

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op ontwerp TAM-omgevingsplan Hogedijk 56 Bergambacht

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft gedurende 6 weken, vanaf woensdag 10 december 2025 tot en met 20 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijke en/of mondeling zienswijze bij de gemeente indienen. Er is binnen de daarvoor gestelde termijn één schriftelijke zienswijze ontvangen. Buiten de gestelde termijn hebben we een aansluitverklaring op de ingediende zienswijze met 14 handtekeningen ontvangen.

ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen zijn zienswijzen ingediend:

1. Inwoner 1
2. Aansluitverklaring inwoner 2 inclusief 14 handtekeningen

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deel A van deze nota van beantwoording. Per onderdeel is aangegeven of punten uit de zienswijze aanleiding geven tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Deel A

1. Inwoner 1 + aansluitverklaring inwoner 2 met 14 handtekeningen

Samenvatting	Met betrekking tot het ontwerpbesluit om de bedrijfsfunctie van Hogedijk 56 te wijzigen naar een woonfunctie, wil ik benadrukken dat ik op zichzelf geen bezwaar heb tegen deze functiewijziging. Wel merk ik op dat enkele bestaande feitelijke situaties onvoldoende worden meegewogen. Zonder aanvullende voorwaarden kan het besluit ertoe leiden dat eerdere, niet-vergunde of gedoogde ingrepen stilzwijgend worden gelegaliseerd, terwijl de oorspronkelijke functionele noodzaak daarvoor inmiddels is komen te vervallen. Daarom verzoek ik om expliciete voorwaarden bij de planwijziging. Mijn zienswijze richt zich op de volgende punten: 1. Demping van de sloot en onderbreking van de watergang Tijdens de bedrijfsvoering van het voormalige paardenpension op Hogedijk 56 is een sloot gedempt om meer ruimte voor de paarden te creëren. Daardoor is een belangrijke watergang tussen Hogedijk 56 en Broekselaantje 2A onderbroken, wat nu zorgt voor stilstaand water en mogelijke stank- en gezondheidsrisico's voor de omliggende woningen. Deze situatie werd destijds gedoogd omdat zij nodig was voor het bedrijf, maar nu het bedrijf definitief is beëindigd, vervalt deze noodzaak. Het handhaven van deze situatie levert een ongerechtvaardigd voordeel op voor het perceel en tast de rechtszekerheid van omwonenden aan. Nu de bedrijfsfunctie definitief eindigt, dient de watergang tussen Hogedijk 56 en de achtertuin van Broekselaantje 2A te worden hersteld ten behoeve van een goede waterhuishouding, doorstroming en omgevingskwaliteit. 2. Onvergunde aanleg en verbreding van de achtergelegen in-/uitrit De achtergelegen in- en uitrit aan het Broekselaantje hebben we (de bewoners) uitsluitend gedoogd tijdens de bedrijfsvoering, vanuit veiligheids- en dierenwelzijnsoverwegingen. Bij functiewijziging naar wonen ontbreekt deze noodzaak. Behoud van deze in- en uitrit levert een ongerechtvaardigd voordeel op voor de (nieuwe) eigenaar en is nadelig voor aangrenzende bewoners (onder meer perceelgrens, uitzicht en waterafvoer) en voor andere bewoners van het laantje vanwege verkeersveiligheid.
--------------	---



	Ik verzoek daarom om de toegang terug te brengen naar de oorspronkelijke situatie: een sloot zonder duiker met een smal houten voetbruggetje, binnen de kadastrale grenzen van het perceel 4993 van Hogedijk 56 zelf. 3. Een niet bestaand openbaar wandelpad in Google Maps Google Maps toont ten onrechte een wandelpad over het terrein van de voormalige paardenstal, terwijl dit pad in werkelijkheid niet bestaat en het terrein particulier eigendom betreft. Volgens de kaart zou het pad zelfs deels over mijn perceel (kadastraal nummer B2644) en dat van mijn buurvrouw lopen (kadastraal nummer 4606, Broekselaantje 1), zonder dat hiervoor ooit toestemming is gegeven. Hoewel Google Maps geen juridische status heeft, kan deze foutieve weergave wel de indruk wekken dat er sprake is van een openbaar pad. Ik verzoek daarom om in de besluitvorming te borgen dat de functiewijziging niet leidt tot (de schijn van) openbare toegankelijkheid van het terrein. 4. Onvergunde aanbouw aan de hoofdwoning (Hogedijk 56) Bij Hogedijk 56 staat een aanbouw die oorspronkelijk een losstaand klompenschuurtje was, zonder verbinding met de woning. In de stukken voor de functiewijziging lijkt deze aanbouw binnen de planbegrenzing van de nieuwe woonfunctie te vallen, waardoor de indruk ontstaat dat via deze procedure een uitbreiding van het woongebouw wordt gelegaliseerd. Deze aanbouw is in de loop der jaren verder uitgebreid en staat nu deels op mijn perceel. Deze uitbreidingen zijn niet vergund en maken formeel geen deel uit van de woning. De overschrijding op mijn perceel is slechts gebaseerd op een beperkte gedoogsituatie, waarbij geen toestemming is verleend voor bewoning of een fysieke koppeling met het hoofgebouw. De recente verbinding tussen aanbouw en woning was voor mij en andere omwonenden niet zichtbaar tot deze planwijziging aan de orde kwam. Omdat de aanbouw nooit bedoeld was als woonruimte en de huidige situatie deels op mijn eigendom rust en onvergund is, verzoek ik om de aanbouw volledig buiten de functiewijziging te houden. Ik vraag om een afzonderlijke rechtmatigheidstoets en, indien nodig, herstel naar de oorspronkelijke staat en functie van schuur zonder relatie met de woning. 5. Bouwoppervlakte in BAG De in de BAG geregistreerde gebruiksoppervlakte van Hogedijk 56 lijkt onjuist, omdat deze (181 m²) aanzienlijk groter is dan die van vergelijkbare woningen in de directe omgeving, zoals Hogedijk 52 (136 m²) en mijn woning Hogedijk 60 (137 m²). Mogelijk zijn een externe bedrijfsruimte of de eerdergenoemde aanbouw per abuis als onderdeel van de hoofdwoning meegenomen. Daarom verzoek ik om de BAG-gegevens bij de functiewijziging te controleren en – indien nodig – te corrigeren, zodat uitsluitend de rechtmatige gebruiksoppervlakte van de hoofdwoning wordt geregistreerd, zonder externe gebouwen of aanbouwen.
Beantwoording	Algemeen Het TAM-omgevingsplan Hogedijk 56 Bergambacht richt zich uitsluitend op het planologisch omzetten van de bedrijfswoning op Hogedijk 56 naar een burgerwoning. Alleen aspecten die binnen de planbegrenzing liggen en direct verband houden met deze functiewijziging kunnen binnen deze procedure worden meegewogen. Ruimtelijke aspecten buiten het plangebied kunnen niet dienen als bezwaargrond. 1. Damping van de sloot en onderbreking van de watergang



	De sloot waarover gesproken wordt valt buiten de grenzen van voorliggend TAM-omgevingsplan en maakt daarmee geen onderdeel uit van deze procedure. Ruimtelijke aspecten buiten het plangebied kunnen niet dienen als bezwaargrond. Voor de volledige informatie kunnen we wel melden dat het dempen van de sloot niet in strijd is met de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie', de daar geldende gebruiksregels en andere bouwregels. Er is hier dus geen sprake van een overtreding van het omgevingsplan. Het Hoogheemraadschap van Schieland en Krimpenerwaard (HHSK) is het bevoegd gezag als het aankomt op (onder andere) het dempen van sloten. Er is naar aanleiding van uw zienswijze een melding gemaakt van de gedempte sloot bij het HHSK. Zij pakken dit op eigen bevoegdheid en naar eigen inzicht verder op. 2. Onvergonde aanleg en verbreding van de achtergelegen in-/uitrit De achtergelegen in- en uitrit valt buiten de grenzen van voorliggend TAM-omgevingsplan en maakt daarmee geen onderdeel uit van deze procedure. Er is op de door u genoemde locatie geen sprake van een functiewijziging naar Wonen. Ruimtelijke aspecten buiten het plangebied kunnen niet dienen als bezwaargrond. 3. Een niet bestaand openbaar wandelpad in Google Maps De door u genoemde percelen vallen buiten de grenzen van voorliggend TAM-omgevingsplan en maakt daarmee geen onderdeel uit van deze procedure. Er is op de door u genoemde locaties geen sprake van een functiewijziging naar Wonen. Ruimtelijke aspecten buiten het plangebied kunnen niet dienen als bezwaargrond. Daarnaast kunnen we vermelden dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor de aanduidingen en kaarten van Google Maps en hier ook geen zeggenschap in heeft. U kunt hiervoor Google maps zelf aanschrijven. 4. Onvergonde aanbouw aan de hoofdwoning (Hogedijk 56) Het (aangebouwde) bijbehorend bouwwerk is niet meegenomen in het bouwvlak voor de woning in het TAM-omgevingsplan en wordt daarmee, conform uw verzoek, volledig buiten de functiewijziging gehouden. Bij het opstellen van het TAM-omgevingsplan voor het planologisch omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning hebben we geconstateerd dat het aangebouwde bijbehorend bouwwerk er inderdaad zonder vergunning staat. Vanwege de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering', het niet 1 meter achter het verlengde van de voorgevel liggen en het overschrijden van eigendomsgrenzen is vergunningvrij bouwen niet mogelijk. Er wordt een separaat traject doorlopen waarin beoordeeld wordt of de aanbouw gelegaliseerd kan worden of dat de bebouwing dient te worden verwijderd. Bij deze beoordeling gaan we uit van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk waarbij er voor de ruimtelijke beoordeling geen onderscheid wordt gemaakt of de aanbouw gebruikt wordt als uitbreiding van het hoofdgebouw of als bijgebouw. Voordat er overgegaan kan worden tot inhoudelijke beoordeling van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk, dienen de (afspraken over) de eigendomsgrenzen eerst duidelijk te zijn. Het bouwwerk kan niet vergund worden als de eigendomsgrenzen niet geregeld zijn/worden. Ten aanzien van een eventuele waardevermeerdering van de woning/perceel merken we op dat dit aspect geen onderdeel uitmaakt van het beoordelingskader of de omzetting voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).
--	--



	5. Bouwoppervlakte in BAG De BAG registratie van de gebruiksoppervlakte biedt geen juridisch-planologische grondslag. De gebruiksoppervlakte zoals in de BAG opgenomen biedt dan ook geen ruimtelijke juridische rechten. Het omgevingsplan is de grondslag voor de juridisch-planologische rechten en mogelijkheden. Zie ook beantwoording onder nummer 4. Ter volledigheid: De oppervlakte in de BAG heeft wel invloed op de WOZ-waarde (en OZB-belasting). De eigenaar kan een terugmelding doen aan het kadaster als de oppervlakte niet klopt met het verzoek de gebruiksoppervlakte opnieuw te bereken.
Aanpassingen	De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

