

Nota beantwoording van zienswijzen

Ontwerpwijzigingsplan

Cabauwsekade 75

Verschuiving bouwvlak

28 februari 2012

behorend bij college besluit 12.02767 / s11.000752

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft in het kader van de voorbereidingsprocedure in de periode van 8 december 2012 tot en met 18 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen.

De zienswijzen

Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend door reclamanten

Op 21 oktober 2011 is, voorafgaand aan de termijn van ter inzage legging, reeds een zienswijze ingediend (nr. 11.16566). Deze zienswijze is aangevuld op 16 januari 2012 per fax en op 18 januari per aangetekende brief (nr. 12.00734).

De onderhavige wijzigingsprocedure is ten behoeve van het verleggen van het bouwvlak op het perceel Cabauwsekade 75 te Cabauw. In het bestemmingsplan "Cabauw" is op dit perceel een WRO-ZONE -wijzigingsgebied gelegd. In de regels van het bestemmingsplan is onder artikel 18.3 aangegeven waar de verlegging van het bouwvlak aan moet voldoen. De zienswijze van appellanten is in grote lijnen samen te vatten als; de nieuwe woning wordt ten opzichte van de oude woning verschoven en vergroot.

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze is verzonden en ontvangen binnen de gestelde termijn van zes weken en is daarmee ontvankelijk. Deze zienswijze is een aanvulling op een eerder ingediende zienswijze.

Leeswijzer

Een deel van de ingediende zienswijze heeft betrekking op de onderhavige wijzigingsprocedure en een deel van de zienswijze heeft betrekking op de (concept)aanvraag omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan en de omgevingsvergunning zijn twee aparte procedures die elkaar in tijd opvolgen. Zonder de verplaatsing van het bouwvlak (wijzigingsprocedure) kan geen besluit worden genomen over de aanvraag om omgevingsvergunning. Na vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan kan men beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De onderdelen die primair betrekking hebben op de conceptaanvraag omgevingsvergunning worden aangeduid met (o). Tegen de conceptaanvraag omgevingsvergunning kunnen nog geen zienswijzen worden ingediend. Dit onderdeel van de zienswijze wordt daarom beschouwd als opmerkingen / vragen. Op deze opmerkingen/vragen wordt zover als mogelijk een principereactie geformuleerd, om zo voor de appellanten een zo helder mogelijk beeld te geven.

Als het college een besluit heeft genomen over de aanvraag om omgevingsvergunning kunnen de appellanten, indien zij nog bezwaren hebben, hier tegen bezwaar aantekenen.

Samenvatting

De appellanten hebben samengevat de volgende zienswijze ingediend;

Zienswijze 21 oktober 2011

1. De woning wordt op een andere locatie gebouwd met ruimere afmetingen.
2. Door de ruimere afmetingen wordt het zicht naar de achterliggende polders beperkt.

Zienswijze 16 januari 2012

Lengterichting

3. De nieuwe woning dient in de lengterichting te worden gesitueerd (verwezen wordt naar een situatietekening van 4 april 2011), dat is nu niet het geval.
4. De vorm van het nieuwe bouwvlak is anders in vergelijking met het huidige bouwvlak.
5. Het bijgebouw wordt naast/ tegen het hoofdgebouw gesitueerd, hierdoor is eveneens een verbreding van de bestaande situatie.
6. De breedte van het bijgebouw voldoet niet, want er is een criterium dat een bijgebouw ten hoogste 3 meter breed mag zijn. Dit moet gelimiteerd worden. (o)
7. Het bijgebouw moet eveneens in de lengterichting worden gebouwd. (o)
8. De omvang van het bijgebouw conflicteert met het hoofdgebouw en past niet goed binnen de bestaande omgeving. (o)
9. Gezien de omvang en massaliteit van de nieuwe woning wordt ten opzichte van de omliggende woningen een precedent geschapen.
10. Het lijkt alsof het gebouw op een terp wordt geplaatst. (o)
11. Verwezen wordt naar een deskundigenrapport waarin een uitzichtgebied is ingetekend.

Verschuiving niet meer dan 20 meter

12. Op 7 januari 2012 is een gesprek gevoerd met appellanten en de aanvrager.
Aangegeven is dat de woning ongeveer 16 meter wordt verschoven in plaats van 18 meter. Hiervoor dient de plankaart aangepast te worden.

Geldend bestemmingsplan

13. Wordt er wel rekening gehouden met hetgeen is opgenomen in artikel 9 van het geldend bestemmingsplan? In een bouwtekening staat dat het peil kunstmatig wordt verhoogd. (o)
14. Hierdoor lijkt het alsof er niet aan de vereiste maatvoeringen wordt voldaan. (o)

Overige onzorgvuldigheden

15. In het wijzigingsplan wordt aangegeven dat er niet in de aanleg van een kelder is voorzien, maar geldt dit ook voor het bijgebouw?
16. Aangegeven is dat het huidige bouwvlak 160 m², maar is dat wel zo?
17. Waarom dient er een vergroting van 10% te worden verleend? Het lijkt alsof de woning hierdoor veel breder wordt.
18. Wanneer hebben de stukken voor de vrijstelling conform artikel 17.2 van het bestemmingsplan ter inzage gelegen?

Slotopmerking

19. Ze vertrouwen er op dat op het perceel en / of in het bijgebouw geen verplaatsing van zakelijke activiteiten gaat plaatsvinden. (o)

Conclusie

20. Het verzoek is om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen op basis van de naar voren gebrachte zienswijzen.

Beantwoording

Ad 1. Door het opnemen van een WRO-zone wijzigingsgebied in het bestemmingsplan “Cabauw” is de mogelijkheid gegeven om het hoofdgebouw met maximaal 20 meter te verleggen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan “Cabauw” heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Geen van de appellanten hebben destijds hun zienswijzen tegen de aanduiding WRO-zone wijzigingsgebied en de mogelijke verschuiving van het bouwblok op dit perceel kenbaar gemaakt.

Ad 2. Er bestaat geen “wettelijk” recht op uitzicht over het erf van uw (over)buren. Met de verplaatsing van het bouwvlak (met hierop een woning) zal het bestaande uitzicht veranderen, maar er blijven, zoals ook op de tekening van de deskundigenrapport is te zien, wel zichtlijnen over. Daarbij wordt de woning, hoewel deze groter wordt dan de huidige woning, ook verder naar achteren geplaatst. De afmetingen en de nieuwe locatie van de woning zijn conform de wijzigingsregels van het bestemmingsplan “Cabauw”.

Ad 3. De voorwaarde opgenomen in de regels van het bestemmingsplan “bouwen in de lengterichting” moet als volgt worden uitgelegd: de woning mag niet breder zijn dan dat hij lang is (ten opzichte van de weg) en de kap van de woning moet haaks op de weg geprojecteerd worden. Op de verbeelding van het wijzigingsplan is het bouwvlak van de woning langer dan hij breed is en hiermee wordt een deel van het lengtecriterium behaald. Er zijn meerdere concepttekeningen voor de woning op het perceel Cabauwsekade 75 ingediend. En op alle bij de gemeente bekende tekeningen is voorsnog rekening gehouden met de situering van het gebouw in de lengterichting. Op basis van het bouwvlak op de verbeelding van het wijzigingsplan en de geldende regels kan worden gesteld dat de woning in de lengterichting wordt gesitueerd.

Ad 4. In de regels van het bestemmingsplan is geen voorwaarde opgenomen dat het nieuwe bouwvlak qua vorm hetzelfde moet zijn als het huidige bouwvlak. Het is ook niet aannemelijk dat bij het opstellen van de uitgangspunten, dit als voorwaarde gesteld kan worden. Langs deze kant van de Cabauwsekade zijn allemaal verschillende type woningen gebouwd.

Ad 5. Op de situatietekening (opgenomen in de toelichting van het afwijkingsplan) is het bijgebouw achter de achtergevel van het hoofdgebouw gesitueerd. Het bijgebouw staat schuin achter het hoofdgebouw.

Op basis van de regels van het bestemmingsplan “Cabauw” is het mogelijk om in het gebied achter de stippellijn (aangeduid als gebied waar bijgebouwen mogen worden opgericht) bijgebouw(en) te realiseren. Dit gebied loopt over de volledige breedte van het perceel. In deze conceptaanvraag is het bijgebouw redelijk compact bij de woning gesitueerd. Op basis van het bestemmingsplan is het ook mogelijk om het bijgebouw los te plaatsen en bijvoorbeeld meer richting de sloot te realiseren waardoor er meer sprake is van “verbreding” ten opzichte van de conceptaanvraag. De situering van het bijgebouw is in overeenstemming met het bepaalde in het bestemmingsplan “Cabauw”.

Ad 6. (o) In het bestemmingsplan “Cabauw” is in artikel 9.2.2., lid b, opgenomen dat de breedte van een aangebouwd bijgebouw aan de zijgevel van het hoofdgebouw maximaal 3 meter mag zijn. Het bijgebouw is voorsnog aan de achtergevel van het hoofdgebouw gesitueerd. Dus de bedoelde maximale breedte is niet van toepassing op het bijgebouw in deze aanvraag.

Ad 7. (o) In het bestemmingsplan “Cabauw” is geen regel opgenomen dat bijgebouwen in de lengterichting gebouwd dienen te worden. Conform artikel 9.3 van het bestemmingsplan “Cabauw” is het college wel bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van gebouwen, zoals ook bijgebouwen. Gezien de afmetingen van het bouwvlak ingetekend op de situatieschets, welke is opgenomen in de toelichting van het afwijkingsplan

paragraaf noemen, is het bijgebouw aan de voorzijde smaller dan de lengte. Waardoor blijkt dat het bijgebouw in de lengterichting is gesitueerd.

Daarbij is in de conceptaanvraag omgevingsvergunning, de nok van het bijgebouw eveneens in de lengterichting gesitueerd. Op 1 november 2012 heeft de Commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland een principe uitspraak over de conceptaanvraag uitgebracht. De Commissie geeft aan dat de woning en bijgebouw in principe voldoen aan de redelijk eisen van welstand.

Ad 8. (o) Op basis van de regels van het bestemmingsplan is het mogelijk om in het gebied achter de stippellijn bijgebouwen te realiseren. Dit gebied loopt over de volledige breedte van het perceel. De omvang en oppervlakte van het bijgebouw dienen te voldoen aan de regels van het bestemmingsplan "Cabauw". Zoals in bovenstaande beantwoording reeds is aangegeven heeft de Commissie Welstand en Monumenten Midden Nederland in principe een positief welstandsadvies gegeven over de conceptaanvraag omgevingsvergunning. De Commissie kijkt niet alleen naar het betrokken perceel, maar ook naar de omgeving van het perceel. Wij gaan mee met het deskundige advies van de Commissie.

Ad 9. De Cabauwsekade kent bebouwing aan twee zijden van de kade. Onderhavig perceel is gelegen aan de polderkant. Deze zijde heeft een hele andere ruimtelijke karakteristiek dan de zijde waar de woningen van appellanten zijn gelegen. De woningen aan de zijde van appellanten zijn gesitueerd op relatief kleine percelen en alle woningen zijn in de breedte gebouwd. De percelen aan de andere zijde zijn in verhouding veel groter en de woningen zijn ook groter. Daarbij zijn deze woningen allemaal in de lengterichting gebouwd.

In het bestemmingsplan "Cabauw" is voor de inhoud van een woning geen maximale maat voorgeschreven. De inhoud van de woningen wordt daarom bepaald door de opgenomen maximale goot- en bouwhoogte. En het andere deel van de inhoud van de woningen wordt bepaald door de huidige oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze oppervlakte past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de percelen aan deze zijde van de Cabauwsekade. Cabauwsekade nummer 73 & 74 (zijn aan een gebouwd) heeft een oppervlakte van 179 m², nummer 69 heeft een oppervlakte van 102 m² (wordt vergroot naar 130 m²), nummer 68 heeft een oppervlakte van 208 m². Wij zien niet in dat hier een ongewenste precedent wordt geschapen. De nieuwe woning past binnen de karakteristiek van de omliggende omgeving en is daarmee ruimtelijk inpasbaar.

Ad 10. (o) Dit onderdeel van de zienswijze heeft primair betrekking op de (concept) aanvraag omgevingsvergunning. Er wordt hierover in het kader van deze procedure nog geen besluit genomen. Hoe het peil wordt bepaald is opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan "Cabauw". En hoe hoog het daadwerkelijke peil voor deze aanvraag omgevingsvergunning zal zijn wordt nu geen besluit genomen.

Ad 11. Voordat er inhoudelijk op het deskundige rapport wordt ingegaan willen wij opmerken dat er geen "wettelijk" recht bestaat op uitzicht over het erf van uw (over)buren. Met de verplaatsing van het bouwvlak zal het bestaande uitzicht veranderen. Er blijven, zoals ook op de tekening van de deskundigenrapport is te zien, wel zichtlijnen over.

De deskundigen geven een behoorlijk "gekleurde weergave" van de zichtlijnen. In de bestaande situatie wordt er onder andere een zichtlijn door de muren van de bestaande woning geprojecteerd. En hoewel de bossage van de buren op Cabauwsekade nummer 73 wel worden meegenomen in de beperking van het uitzichtgebied is de metershoge bossage die op het onderhavige perceel reeds is verwijderd niet meegenomen als uitzichtbeperkende factor. En ook vormen de buxus hagen op de percelen van appellanten een behoorlijke belemmering van het uitzicht op het perceel Cabauwsekade 75.

Als alternatief op het deskundigenrapport zijn er in de bijlage enkele afbeeldingen toegevoegd die zijn overgenomen uit cyclomedia 2011. Hierop zijn de woningen van

appellanten weergegeven en het perceel van de aanvrager waarop de bestaande bossage nog is te zien.

Ad 12. Het is niet duidelijk of de verplaatsing van het bouwvlak naar 16 meter leidt tot een intrekking van de zienswijze. Door appellanten wordt hier geen enkele duidelijkheid over gegeven.

De nieuwe woning wordt, gemeten vanaf de westgevel tot aan de nieuwe (west)gevel, 16,5 meter verlegd. De voorzijde van de nieuwe woning komt 6,5 meter naar achteren te liggen ten opzichte van de huidige voorgevel. De verplaatsing zoals deze nu is weergegeven past de voorgeschreven verlegging van maximaal 20 meter. Of de verplaatsing 18 meter is of 16 meter beiden passen binnen deze zone.

Ad 13. (o) In artikel 9 van het bestemmingsplan "Cabauw" wordt niets geregeld wat betrekking heeft op het peil.

Ad 14. (o) In gevolge de regels van het bestemmingplan "Cabauw" moet de woning op peil worden gerealiseerd. Het peil wordt bepaald aan de hand van het peil van omliggende percelen/ woningen. Het peil van de huidige woning ligt door de bodeminklinkingen en dijkverhogingen behoorlijk laag.

Ad 15. Indien voor de bouw van een kelder onder de woning, of het bijgebouw grondwater onttrokken dient te worden moet hiervoor een melding worden ingediend bij het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De wijzigingsprocedure voorziet alleen in de verplaatsing van het bouwvlak niet in de aanleg van (of verplaatsing van bestaande) kelders.

Ad 16. De contouren van de huidige woning zijn overgenomen van de kadastrale ondergrond. De contouren van de woning zijn kleiner dan de contouren van het bouwvlak dat is opgenomen op de bestemmingsplankaart van bestemmingsplan "Cabauw". De oppervlakte van het bouwvlak in voornoemd bestemmingsplan is 160 m².

Ad 17. Het is mogelijk om met 10% af te wijken van de voorgeschreven maten. In dit geval wordt de oppervlakte van het huidige bouwvlak met 10% vergroot, zodat er een grotere woning kan worden gerealiseerd. De nieuwe woning is al snel breder dan de huidige woning, omdat de huidige woning slechts 4,40 meter breed is. De regels voor de mogelijkheden om te wijzigen geven als voorwaarde dat de woning in de lengterichting op het perceel moet worden geplaatst.

Ad 18. Op grond van de regels zoals opgenomen in artikel 17.2 van het bestemmingsplan "Cabauw" is het mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, 1°, van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid hoeft niet apart ter inzage worden gelegd. Echter gedurende de periode dat het ontwerp wijzigingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage heeft gelegen heeft men ook kennis kunnen nemen van de vergroting van 10%.

Ad 19. (o) In gevolge de regels van het bestemmingsplan "Cabauw" (zie artikel 9.4) is het college bevoegd om op grond van een binnenplanse ontheffing af te wijken van het bestemmingsplan voor het toelaten van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/ of bedrijf in een woning en/of de bij de woning behorende aan-, uit- en bijgebouwen, onder enkele voorwaarden. Er is bij de gemeente geen verzoek bekend om toepassing te geven aan deze ontheffing. Daarbij hebben wij geen redenen om aan te nemen dat er beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten worden ontwikkeld.

Ad 20. Gelet op bovenstaande beantwoording van de zienswijzen zijn er geen redenen om het wijzigingsplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijze van reclamanten is ontvankelijk.

De zienswijzen zijn ongegrond.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Bijlage 1

Kopie zienswijzen:

- d.d. 21 oktober 2011;
- d.d. 16 januari 2012 met deskundigenrapport.