" toegangsweg willen gaan gebruiken. Dit terwijl er al ruim 40 jaar een reguliere weg met grind als toegangsweg dienst doet aan de andere kant van de woonboerderij. Zelfs in de tijd dat de boerderij nog in bedrijf was, reden er regelmatig melkwagens en andere grote wagens af en aan via deze oorspronkelijke weg en voldeed deze toegangsweg prima.

Reactie

Het gestelde over nieuwe woningen is juist. Daarvoor is ook het wijzigingsplan opgesteld. Dat het 40 jaar anders is geweest en het gebruik toen niet bezwaarlijk was, geloven we graag en wordt voor kennisgeving aangenomen. Dat doet echter hier niets aan af aan de voorgenomen planontwikkeling. Het is niet ongebruikelijk dat het gebruik van percelen door de tijd verandert en bebouwing wordt gesloopt en/of nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

4. Overleg over de mogelijke overlast van de bouw van de nieuwe woning/woningen leek op dat moment niet echt mogelijk. Op een gegeven moment is reclamant benaderd door een adviseur van Verstoep met de vraag of reclamant bereid was eens te overleggen over de bouwplannen van initiatiefnemer. Op zaterdag 16 april 2022 heeft reclamant, in aanwezigheid van haar dochter, een gesprek met Verstoep gehad. Tijdens dit gesprek is reclamant voor de eerste keer geïnformeerd over de nieuwbouwplannen.

Reactie

Gelet op de beschreven voorgeschiedenis begrijpen we de reactie van reclamant. Het gaat hier echter over communicatie en informatievervalsing over uitvoering van de

(bouw)werkzaamheden. Dit is een aspect dat burens onderling moeten bespreken en regelen. Hierin heeft de gemeente aan de voorkant geen actieve rol. Waar mogelijk zullen we wel voorwaarden opnemen om overlast te voorkomen.

5. Zoals destijds ook met Verstoep besproken, maakt reclamant zich ernstige zorgen over de verwachte overlast van de sloop en afvoer van de oude gebouwen alsook de bouw van de nieuwe woning(en) indien gebruik zal worden gemaakt van de hierboven beschreven nieuw aangelegde toegangsweg grenzend aan mijn perceel. De wijze waarop de aanleg zelf heeft plaatsgevonden, vormt voor reclamant zeer gegronde reden om te vrezen voor een disproportionele overlast in haar woongenot alsook voor de mogelijke schade aan haar woonhuis, perceel en schuur.

Reactie

Gelet op de beschreven voorgeschiedenis begrijpen we dit. Dit hebben we ook besproken met de initiatiefnemer en zijn adviseur. In navolging hiervan heeft initiatiefnemer aangegeven dat op 14 februari 2024 een gesprek heeft plaatsgevonden met de buurvrouw van nummer 14. Hierbij zijn deze zorgen uitgesproken.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat het qua bouwverkeer minimaal zal zijn aangezien ze lichtgewicht gaan bouwen (HSB). Tevens gaan ze waarschijnlijk houten palen met oplangers of stalen buispalen heien in verband met de naastgelegen opstallen (koeienstal uit 1800). Hierdoor valt dit transport ook mee.

De reden dat initiatiefnemer het transport niet langs Bonrepas 13 doet, is omdat er een erfdienstbaarheid heerst en de bewoners van nummer 13 wat hen betreft nu al veel overlast ondervinden van initiatiefnemer (nummer 13a), met name door het autogebruik. Het is dus voortschrijdend inzicht om via het pad aan de andere zijde te gaan. Tevens ligt er riool in het pad bij nummer 13. De kans is aanwezig dat dit stuk wordt gereden. Daarbij is het pad ook te smal en moet initiatiefnemer pal langs een op staal gefundeerde koeienstal uit 1800 met het bouwverkeer. Met meer dan 2,5 ton direct langs de gevel rijden, zal naar verwachting voor scheurvorming/verzakkingen van deze stal gaan zorgen.

Per saldo geldt dat het pad tussen nr. 13 en 14 de minste overlast geeft aan de bewoners en aanwezige bebouwing. Daarbij geldt dat initiatiefnemer heeft aangegeven dat met de burens van nummer 14 is afgesproken dat voortijdig melding wordt gedaan van 'grote' transportbewegingen. Dat geldt ook voor de aanvang en tijdsduur van sloop- en heiwerkzaamheden en mogelijk ook het storten van beton voor de begane grond vloer.

Ook is afgesproken om borden op te hangen met de tekst 'stapvoets rijden'. Daarbij geldt dat de openbare weg minder ver van de woning van nummer 14 afligt dan de 'tijdelijke bouwweg'. Over de openbare weg rijden elke dag (zware) trekkers en ook de melkwagen met een gangetje van 40/50 km/h voorbij zonder problemen. Initiatiefnemer heeft de constructeur naar de situatie laten kijken. Deze heeft aangegeven dat nummer 14, gezien de afstand en de sondering die er is onder geen beding overlast kan

	ondervinden van de heiwerken als het gaat over trillingen en/of schade door trillingen. 6. Met Verstoep is gesproken over een mogelijk alternatief om de bestaande opgang via het weiland aan de andere kant (tussen Bonrepas 13A en Bonrepas 11, in eigendom bij een derde) te gebruiken als toegangsweg tijdens de werkzaamheden (afvoer huidige puin/materialen en aanvoer materialen nieuwbouw). Dit weiland heeft een bestaande eigen opgang vanaf de Bonrepas en is voor een groot gedeelte eveneens in eigendom van mijn burens van Bonrepas 13A. Verstoep heeft aangegeven dat dit zeker een goede mogelijkheid zou zijn en dat dit zou worden meegenomen in de bouwplannen. <u>Reactie</u> Alternatieven zijn besproken met de initiatiefnemer en Verstoep, zie ook reactie bij punt 5. Ten aanzien van het alternatief van en tijdelijke bouwweg door het weiland geldt dat onevenredig veel werkzaamheden en kosten zijn gemoeid dat dit financieel niet uitvoerbaar is. Dit mede vanwege het feit dat een aantal sloten overbrugd moeten worden. Daarnaast leidt een dergelijke tijdelijke weg tot een ongewenste (tijdelijke) aantasting van dit cultuurhistorische gebied. 7. Met Verstoep is het gebruik van materialen en het behoud van de privacy van reclamant (door middel van de beperking van de hoogte van het nieuwe gebouw/de nieuwe gebouwen) besproken. Verstoep verzekerde reclamant dat hij alles zou meenemen met de vergunningsaanvraag. <u>Reactie</u> In het wijzigingsplan zijn maximale hoogtematen opgenomen. Hieraan toetsen we een aanvraag omgevingsvergunning. Daarna dient initiatief te bouwen conform de verleende omgevingsvergunning. 8. Reclamant maakt zich zorgen om de te voorziene inbreuk op privacy door de bouw van nieuwe woningen. <u>Reactie</u> De afstand tussen de woning van reclamant en de nieuwe woningen is minimaal 45 meter. Wij achten deze afstand van dien aard dat de privacy van reclamant niet wordt beïnvloed en niet op onevenredige wijze wordt aangetast. Daarbij geldt dat de bestaande woningen op nummer 13 en 13a op een kortere afstand zijn gelegen en bestaande bomen tussen de percelen het zicht over en weer reeds beperkt. Indien wordt gedoeld op inbreuk op privacy gedurende de bouwwerkzaamheden geldt dat dit om een tijdelijke situatie gaat.
Aanpassingen	De ingebrachte zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.
Zienswijze 2 Stedin	
Samenvatting en reactie	1. Er is een weg aangelegd ten behoeve van nieuwbouw over grond van Stedin. Op deze grond staat een oud trafostation wat in de toekomst ongetwijfeld nog een keer vervangen moet gaan

	worden. Huidige trafostations zijn qua formaat veel groter dan het bestaande type en daarvoor zou de hoeveelheid grond van Stedin ook daadwerkelijk nodig zijn. Een weg hierlangs aanleggen zal zo niet gaan, omdat dan die mogelijkheid vervalt. Ook als er een weg wordt aangelegd is de kans op beschadiging groot, omdat de weg dan pal naast het trafostation komt. Stedin heeft dan ook bezwaar tegen de plannen. <u>Reactie</u> Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden tussen betrokken partijen (initiatiefnemer, Stedin en gemeente) en zijn door initiatiefnemer/eigenaar stukken overgelegd. Daarbij gaat het om een “Resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden” van het Kadaster. Hieruit blijkt dat sprake is van een recht van overpad ten dienste van de eigenaar. Een nieuw trafostation mag de uitvoering van dit recht van overpad dus niet belemmeren. Daarbij geldt dat het pad langs het netstation al lange tijd in gebruik is als pad en dit zal met het voorliggende plan ook niet wijzigen. Hier is dus geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Stedin heeft aangegeven vooralsnog geen plannen te hebben voor vervanging van het station en de middenspanningskabels. Tijdens het voornoemde overleg heeft initiatiefnemer aangegeven dat als Stedin wel plannen heeft, bereid is om mee te werken om het station verder van de weg op eigen terrein te realiseren, zodat het minder in de weg staat.
Aanpassingen	De ingebrachte zienswijzen leidt niet tot aanpassingen.
Zienswijze 3 Reclamant 3	
Samenvatting en reactie	1. In artikel 45.1 onder a van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied (voormalige gemeente Vlist)' is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'karakteristiek' toe te voegen op basis van een nadere inventarisatie door een deskundige op het gebied van monumenten en na advies van de gemeentelijke monumentencommissie. Blijkens de Bouwhistorische Quicksan Bonrepas 13a van Bureau Helsdingen d.d. 23-01-2023 wordt de cultuurhistorische waarde beschreven en gewaardeerd van Bonrepas 13a. Het voorhuis' -met huisnummer 13 - behoort niet tot de opdracht en wordt om die reden niet gewaardeerd. De Commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Krimpenerwaard heeft op 27 februari 2023 een advies uitgebracht over het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' aan de gronden in het plangebied. In het advies stelt de commissie voor om ten minste alle gebouwen, die in het onderzoek een hoge monumentwaarden gekregen hebben aan te wijzen. Dit zou betekenen dat het voorhuis hier niet onder valt, omdat concreet de hoge monumentwaarden alleen

zijn toegekend aan het achterhuis, het wringhuis, het boenhok, de voormalige koeienstal, de hooischuur en de schuur met paardenstal.

Reactie

In het recente verleden is een bouwhistorische quickscan met waardenstelling opgesteld voor het boerderijcomplex Bonrepas 13/13a. Deze quickscan is uitgevoerd door Bureau van Helsdingen in Vianen, gespecialiseerd in monumentale agrarische complexen. Het agrarische complex Bonrepas 13-13A bestaat uit een krukhuisboerderij (voorhuis, achterhuis en een aangebouwd wringhuis met boenhok), alsmede een aantal agrarische bijgebouwen elders op het erf. Het voorhuis met aangebouwde kruk (kadastraal D 51) is van een andere eigenaar als het achterhuis met aangebouwd wringhuis met boenhok (kadastraal D 474) en de verder naar achter liggende bijgebouwen (kadastraal D 475). Omdat door de eigenaar van de kadastrale percelen D 474 en D 475 opdracht heeft gegeven voor deze bouwhistorische quickscan met waardenstelling bleef het agrarische schurencomplex op het kadastrale perceel D 51 buiten beschouwing. Dat wil echter niet zeggen dat het voorhuis met aangebouwde kruk geen karakteristieke waarde heeft, verre van dat zelfs. In de toelichting op de karakteristieke waarde (zie pagina 38 e.v. in de quickscan) is sprake van “de boerderij met bijbehorende bijgebouwen”. In het (ontwerp)wijzigingsplan is dan ook terecht de aanduiding karakteristiek opgenomen.

2. In artikel 45.2 onder a is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het splitsen van gebouwen met de aanduiding 'karakteristiek' in maximaal 3 wooneenheden toestaat onder voorwaarden. Het is de vraag of deze wijzigingsbevoegdheid gelijktijdig met die van artikel 45.1 onder a gebruikt kan worden, omdat immers deze er niet in voorziet dat ook nog toe te voegen 'karakteristieke panden', die nog niet onherroepelijk zijn bestemd hieronder vallen. Ze zouden volgordeijk dienen te worden toegepast. Indien gelijktijdig gebruik wel mogelijk is, waaruit blijkt de juridische grondslag.

Reactie

Op grond van jurisprudentie van de Raad van State geldt dat er geen rechtsregel eraan in de weg staat dat meerdere wijzigingsbevoegdheden in één plan worden toegepast (zie o.a.: ECLI:NL:RVS:2011:BR5652 en ECLI:NL:RVS:2012:BX7715). Dit neemt niet weg dat daarbij wel aan de wijzigingsvoorwaarden van de desbetreffende wijzigingsbevoegdheden moet worden voldaan. Dat is hier het geval.

3. Het plangebied voorziet zonder ruimtelijke onderbouwing of motivering nu reeds in het realiseren van twee extra inritten door een extra ontsluiting te creëren via het aangrenzende perceel boven op de bestaande inrit aan de openbare weg

Bonrepas. Dit is in strijd met diverse wet- en regelgeving. Het is maar de vraag of bij het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid gelijktijdig in het wijzigingsplan kan worden afgeweken van het inrittenbeleid, zoals opgenomen in hoofdstuk 9 BOPA-beleid gemeente Krimpenerwaard. Reclamant verwijst naar onder meer artikel 2.3 APV. "In de APV wordt in artikel 2:12 lid 1 bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning van het college een uitweg naar de openbare weg te maken of te veranderen." Hiervoor geldt derhalve het vergunningstelsel van de Omgevingswet en is het opnemen van de extra inritten en ontsluiting in strijd met het bestemmingsplan.

Reactie

Met het wijzigingsplan wordt geen nieuwe uitrit mogelijk gemaakt. De ontsluiting van de nieuwe woningen verloopt via een bestaande uitrit, die al jaren aanwezig is. Ter plaatse van deze uitrit geldt binnen het geldende bestemmingsplan al de bestemming Wonen. Hiermee was ontsluiten ten dienste van een woonfunctie al toegestaan.

4. De erfinrichting van het plangebied is in strijd met heldere erfinrichting (pagina 39 Krimpenerwaards Kookboek), zoals opgenomen in het BOPA-beleid. "De erven in de Krimpenerwaard kennen van oudsher een representatief voorerf en een meer landelijk achtererf. [...] Het erf wordt ontsloten via één opgang, bij voorkeur een brug over het water (liever dan een duiker)." En op pagina 58 bij relevante voorbeelduitwerking van gewenste ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling (inpassing) luidt het advies: "Voorkom dubbele opritten, pas de entree aan op de karakteristieke van het lint."

Reactie

Zie reactie bij punt 3. Het gaat hier om een bestaande uitrit.

5. Voornoemde erfinrichting voor wat betreft de tweede ontsluiting voldoet ook niet aan de genoemde randvoorwaarden, die de provincie in haar Verordening Ruimte heeft meegegeven (Hoofdstuk 3 BOPA-beleid), namelijk dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft. Om ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen is het belangrijk dat de ontwikkeling past in het omliggende landschap. Het landschap is leidend. Onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit betreft niet alleen de huidige en toekomstige bebouwing, maar ook hoe de erfinrichting van deze ruimtelijke ontwikkeling eruit komt te zien. Gesteld kan worden dat het maken van de tweede ontsluiting naar hetzelfde boerenervenperceel cultuurhistorisch gezien atypisch is en ook van invloed is op richtpunten en de openheid en het groene karakter van het landschap wel aantast, immers er moeten duikers over de sloot worden aangelegd of zijn reeds aanwezig voor toegang naar het naastgelegen perceel.

Reactie

Zie reactie bij punt 3 en 4.

6. Met het creëren van de extra inritten en tweede ontsluiting staat de weg open om in de toekomst het achtergelegen perceel te bebouwen en hiervoor tevens deze ontsluiting te gaan gebruiken en verfrommeling van het landschap dient te allen tijde voorkomen te worden.

Reactie

De bestaande uitrit staat ten dienste van het gebruik dat binnen het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt. Indien in de toekomst nieuwe plannen worden voorgelegd, zal een nieuwe afweging moeten worden gemaakt. Dat is nu echter niet aan de orde.

7. Aangezien de huidige inrit minimaal 4 meter breed is en zoals aangegeven op de plantekening tevens de toegang naar het achtererf biedt – kan initiatiefnemer via die ontsluiting ook naar de toekomstige ingetekende parkeerplaatsen. Het maakt het aanleggen van een tweede ontsluiting overbodig. Het wijzigingsplan dient op dit punt te worden aangepast en conform wet- en regelgeving slechts 1 ontsluiting/inrit toe te staan tot het plangebied. De huidige inrit wordt in stand gehouden en eventueel verbeterd.

Reactie

Zie reactie bij punt 3. Het plan is op dit punt niet in strijd met wet- en regelgeving en behoeft derhalve ook geen aanpassing.

8. In het wijzigingsplan ontbreekt het nieuwe bouwvlak op grond van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het huidige bouwvlak voldoet niet meer. Naar oordeel van reclamant dient het huidige bouwvlak, die nu alleen het voorhuis en achterhuis gedeeltelijk betreft, te worden aangepast aan de totale ruimtelijke ontwikkeling.

Reactie

In het wijzigingsplan is net als in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. De planregels in combinatie met de opgenomen aanduidingen bepalen waar en onder welke voorwaarden woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij de voorgestane ontwikkeling en de systematiek van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist).

9. In het wijzigingsplan worden er twee van de maximaal drie wooneenheden binnen de huidige bebouwingscontouren gerealiseerd. Om de ruimtelijke kwaliteit verder te waarborgen, is van belang om een planregel toe te voegen dat voor dit perceel maatvoering van maximaal 4 wooneenheden is toegestaan (voorheen 2, nu 4).

	<u>Reactie</u> Zowel voor het bestaande voorste gedeelte (Bonrepas 13/13a) als het nieuwe gedeelte geldt dat maximaal twee woningen zijn toegestaan. Voor het nieuwe gedeelte was dit abusievelijk niet zichtbaar op de verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op de verbeelding als pdf-bestand was dit wel opgenomen. Bij publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan wordt dit gecorrigeerd. 10. Voorkomen dient te worden dat er in de toekomst op basis van de aanduiding 'karakteristiek' de 4 wooneenheden verder worden gesplitst naar nieuwe (kleinere) wooneenheden. <u>Reactie</u> Na wijziging van de bestemming zijn/blijven de regels uit het moederplan Landelijk gebied (voormalige gemeente Vlist) van toepassing. Deze gelden voor alle percelen binnen het plangebied. Vanuit het oogpunt van uniformiteit bestaat geen aanleiding om hiervan af te wijken. Ieder nieuw verzoek dat daarna wordt ingediend, zal aan de geldende regels worden getoetst. Daarbij geldt dat aan het uitgangspunt van 'evenwichtige toedeling van functies van locaties' (voorheen: goede ruimtelijke ordening) moeten worden voldaan.
Aanpassing	De ingebrachte zienswijze leidt tot de volgende aanpassing(en): - De digitale verbeelding is aangepast. Abusievelijk ontbrak de aanduiding 'twee woningen toegestaan'.

B AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende wijzigingen zijn ambtshalve in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Overzicht ambtshalve wijzigingen
Er zijn geen ambtshalve wijzigingen