

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 23, Hagestein'

Mei 2024



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 23, Hagestein' heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen.

Hiervan is kennisgegeven via de publicatie in het Gemeentebblad (nummer 549777).

Gedurende de inzageperiode is één zienswijze ingediend, binnen de daarvoor gestelde termijn en is ontvankelijk verklaard¹.

In deze nota zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven, voorzien van een reactie en is aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Daarnaast worden in deze nota enkele ambtshalve wijzigingen opgesomd die zijn doorgevoerd in voorliggend plan.

¹ Ontvankelijk conform verzendtheorie



Zienswijze 1 (ingekomen op 2 februari 2024)

1.1

Zienswijze	Reclamant stelt dat het college, gelet op de onevenredige schaduwwerking, via een schaduwrapport inzichtelijk dient te maken wat de gevolgen zijn van het plan voor de reclamant. De nieuwbouw van de woning (met bijgebouw) heeft een onevenredige negatieve schaduwwerking op het buurperceel. De zonnepanelen zullen minder opleveren.
Reactie gemeente	Er bestaat geen wettelijke normering over bezonning. Het is wel een aspect dat is betrokken in de belangenafweging. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning én de belendende percelen. Op voorhand kan gesteld worden dat de bouw van een woning in de bebouwde kom zal zorgen voor enige schaduwwerking op de woningen in de omgeving. Dit is evident aan het bouwen van een woning in de bebouwde kom. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is een zonnestudie opgesteld. De zonnestudie is toegevoegd als bijlage bij deze nota. In de zonnestudie is de schaduwwerking in de bestaande situatie als de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt van de eerste maandag van de maanden januari, maart, juni en september 2024. Daarbij is elke keer een interval van 2 uur na zonsopkomst gemaakt, waarbij het moment waarbij de zon al onder is niet zijn meegenomen. Uit de zonnestudie blijkt dat in januari, maart en september sprake is van een schaduwtoename in met name de ochtenduren. Het perceel ondervindt in deze maanden in de middag geen schaduwhinder meer van dit plan. Voor de situatie in juni geldt dat het plan niet voorziet in schaduwvorming van de nieuwe woning. Over het algemeen zal de meeste zonne-energie worden opgewekt tijdens de zomermaanden. Voor de situatie in juni geldt dus dat dit plan niet zal voorzien in een mindere opwekking van energie. Voor de situatie in september zal dat alleen in de ochtend zijn, maar in de middaguren zal het plan ook niet voorzien in een mindere energieopwekking.



	De realisatie van de nieuwe woning zal zorgen voor een toename van schaduw op het perceel en zonnepanelen van reclamant. Deze schaduwtoename is echter beperkt tegen de achtergrond van de energieopwekking van de zonnepanelen. Er is geen wettelijke norm of regel voor bezonning. De meeste gemeente hanteren de TNO-norm. Naar aanleiding van de zonnestudie kan ook redelijkerwijs worden aangenomen dat het perceel van reclamant blijft voldoen aan de lichte TNO-norm voor wat betreft bezonning (ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 8 maanden)). De opgestelde zonnestudie maakt niet voor elke maand de situatie inzichtelijk, maar er wordt wel aangetoond dat in ieder geval in de maanden januari, maart, juni en september er geen schaduwhinder optreedt in de middaguren als gevolg van het plan. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat reclamant in de overige maanden ook vanuit het westen (dus de middaguren) vrijwel elke dag zon zal ontvangen. Het voorgenomen bouwplan heeft geen onevenredige negatieve schaduwwerking op het buurperceel. De schaduwwerking is beperkt. Gelet op de hoogte en situering van de beoogde bebouwing, de gebruiks- en bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan en de inrichting van het betreffende buurperceel is er mogelijk sprake van een beperkt verlies van woon- en leefgenot van de reclamant. Echter de beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige negatieve impact op het woon- en leefklimaat op het buurperceel in vergelijking met de Ausgangssituatie van het vigerende bestemmingsplan. In het plan wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2

Zienswijze	Reclamant vreest voor een aantasting van haar woon- en leefgenot aangezien reclamant direct zicht heeft de woning en vanuit de woning zicht is op het perceel van de reclamant
Reactie gemeente	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening (WRO) staat het principe van een goede ruimtelijke ordening centraal (art. 3.1. Wro). In beginsel spelen privaatrechtelijke aspecten, zoals privacy en uitzicht, geen rol in het kader van het bestemmingsplan.



	Uitzondering op de regel is indien een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld als evidente privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan aan uitvoering van een bestemmingsplan. Uit de vaste jurisprudentie volgt dat een beroep op schending van privacy of uitzicht zelden slaagt. Van belang daarbij is veelal dat een plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg heeft. Daarnaast is er in de rechtspraak geen blijvend recht op vrij uitzicht. Desalniettemin zijn de aspecten privacy en uitzicht meegewogen in de belangenafweging. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon – en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning én de belendende percelen. De voorgenomen ontwikkeling kan een negatieve impact hebben op het woon- en leefklimaat van het belendende perceel. Er is zicht op de nieuwe bebouwing vanaf het belendende perceel en zicht vanaf het plangebied op het belendende perceel. Met dien verstande dat de bestaande muur in de pastorietuin en langs het parkeerterrein en de bebouwing op het betreffende buurperceel het uitzicht en de inijk al verminderen. In de bestaande situatie heeft de reclamant geen enkel vrij uitzicht. Bovendien wordt de beoogde nieuwbouwwoning, in vergelijking met soortgelijke gevallen binnen de bebouwde kom van de gemeente Vijfheerenlanden, op een relatief ruime afstand van het perceel van de reclamant gepositioneerd (5m), waardoor het zicht op de nieuwe woning vanaf het belendende perceel en het zicht vanuit de nieuwe woning op het belendende perceel beperkt is. De voorgenomen ontwikkeling heeft een beperkte negatieve impact hebben op het woon- en leefklimaat van het belendende perceel. Deze impact wordt ruimtelijke gezien aanvaardbaar geacht. De negatieve impact is van dusdanig beperkte omvang dat ter plekke nog steeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3

Zienswijze	Reclamant vreest voor een waardedaling van hun woning
Reactie gemeente	Een – vermeende – waardevermindering van het perceel is ruimtelijk niet relevant. De eigenaren kunnen bij het college een verzoek om een tegemoetkoming in planschade



	indienen tot vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan

1.4

Zienswijze	Reclamant stelt dat de gemeente, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, andere locaties hoort te onderzoeken
Reactie gemeente	Het staat een ieder vrij om voor zijn/haar perceel een verzoek in te dienen tot het wijzigen van het bestemmingsplan om zodoende ter plekke woningbouw mogelijk te maken. De gemeenteraad stelt met het oog op de goede ruimtelijke ordening bestemmingen en regels vast voor de in het plan begrepen grond (artikel 3.1 Wro). Het is niet de taak voor de gemeente om de initiatiefnemer te wijzen op andere potentiële nieuwbouwlocaties buiten de kadastrale percelen van voorliggend plangebied. Wat dat betreft wordt beoordeeld of het voorliggende plan op beoogde locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. ‘Andere locaties’ worden in het licht van de bestemmingsplanprocedure beschouwd als alternatieven voor de situering van bebouwing binnen het plangebied. Wat dit betreft heeft de afweging van alternatieve locaties voor de nieuwbouw binnen het plangebied al plaatsgevonden in een vroegtijdig stadium. In het kader van het principeverzoek is aangegeven dat de gemeente enkel medewerking verleent aan de beoogde woningbouw indien de woning in de noordoosthoek van de pastorietaanbouw wordt gerealiseerd, omdat de woning op deze locatie ruimtelijk gezien goed ingepast kan worden. De bebouwing zou minder goed ingepast zijn als de woning met bijgebouw bijvoorbeeld middenin de pastorietaanbouw is gesitueerd of volledig georiënteerd op het parkeerterrein. In voorliggende situatie is de beoogde nieuwbouwwoning dusdanig gepositioneerd en georiënteerd, dat de woning ruimtelijk gezien onderdeel uitmaakt en zich voegt naar de bestaande uitbreidingswijk De Poort. In dit licht heeft dus enige vorm van alternatievenafweging binnen het plangebied plaatsgevonden.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.



Ambtshalve aanpassingen

Ten gevolge van de zienswijzen zijn geen wijzigingen doorgevoerd in voorliggend plan. Na afloop van de zienswijzeperiode is er bij nader inzien toch aanleiding om het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. De desbetreffende wijzigingen worden in onderstaande tabel, per onderdeel, inzichtelijk gemaakt.

NR.	ONDERDEEL	AANPASSING
1	Regels	Artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving woonbestemming) is aangepast De (onbebouwde en gebouwde) parkeervoorzieningen en in- en uitritten zijn niet meer opgenomen in de algemene bestemmingsomschrijving. Het parkeren is exclusief toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren'. En de bestaande ontsluiting ligt in de Tuinbestemming. Zodoende is er ook geen in- uitrit nodig t.p.v. de woonbestemming in het plangebied.
2	Bijlage bij de regels 3 – inrichtingsplan	De rode kaders om de tekst en de rode tekst onderaan de bijlage zijn geschrapt.

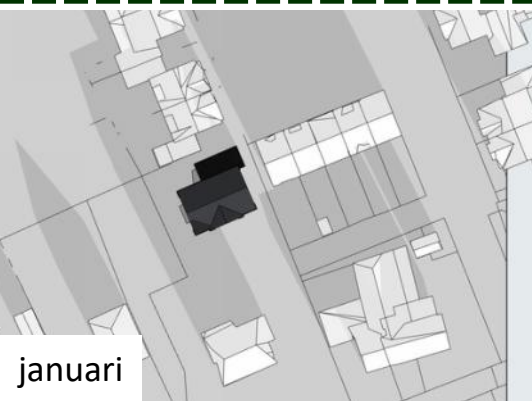


Bijlage 1 – Zonnestudie

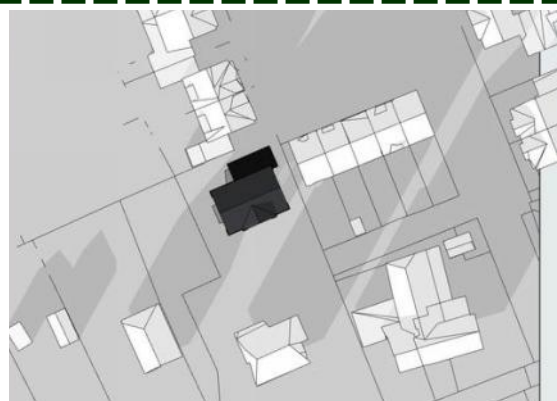
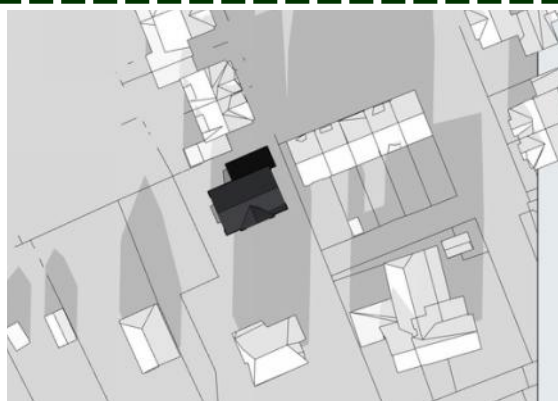




januari
(interval van 2uur)

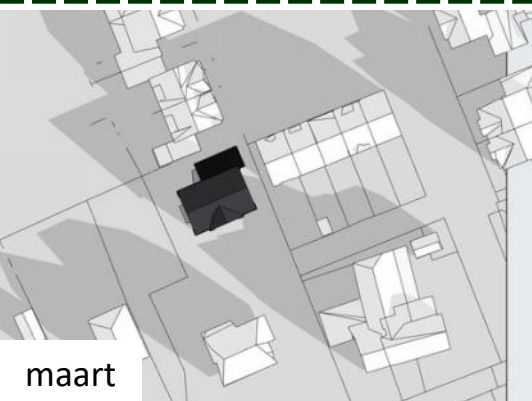
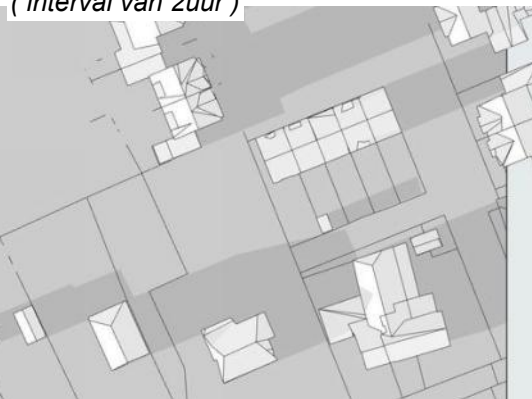


januari
(interval van 2uur)





maart
(interval van 2uur)



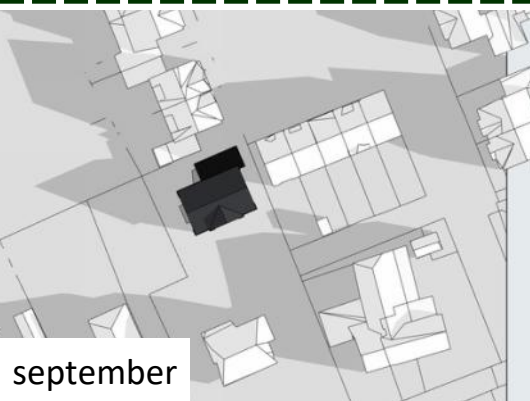
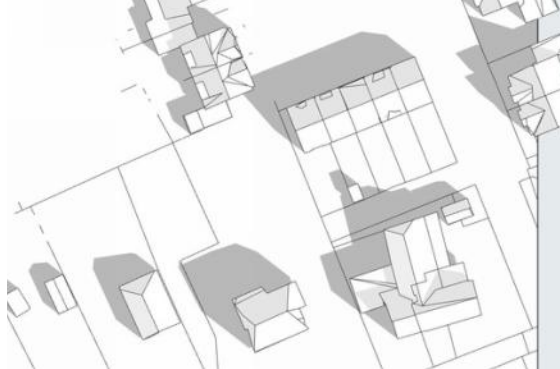
maart
(interval van 2uur)





september

(interval van 2uur)



september

(interval van 2uur)

