

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

Nota van beantwoording zienswijze

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoge Rijdijk tussen 34 en 36'
gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk

Datum: 6 december 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

Publicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 3 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest, zowel op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1901.HogeRijndijknst36-BP40) als - in combinatie met overige relevante stukken - in PDF-format op de gemeentelijke website www.bodegraven-reeuwijk.nl. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan - mondeling of schriftelijk - een zienswijze in te dienen.

Schriftelijke zienswijzen naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Hoge Rijndijk tussen 34 en 36, Nieuwerbrug"

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen op 12 september 2017. In de voorliggende nota is de zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is de zienswijze geanonimiseerd, omdat het niet is toegelaten om persoonsgegevens van reclamanten digitaal openbaar te maken.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijze is binnen de termijn van tervisielegging ingediend. Betrokkene is tevens belanghebbende. De zienswijze is ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijze - naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan – is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Hierin is aangegeven of de zienswijze al dan niet gegrond is en of het plan wordt gewijzigd.

Aanpassing bestemmingsplan

In Hoofdstuk 3 worden de wijzigingen in het bestemmingsplan genoemd.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Inhoud zienswijze

Reclamant, Hoge Rijndijk 36 Nieuwerbrug a/d Rijn, benadrukt niet tegen het bouwplan te zijn. Wel heeft hij groot bezwaar tegen de positionering van het bebouwingsvlak omdat gebouwd mag worden tot de erfgrens. Hij geeft aan het volgende aangepast te willen hebben:

- linkerkant circa 2.4 m naar links verschuiven tot de vereiste afstand van 10 meter (van het gasdrukregelstation trafohuisje)
- rechterkant bebouwingsvlak circa 4,5 m naar links verschuiven
- rekening houden met bestaande Kastanjeboom op het perceel van reclamant die behouden moet worden.

Het komt neer op het verschuiven en verkleinen van het bouwvlak. (1)

Inzake de positionering (2) doet reclamant een voorstel o.a. om de entree van de woning aan de oostzijde te situeren en hier dan ook de twee vereiste parkeerplaatsen aan te leggen. Voor deze parkeerplaatsen wordt voorgesteld een ruimte van 4,5 m breed te gebruiken zodat er voldoende ruimte is om langs de auto's te kunnen lopen.

Ook geeft reclamant een tip voor de bouwvorm van de woning, o.a. wordt voorgesteld een mansardekap toe te passen voor een zo optimaal mogelijk benutten van het woonoppervlak.

Op het perceel van reclamant staat een kastanjeboom en reclamant wil het behoud van deze boom regelen. (3) Reclamant zet uiteen dat deze boom voor hen belangrijk is o.a. voor de schaduwwerking in zijn tuin en op zijn woning. Als aandachtspunten geeft reclamant een aantal afspraken om op te nemen in de verkoopbrochure dan wel het koopcontract.

(4) Als laatste verzoekt reclamant twee regels te verwijderen uit het plan.

Het betreft artikel 1.11 (bebouwingsgrens), dit is een term uit de begripsbepalingen en artikel 8.1 Overschrijding bouwgrenzen, dit is een Algemene bouwregel.

Gesprek met betrokkenen

Op 26 september 2017 heeft in het gemeentehuis een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant, de aanvrager en 2 medewerkers van de gemeente. Reclamant heeft de gelegenheid gekregen zijn zienswijze toe te lichten en de aanvrager heeft daarop kunnen reageren. Reclamant heeft zijn schriftelijke zienswijze mondeling toegelicht en aangegeven een bezonningsonderzoek te willen laten uitvoeren.

Aanvrager heeft gereageerd dat het verplaatsen van de grens van het bouwvlak 2 meter vanaf de oostelijke grens, voor hem geen probleem is. Echter, met meer dan 2 meter het bouwvlak opschuiven/verkleinen is geen optie.

Een samenvatting van reclamant van het gesprek is:

dat hij vraagt het volgende aan te passen in het bestemmingsplan:

- het bebouwingsvlak aanpassen
- alle teksten m.b.v. toegelaten afwijkingen op het bestemmingplan verwijderen
- omschrijven dat de boom op erfgrans met burens behouden blijft en dat hier tijdens de bouw rekening mee wordt gehouden
- aanvrager checkt nog of de afstand van 10 meter tot het gasdrukregelstation kan worden verkleind zodat het bouwvlak per saldo niet kleiner wordt als het van de oostelijke grens opschuift
- als tip is aangegeven de kaphelling aan te passen

Naar aanleiding van dit gesprek heeft reclamant een aanvulling op de zienswijze aangeleverd op 6 oktober 2017.

Deze aanvulling bestaat uit een bezonningstudie (schaduwberekening). Hiermee heeft reclamant aangetoond wat het verschil is tussen bouwen op 2 m van de erfgrans en 5 meter van de erfgrans. Uit het stuk blijkt inderdaad dat op bepaalde tijdstippen sprake is van meer schaduw bij een afstand van 2 meter.

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeentes zijn daarom vrij om een eigen invulling te geven aan de eisen omtrent bezonning. Wel zijn er normen van TNO: de lichte norm en de strenge norm.

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal.

Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Geconcludeerd kan worden dat het opnemen van een bouwvlak op 2 meter afstand van de erfgrans aanvaardbaar is en vanuit ruimtelijke ordening een zeer gebruikelijke regel. Zeker in het lint aan de Hoge Rijndijk is dit geen ongebruikelijke afstand.

Reacties op zienswijze

1) Bouwvlak

Met de aanvrager is besproken dat de grens met het bouwvlak op 2 meter afstand van het perceel van reclamant wordt aangepast. Een afstand van 2 meter tot de erfgrans is vanuit ruimtelijk oogpunt een gebruikelijke regel en aan het lint van de Hoge Rijndijk gebruikelijk.

Zoals ook tijdens het gesprek op 26 september jl. aangegeven, wordt het bestemmingsplan opgesteld met een mogelijkheid van bebouwing. Het bestemmingsplan geeft algemene randvoorwaarden, er worden regels gegeven waarbinnen men een bouwplan kan ontwerpen. Het bouwvlak is bepalend voor de bouwmogelijkheden maar er wordt geen concrete invulling van een bouwplan geregeld. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, als daaraan wordt voldaan kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Door de gemeente zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven en het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

2) Positionering te bouwen woning en vormgeving woning.

Reclamant heeft ontwerp voor een bouwplan aangeleverd met een tip hoe de woning te positioneren en welke kapvorm toe te passen (mansardekap). Dat is een concrete invulling van een later in te dienen bouwplan. De aanvrager heeft deze informatie ook gekregen.

Thans betreft het het vaststellen van een bestemmingsplan met regels omtrent de toegestane bebouwing en het gebruik, dat laat ruimte voor de toekomstige eigenaar voor een bouwplan en inrichting van het perceel.

De door reclamant aangeleverde bezonningsstudie geeft geen aanleiding het plan aan te passen omdat met het bouwvlak en de daarbij behorende regels voor Wonen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3) Kastanjeboom

De kastanjeboom staat op het perceel van reclamant. Het is geen behoudenswaardige boom, de boom staat niet op de gemeentelijke lijst van behoudenswaardige bomen en dus heeft de gemeente geen zeggenschap over de boom.

4) Regels van het bestemmingsplan

Artikel 1.11 (bebouwingsgrens) dat is een Begripsbepaling die bijna standaard in alle bestemmingsplannen wordt opgenomen. I.c. voegt deze begripsbepaling echter niets toe omdat het begrip 'bestemmingsvlak' niet voorkomt in de regels. Voorgesteld wordt dit begrip uit het bestemmingsplan te halen.

Artikel 8.1 Overschrijding bouwgrenzen. Dit is een algemene regel voor de overschrijding van bouwgrenzen. Ook voor dit artikel geldt i.c. dat dit artikel niets toevoegt aan het bestemmingsplan voor dit perceel zodat ook voorgesteld wordt dit artikel uit het bestemmingsplan te halen.

Hoofdstuk 3 Voorstel inzake vaststelling

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hoge Rijndijk tussen 34 en 36, Nieuwerbrug' worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht.

A. Toelichting

- Geen.

B. Regels

- Artikel 1.11 en artikel 8.1 vervallen.

C. Verbeelding

- Het bouwvlak wordt aan de oostzijde 2 meter in westelijke richting opgeschoven.