

Nr.: 13.14982

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan "Naast Dorp 1" te Polsbroek

Burgemeester en wethouders van Lopik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 september 2013,
13.14973

overwegende,

dat bij de voorbereiding van het wijzigingsplan toepassing is gegeven aan artikel 3.9a Wro en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht;
dat de ter inzage legging is bekend gemaakt op de wijze zoals aangegeven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
dat het ontwerp wijzigingsplan "Naast Dorp 1" te Polsbroek van 31 juli 2013 tot en met 10 september 2013 ter inzage heeft gelegen;
dat het ontwerp wijzigingsplan in deze periode tevens digitaal raadpleegbaar is geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.lopik.nl;
dat tijdens de bovengenoemde termijn twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;
dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen geen wijziging is aangebracht;
dat ingevolge artikel 6.12 lid 1 en artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening een overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer;
dat binnen het plangebied van het wijzigingsplan "Naast Dorp 1" te Polsbroek, met inachtneming van het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Geurgebiedsvisie en Geurverordening van de gemeente Lopik, voor wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Slangeweg 1 te Vlist.

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de bij het collegebesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording van zienswijzen", inhoudende:
 - a. de zienswijze van de heer G.A. Oskam en mevrouw J.C.E. Oskam – van Veldhuizen en de zienswijze van de heer A.J.C. Boer en mevrouw J.H. Boerden Boer, ongegrond verklaren.
2. Het wijzigingsplan, NL.IMRO.0331.06WPnaastdorp1-WP01, "Naast Dorp 1" te Polsbroek, ongewijzigd vast te stellen;
3. De indieners van de zienswijze schriftelijk te informeren over het besluit conform de "Nota beantwoording van zienswijzen";

Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders gemeente Lopik, gehouden op 1 oktober 2013.

Lopik, 26 september 2013

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Lopik;
de secretaris,

de burgemeester,

(H. Capel)

(mw. mr. R.G. Westerlaken-Loos)

Wijzigingsplan “Naast Dorp 1 te Polsbroek”



Nota beantwoording van zienswijzen

Behorende bij collegbesluit 1 oktober 2013, besluitnummer: 13.14973

Inleiding

Op 22 november 2011 heeft raad van de gemeente Lopik het bestemmingsplan "Naast Dorp 1" vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 6 maart 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de zaak. De uitspraak komt er in het kort op neer dat de inhoudelijke afweging die de gemeente Lopik heeft gemaakt met betrekking tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de twee woningen op het perceel naast Dorp 1 te Polsbroek juist is geweest. Echter de wijze waarop in het bestemmingsplan in een bouwmogelijkheid van de hoofdactiviteit is voorzien, namelijk na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet ruimtelijke ordening (binnenplanse vrijstelling) wordt door de Raad van State als ontoereikend beschouwd. Dit omdat de afwijkingsbevoegdheid een hoofdactiviteit mogelijk maakt (de woningen) in plaats van ondergeschikte onderdelen van het plan (bijvoorbeeld een bijgebouw bij een woning). Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid werd noodzakelijk geacht omdat de hoofdactiviteit (wonen) ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet ruimtelijk aanvaardbaar was omdat het nieuwe Activiteitenbesluit nog niet in werking was getreden. De Raad van State heeft aanleiding gezien om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb, zelf in de zaak te voorzien en de afwijkingsbevoegdheid om te zetten naar een wijzigingsbevoegdheid. Naar aanleiding van de uitspraak hebben de initiatiefnemers, de heer Schouten en de heer Schilt, een wijzigingsplan opgesteld. In het wijzigingsplan wordt de door de Raad van State ingevoegde wijzigingsbevoegdheid uitgewerkt en wordt opnieuw de afweging gemaakt of de bouw van twee woningen op het perceel "Naast Dorp 1" geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven en er ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Het wijzigingsplan "Naast Dorp 1 te Polsbroek" heeft in het kader van de vaststellingsprocedure in de periode van 31 juli 2013 tot en met 10 september 2013 in ontwerp voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens is het ontwerp wijzigingsplan gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.lopik.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De zienswijzen

Gedurende deze termijn hebben wij twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn grotendeels hetzelfde als de eerdere beroepsgronden. Met betrekking tot dat deel van de nu opnieuw naar voren gebrachte punten zal verwezen worden naar de eerdere uitspraak van de Raad van State.

Daarnaast hebben wij van zowel de provincie Utrecht (schriftelijke reactie kenmerk 80E8562D) als het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (mail 1 augustus 2013) aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn verzonden en ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk. In de voorliggende "Nota beantwoording van zienswijzen" zullen de naar voren gebrachte zienswijzen worden samengevat en beantwoord.

Nota beantwoording van zienswijzen

Zienswijze 1

De heer G.A. Oskam en mevrouw J.C.E. Oskam – van Veldhuizen, Slangeweg 1 te Vlist.

Samenvatting zienswijze

Appellant is van mening dat de vaststelling van het wijzigingsplan een belemmering zal betekenen voor de agrarische bedrijfsvoering als het gaat om geur en vreest door de nieuw te bouwen woningen dat toekomstige verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn uitgesloten. Daarnaast claimt de appellant dat het bouwplan feitelijk niet uitvoerbaar is en niet ruimtelijke inpasbaar vanwege de grootte van het plangebied en de in het wijzigingsplan opgenomen bouwhoogte van de woning. Gevraagd wordt om het ontwerp wijzigingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze. Ter onderbouwing van de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht.

1. Geur

De appellant is van mening dat de balansen van zijn agrarisch bedrijf onevenredig worden geschaad als deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

2. Wetgeving

Volgens de appellant is het perceel te klein voor de bouw van woningen. Appellanten vragen zich daarom af of met inachtneming van het bouwbesluit en de bouwverordening wel uitvoering gegeven kan worden aan dit plan.

3. Ruimtelijke inpasbaarheid

De appellant betoogt dat de bouw van twee woningen binnen het plangebied niet past binnen het ruimtelijke karakteristiek en in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

4. Bouwvlak

Appellant is van mening dat het wijzigingsplan in strijd met de bouwverordening en de redelijke eisen van welstand omdat het wijzigingsplan de bouw van woningen voor de voorgevelrooilijn mogelijk maakt.

5. Bouwhoogte

Appellant meent dat er in de hoogte gebouwd zal moeten worden om de woningen nog enigszins bewoonbaar te maken. Dit past niet binnen de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving.

6. Waardevermindering bedrijfswoning en bedrijfsruimte.

De appellant vreest waardevermindering van de bedrijfswoning en de bijbehorende agrarische bedrijfsruimten.

Beantwoording

1. Geur

Met betrekking tot geurhinder heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, bij haar uitspraak van 6 maart 2013, zaaknummer 2010201095/1/R2, overwogen dat de raad van de gemeente Lopik, bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Naast Dorp 1", voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat, op het moment dat het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer van kracht zou zijn, het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar zal zijn. Inmiddels is per 1 januari 2013 het Activiteitenbesluit milieubeheer in werking getreden.

Bij besluit van 21 april 2009 heeft de raad van de gemeente Lopik een geurgebiedsvisie en Geurverordening als bedoeld in artikel 6 Wgv vastgesteld. In artikel 4 van de geurverordening is de minimale afstand voor geurbelasting, in afwijking van artikel 4, eerste lid, van de Wgv gesteld op 50 meter. Nu bij verordening op grond van artikel 6 van de Wgv andere afstanden zijn gesteld, zijn de afstanden als bedoeld in artikel 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit niet meer van toepassing.

Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat kan gezegd worden dat in het geval er tussen een inrichting en een woning de daarvoor geldende afstand wordt aangehouden, in beginsel mag worden aangenomen dat bij die woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Nu er in de toekomstige situatie een grotere afstand bestaat tussen het bedrijf en de voorziene woningen dan de in de geurverordening genoemde 50 meter, is voldoende inzichtelijk gemaakt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen aanvaardbaar zal zijn.

Omdat de afstand tussen het dierenverblijf en de dichtstbijzijnde nieuwe woning groter is dan de in de geurverordening vastgestelde afstand van 50 meter kan gesteld worden dat het agrarisch bedrijf op het perceel Slangeweg 1 te Vlist in een toekomstige situatie nog kan uitbreiden of wijzigen. Daarbij zal de appellant uiteraard ook het voor hem geldende bestemmingsplan in acht moeten nemen. Deze voorziet momenteel niet in een oostelijke uitbreiding van een dierenverblijf. Na de inwerkingtreding van het gewijzigde Activiteitenbesluit wordt de bedrijfsvoering van het betreffende agrarisch bedrijf niet langer belemmerd door de nieuwbouw van twee woningen binnen het plangebied.

Wij ontkennen niet dat in er vergelijking met de bestaande situatie op kortere afstand tot het agrarisch bedrijf woningen worden gebouwd. Gelet op de afstand tussen de inrichting en de dichtstbijzijnde woning wordt, gelet op geldend wettelijke kader, voldoende afstand in acht genomen om te kunnen stellen dat er op het perceel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het agrarisch bedrijf in haar bedrijfsactiviteiten niet zal worden belemmerd. Voor een volledige belangenafweging met betrekking tot het aspect geur verwijzen wij naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het wijzigingsplan.

2. Wetgeving

In de gemeentelijke bouwverordening en in het Bouwbesluit worden geen minimale eisen gesteld aan de minimale oppervlakte van een woonperceel. Het Bouwbesluit stelt wel minimale eisen aan de oppervlakte van verblijfsruimten en verdiepingshoogten.

De percelen die in het wijzigingsplan zijn bestemd als woondoeleinden hebben een oppervlakte van circa 375m². Wanneer we rekening houden met de voorwaarde dat uitsluitend achter de rooilijn gebouwd mag worden is er sprake van een oppervlakte van circa 250m² voor twee woningen. Er is geen aanleiding te verwachten dat de initiatiefnemer op deze percelen niet in staat is twee woningen te realiseren waarbij ruimschoots wordt voldaan aan de minimale eisen van het Bouwbesluit.

3. Ruimtelijke inpasbaarheid

Na vaststelling van het bestemmingsplan "Naast Dorp 1" is bij behandeling van het beroep van appellant A.J.C. Boer en J.H. Boer-den Boer al ingegaan op het aspect ruimtelijke inpasbaarheid. Dit beroep is ongegrond verklaard en daarmee mag aangenomen worden dat tevens de ruimtelijke inpasbaarheid is beoordeeld.

De kern Polsbroek is gelegen binnen een landelijke omgeving. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid zijn gericht op het behoud en waar mogelijk versterken van landschappelijk en natuurwaarden in onze gemeente. De kern Polsbroek wordt in planologische zin tot het verstedelijk gebied gerekend. Het plangebied is namelijk gelegen binnen de "rode contour" zoals aangegeven in het provinciaal ruimtelijk beleid. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid richt zich binnen deze contour op het bereiken van de verstedelijkingsambities waardoor problemen voor de leefbaarheid van kernen of (groepen van) de plaatselijke bevolking kunnen worden voorkomen en het landelijk gebied zijn openheid kan behouden. Binnen de te bebouwen contour kan dus een zekere mate van verdichting optreden. Aansluitend op het plangebied is sprake van aaneengesloten bebouwing met een woon- en verblijfsfunctie. Van oorsprong kunnen de kernen binnen de gemeente Lopik getypeerd worden als lintbebouwing. Hierdoor ontbreekt van oudsher een duidelijke dorpskern. Ten westen van het plangebied eindigt de bebouwde kom omdat vanaf de gemeentegrens niet langer sprake is van aaneengesloten bebouwing.

De woning op het perceel Dorp 1 is 11 meter diep, de woning op het perceel Dorp 3 is nog geen 8 meter diep. Daarbij is de gezamenlijke oppervlakte van deze percelen nagenoeg gelijk aan de oppervlakte van het bouwvlak in het voorliggende wijzigingsplan "Naast Dorp 1". Het is daarmee aannemelijk dat een vergelijkbare inrichting gerealiseerd kan worden op het perceel naast Dorp 1. De bouw van twee woningen op het perceel naast Dorp 1 past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omliggende omgeving waarbij veelal sprake is van woonpercelen met een hoge bebouwingsdichtheid.



4. Bouwvlak

In artikel 4.2.2. van het voorliggende wijzigingsplan "Naast Dorp 1" is bepaald dat de rooilijn niet met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag worden overschreden. In tegenstelling tot wat appellant claimt is het niet mogelijk om voor de voorgevelrooilijn te bouwen.

5. Bouwhoogte

De bouwhoogte voor de woning zoals opgenomen in het wijzigingsplan "Naast Dorp 1" is gelijk aan de bouwhoogte zoals opgenomen in het, na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Naast Dorp 1". Deze bouwhoogte is weer afgeleid van de bouwhoogte voor woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". De percelen aangrenzend aan het perceel "Naast Dorp 1" zijn in dit bestemmingsplan gelegen en voor deze percelen geldt dus dezelfde bouwhoogte.

Een eventuele aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de redelijke eisen van de geldende welstandsnota. Bij het ontwerp van de woningen zal aansluiting gezocht moeten worden bij uitstraling en karakteristiek van de omliggende woningen. Dit zijn over het algemeen kleine woningen op een klein perceel. Eén bouwlaag met een kap.

6. Waardevermindering

Wanneer de appellant denkt in aanmerking te komen voor een vergoeding tegemoetkoming in planschade dan kan na vaststelling en onherroepelijk worden van het voorliggende wijzigingsplan een verzoek ingediend worden bij de gemeente Lopik. Het verzoek zal afgehandeld worden conform de door de raad van de gemeente Lopik vastgestelde procedureverordening.

Conclusie

De ingekomen zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Met betrekking tot het onderdeel geur is de zienswijze ongegrond. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze ook voor het overige niet tot wijzigingen in het wijzigingsplan.

Zienswijze 2

De heer A.J.C. Boer en mevrouw J.H. Boer- den Boer, Dorp 1 te Polsbroek.

Samenvatting zienswijze

De appellant is eigenaar van de dichtbijzijnde woning in de directe omgeving van het plangebied. Tussen het plangebied en het perceel van de appellant ligt het perceel kadastraal bekend als gemeente Lopik, Sectie D nummer 64. Dit perceel behoort niet tot het plangebied en is geen eigendom van de appellant. Het betreffende perceel, met een oprit en garage, is eigendom van de eigenaar van het perceel Dorp 3 te Polsbroek. De afstand van het perceel van de appellant tot het plangebied bedraagt 14 meter.



Bedoelde tussenliggende perceel (gearceerd). Nummer 62 en 63 vormen het plangebied.

In de zienswijze geeft de appellant aan dat de bezwaren zoals kenbaar gemaakt bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Naast Dorp 1" nog altijd van toepassing zijn. De appellant verzoekt daarom deze zienswijze ook als een zienswijze tegen het voorliggende wijzigingsplan "Naast Dorp 1" te beschouwen. Bij de behandeling van het beroep heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de bezwaren van appellant ongegrond verklaard.

De zienswijze van de appellant bestaat uit de volgende onderdelen.

Onderdelen eerdere zienswijze zoals behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Naast Dorp 1".

1. Verlies van uitzicht

Het uitzicht van de woning van appellant naar de Slangeweg wordt belemmerd.

2. Planschade

Door het plaatsen van twee woningen direct naast de woning treedt waardevermindering op en hiervoor zal planschade worden ingediend.

3. Verkeersbewegingen

Extra verkeersbewegingen voor de woning en verminderde parkeergelegenheid voor appellant.

4. Geluidsoverlast

Geluid van de kinderen van appellant zal niet gewaardeerd gaan worden.

5. Verlies van privacy

Privacy om vrij te wonen wordt geschaad.

6. Geschiktheid locatie en alternatieve locaties

Momenteel worden alternatieve locaties gebruikt door jongeren wat heeft gezorgd voor overlast. Deze locaties zijn geschikt voor ouderen en dit zorgt voor het tegengaan van overlast. Doordat er geen winkel aanwezig is in Polsbroek is het dorp niet aantrekkelijk voor senioren. Er zijn alternatieven welke omgebouwd kunnen tot seniorenwoningen.

Aanvullende onderdelen zienswijze naar aanleiding van procedure tot vaststelling van het wijzigingsplan “Naast Dorp 1”.

7. Bouwhoogte

Appellant claimt dat de bouwhoogte zoals opgenomen in het wijzigingsplan te hoog is en niet ruimtelijk inpasbaar.

8. Privacy

Volgens de appellant kan het verlies aan privacy niet getoetst worden aan de onderlinge afstand met de bestaande woning op het perceel Dorp 3.

9. Bouwwerkzaamheden

Appellant vreest schade aan zijn woning tijdens de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied.

Beantwoording

1. Verlies van uitzicht

Zoals bij de beantwoording van zienswijze 1 is aangegeven is het plangebied gelegen binnen de “rode contour” en wordt daardoor in planologische zin tot het stedelijk gebied gerekend. Het gemeentelijk en provinciaal ruimtelijk beleid richt zich binnen deze contour op het bereiken van de verstedelijkingsambities. Het benutten van dergelijke inbreidinglocaties binnen de rode contour biedt mogelijkheden voor een toename van de woningvoorraad, waardoor problemen voor de leefbaarheid van kernen of (groepen van) de plaatselijke bevolking worden voorkomen. Binnen de te bebouwen contour kan dus een zekere mate van verdichting optreden. Hierdoor kunnen bepaalde zichtlijnen beperkt worden.

Door de aanwezigheid van het tussenliggende perceel is de afstand van de woning van de appellant tot het plangebied en daarmee de nieuwe woningen ruim 14 meter. Daarbij zal bij de bouw van de nieuwe woningen aansluiting gezocht moeten worden bij de bestaande voorgevelrooilijn (mede n.a.v. het welstandsbeleid). De ruime afstand tot de woningen en het respecteren van de bestaande rooilijn zorgt er voor dat het uitzicht en de privacy voldoende gewaarborgd blijven. Daarmee willen wij niet ontkennen dat het uitzicht ongewijzigd zal blijven. Om de handhaving van de bestaande rooilijn te garanderen is in het wijzigingsplan in artikel 4.2.2. een bepaling opgenomen.

In de uitspraak van 6 maart 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Afdeling Raad van State overwogen dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht en dat de gemeenteraad van Lopik, gelet op de afstand van 14 meter tussen de dichtstbijzijnde woning en de woning van appellant en de situering van de twee nieuwe woningen, de aantasting van het uitzicht aanvaardbaar mag achten.

2. Planschade

Wanneer de appellant denkt in aanmerking te komen voor een vergoeding tegemoetkoming in planschade dan kan na vaststelling en onherroepelijk worden van het voorliggende wijzigingsplan een verzoek ingediend bij de gemeente Lopik. Het verzoek zal afgehandeld worden conform de door de raad van de gemeente Lopik vastgestelde procedureverordening.

3. Verkeersbewegingen

De ontwikkeling van het projectgebied zal leiden tot extra verkeersbewegingen van bestemmingsverkeer. Maar overwegende dat het hier uitsluitend gaat om bestemmingsverkeer van twee woningen, op eigen perceel geparkeerd dient te worden, er al sprake is van een bestaande ventweg in combinatie met een fietspad denken wij dat de aanpassing van de openbare ruimte niet zodanig van invloed is op de verkeersveiligheid ter plaatse dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zowel de huidige bewoners als de toekomstige bewoners van de nieuw te realiseren woningen dienen op het eigen perceel in de parkeerbehoefte te voorzien.

In de uitspraak van 6 maart 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State overwogen dat de gemeenteraad van Lopik zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat niet een zodanige hinder zal ontstaan, dat hieraan in dit geval een doorslaggevend gewicht had moeten worden toegekend.

4. Geluidsoverlast

Eventuele geluidsoverlast van de kinderen van appellant kunnen niet meegenomen worden in de ruimtelijke afweging. De gemeente Lopik streeft met haar ruimtelijk- en huisvestingsbeleid naar het behoud en waar mogelijk het versterken van het bestaande leefklimaat. Het perceel van de appellant is reeds gelegen in de directe nabijheid van andere woonbestemmingen. In woongebieden, ook in kleine landelijk gelegen kernen als Polsbroek, kan in bepaalde mate sprake zijn van overlast. Wij gaan er van uit dat de burens, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie, rekening met elkaar houden om gezamenlijk een prettig leefklimaat te waarborgen. Daarbij nemen wij in overweging dat de appellant in de huidige situatie ook burens heeft, waar ook in zekere mate rekening gehouden moet worden (ongeacht of het hier om ouderen gaat) en de afstand tot de naastgelegen bestaande woning kleiner is dan de afstand tot het plangebied.

5. Verlies van privacy

Zoals aangegeven bij de beantwoording van punt 1 van deze zienswijze wordt de privacy door de ruime afstand tot de woningen voldoende gewaarborgd. Daarbij overwegende dat de afstand tot de bestaande woning op het aangrenzende perceel Dorp 3 kleiner is.

In de uitspraak van 6 maart 2013 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Afdeling Raad van State overwogen dat de gemeenteraad van Lopik, gelet op de afstand van 14 meter tussen de dichtstbijzijnde woning en de woning van appellant en de situering van de twee nieuwe woningen, de aantasting van het privacy aanvaardbaar mag achten.

6. Geschiktheid locatie en alternatieve locaties

Met ons beleid proberen wij zoveel mogelijk sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen ons grondgebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee de uitvoering van ons beleid zijn wij als gemeente Lopik echter voor een groot deel afhankelijk initiatieven van derden. De gemeente zal ingekomen initiatieven moeten beoordelen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en toetsen aan de wettelijke kaders. Als gemeente moeten wij de afweging maken of de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan het realiseren van de doelen van ons ruimtelijk beleid. Er zal dus per initiatief een afzonderlijke afweging gemaakt moeten worden. Dit los van eventuele alternatieve locaties elders binnen de gemeente. Uiteraard zijn er ook andere locaties binnen de kern Polsbroek denkbaar, waaronder mogelijk de locaties genoemd in de zienswijze, welke wellicht ook geschikt zijn voor een dergelijke ontwikkeling maar zolang deze gronden door een eigenaar of initiatiefnemer niet in de planontwikkeling betrokken worden, en gebruikt worden conform het geldende bestemmingsplan, moeten wij deze buiten beschouwing laten in onze ruimtelijke afweging.

Appellant is van mening dat de locatie niet geschikt is voor de ontwikkeling van seniorenwoningen door het ontbreken van voorzieningen en een mogelijk isolement bij slechte weersomstandigheden. Zoals aangegeven heeft het onze voorkeur om dergelijke woningbouwprojecten te realiseren in de nabijheid van voorzieningen. Helaas is het voorzieningenniveau in een kleine kern als Polsbroek niet zo hoog. Dit is een gegeven en geldt voor alle huidige en toekomstige bewoners van Polsbroek. Appellant gaat in zijn motivering, naar onze mening, voorbij aan de ontwikkeling van deze bevolkingsgroep. De huidige senior is niet vergelijkbaar met de senior van 30 jaar geleden. Een senior is vaak mobiel, redelijk bemiddeld en in goede gezondheid. Hoewel het de voorkeur heeft dat voorzieningen in de directe nabijheid van de woning aanwezig zijn is het voor een grote groep

senioren niet noodzakelijk. Tijdens slechte weersomstandigheden, zoals in de zienswijze genoemd, zal een senior dezelfde hinder ondervinden als de overige omwonenden.

7. Bouwhoogte

De bouwhoogte voor de woning zoals opgenomen in het wijzigingsplan "Naast Dorp 1" is gelijk aan de bouwhoogte zoals opgenomen in het, na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Naast Dorp 1". Deze bouwhoogte is weer gelijk aan de bouwhoogte voor woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied". De woning van appellant is gelegen in dit bestemmingsplan. Voor de woning van appellant geldt dus dezelfde maximale bouwhoogte voor de woning.

Een eventuele aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de redelijke eisen van de geldende welstandsnota. Bij het ontwerp van de woningen zal aansluiting gezocht moeten worden bij uitstraling en karakteristiek van de omliggende woningen. Dit zijn over het algemeen kleine woningen op een klein perceel. Eén bouwlaag met een kap.

8. Privacy

De aanvulling van de appellant leidt bij ons tot een heroverweging van ons eerdere standpunt. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van mogelijke aantasting van privacy dienen wij de bestaande situatie in onze overweging mee te nemen. Feit blijft dat er op kortere afstand van de woning van appellant een woning van derden aanwezig is. Omdat de nieuwe woningen op grotere afstand worden gerealiseerd kan de gemeente zich in alle redelijkheid op het standpunt stellen dat hier geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van appellant.

9. Bouwwerkzaamheden

De initiatiefnemer zal met de keuze van de bouwmethode rekening moeten houden met de woningen en overige onroerende goederen in de nabijheid van het plangebied. Indien de woningen in de nabijheid van het plangebied niet onderheid zijn zal de initiatiefnemer een andere bouwmethode moeten kiezen, bijvoorbeeld boren. Eventuele schade aan de woning van de appellant als gevolg van bouwwerkzaamheden binnen het plangebied zouden verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor schade aan gemeentelijke eigendommen en openbare werken.

Conclusie

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Gelet op de in de beantwoording genoemde overwegingen leidt de zienswijze voor het overige niet tot wijzigingen in het wijzigingsplan. Ook de aanvullende bezwaren leiden niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

Bijlage I

Kopie zienswijzen

PER FAX EN PER POST

Gemeente Lopik
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 50
3410 CB LOPIK

 GEMEENTE LOPIK		Ingekomen 13.13918	
		Case nr. S12.00104	
d.d. - 9 SEP 2013			
ORG	INW	ROB	☒
Raadsgr.			
Advies		t.k.n.	
B&W			
Wvz			
Raad			

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Lange Marktstraat 26
Leeuwarden

Telefoon (088) 462 37 00
Fax (088) 462 27 99

www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

9 september 2013

Onderwerp

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan

Ons kenmerk

R207870846

*Uw kenmerk**Behandeld door*

Mw. mr. G. Visser

Telefoon (088) 462 37 00

Fax (088) 462 27 99

klantenservice@achmearechtsbijstand.nl

Afwezig: woensdag

Geachte gemeenteraadsleden,

U heeft het ontwerpwijzigingsplan "Naast dorp 1" te Polsbroek ter inzage gelegd. De heer G.A. Oskam en mevrouw J.C.E. Oskam- van Veldhuizen, Slangeweg 1, 2855 AV in VLIST zijn het hier niet mee eens. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

1. Feitelijke situatie

Cliënten hebben een agrarisch bedrijf met ongeveer 150 melkkoeien, inclusief jongvee, 40 schapen en zij telen maïs. De boerderij en stal is op korte afstand gelegen van de te realiseren woningen die door het (ontwerp)wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

2. Geur

Cliënten vrezen dat geur in de toekomst problemen gaat opleveren en er stelselmatig problemen komen bij vergunningaanvragen en mogelijk handhavingsverzoeken zullen volgen. Het bouwen van woningen op dusdanig kleine afstand vraagt om problemen. U dient in het kader van een goede belangenafweging hier rekening mee te houden. Cliënten menen dat zij onevenredig in hun belangen worden geschaad als deze woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd op een veel te kleine afstand.

3. Plan niet uitvoerbaar

3.1. Wetgeving

Het perceel is ontzettend klein en er mogen volgens het plan zelfs twee woningen op worden gerealiseerd. Cliënten vragen zich af of met inachtneming van het bouwbesluit en de bouwverordening wel uitvoering kan worden gegeven aan dit plan.

Rekeningnummer (IBAN) NL 11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
9 september 2013

Bestemd voor

Bladnummer
2

3.2. Ruimtelijk inpasbaar

Door het mogelijk te maken op onderhavig perceel twee woningen te realiseren, waar bijgebouwen en omgevingsvrije bouwwerken bouwen mogelijk is, wordt akkoord gegaan met het volproppen van een heel perceel. Ruimtelijk gezien is dit onaanvaardbaar. Het betreft een eerste gezichtspunt bij het binnenkomen van het dorp. Welstandstechnisch gaat dit ook problemen opleveren.

3.3. Bouwvlak

Het bouwvlak zoals dat thans is ingetekend pas niet in de omgeving. Op deze wijze wordt ver voor de voorgevelrooilijn bebouwing mogelijk gemaakt. Dit levert problemen op met de bouwverordening en leidt welstandstechnisch tot problemen. Het bouwvlak dient daarom te worden aangepast.

3.4. Te hoog

Om de woningen toch nog enigszins bewoonbaar te maken, is ruimte gezocht in de hoogte. Dit sluit echter in het geheel niet aan op de nabije omgeving.

Waardevermindering bedrijfswoning en bedrijfsruimte

Client vreest dat zijn perceel met onroerend goed in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Client is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Client stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Verzoek

Namens client vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Vragen?

Vervolg op de brief van
9 september 2013

Bestemd voor

Bladnummer
3

Hebt u nog vragen of wilt u ons verder informeren? Neemt u dan gerust contact op met mij via onze klantenservice. Zij zijn te bereiken op (088) 462 37 00. U kunt ook een e-mail sturen naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl of faxen naar (088) 462 27 99. Denkt u eraan om in dat geval ons referentienummer R207870846 te vermelden?

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. G. Visser
jurist Bestuursrecht



Geachte her Broeke,

Hierbij willen wij toch zienswijzen indienen , betreft bouwplannen naast Dorp 1 Polsbroek .

Ook al is er in de vorige stukken aangegeven geen rekening te houden met waarde vermindering , en privacy van de bewoners van dorp 1 willen we dit nogmaals melden . Dit weegt nog steeds zwaar voor ons!

Dus de bezwaren die we de gemeente hebben verstuurd (reeds bij u al in bezit) willen we ook nu weer gebruiken voor indienen van de zienswijze (bezwaar t.o.v. het gehele plan)van de dhr Schouten , en dhr Schilt en mevr D Rooken .

Als aanvulling van de reden toen u bekend , is de zorg die we ons maken dat de maximale bouw hoogte 10mtr is !

Gezien onze woning de hoogte van 7 mtr betreft , zal de bouw van de toch 2 zeer kleine woningen met een max van 10mtr geen gezicht zijn !

Men kan dan wel 3 verdiepingen realiseren!

Er werd door de gemeente aangedragen bij ons vorige bezwaar , dat we al jaren dicht naast andere woningen gevestigd zijn .

Aan de zijde van dorp 3 zijn echter geen ramen die uitzicht geven met het zicht op dorp 3!

Vond dit toen een slecht argument van de gemeente , en wil nogmaals bij deze dit kenbaar maken .

Er is ook toen niet iemand van de gemeente bij ons geweest die dit heeft kunnen waarnemen !

Dit wilde wij dan toch even kwijt .

Ook willen we u erop attenderen dat ons huis niet is onderheide , dus dat er wel rekening mee gehouden moet worden als er overgegaan word tot bouwen van de nieuwe woningen .

Gezien het zware verkeer dat er voorbij komt kunnen we dit al voelen in huis , laat staan als men gaat heien zo dicht naast ons pand dorp 1.

Met vriendelijke groet ,

A.J.C Boer en J.H. Boer den Boer.

		Ingekomen 13.14036
GEMEENTE LOOIK		Case nr. 512.00104
d.d. 9 SEP 2013		
ORG	INW	ROB ☒
Advies		t.k.n.
B&W		
Burg.		
Raad		

Aan college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 50
3410 CB, Lopik.

Polsbroek, 9 mei 2011

Betreft: zienswijze tegen bestemmingsplan voor de percelen naast Dorp 1

Geacht college

Hierbij willen we zienswijze indienen, dat wij het niet eens zijn met het bestemmingsplan. Het plan om 2 woningen te bouwen, op gronden die nu worden gebruikt als groenteakker. Zoals u weet op de grens van Polsbroek en Gemeente Vlist. ZH. We hebben ons huis dorp 1, in 1990 gekocht als een vrijstaande woning. En hebben tot op dit moment, heel plezierig hier mogen wonen. Mede door de goede burens die we aan beide zijde van ons mogen hebben. We willen dan ook hierbij de volgende punten noemen als bezwaren:

1. Het uitzicht zowel naar de Slangeweg, de geitenweide, en de Boerderij naast ons.
2. De WAARDE VERMINDERING van onze woning, door 2 WONINGEN DIREKT naast ons.
3. We hier voor dan ook PLANSCHADE zullen indienen!!
4. Verkeer van auto's (heen en weer) op het fietspad voor ons huis langs, naar de woningen
5. Het kwijt raken van parkeer mogelijkheden tijdens verjaardagen enz.
6. Onze kinderen met hun bromfietsen nu niet echt gewaardeerd zullen worden door de senioren die er komen te wonen! (maken kabaal)
7. De PRIVACY die we nu genieten, van het ECHT VRIJ kunnen wonen, raken we voor goed kwijt
8. Nu zijn het senioren zullen we maar zeggen op leeftijd ,maar blijft dit in de toekomst ook zo?

Er zijn nu in Polsbroek senioren flatjes die bewoond worden door jongeren, die uit diverse plaatsen komen, laat deze dan beschikbaar zijn voor de ouderen in Polsbroek!

Ook niet zonder problemen gezien het verleden, (drugs en narigheid in die woningen) door zulke personen.

Polsbroek is ook niet zo aantrekkelijk voor ouderen, gezien dat er geen winkel meer aanwezig is op het Dorp.

Een mogelijkheid vinden we dan ook, de ruïne van Kok midden op het Dorp deze zou ook verbouwd kunnen worden als senioren onderkomen, dan heeft ons Dorp weer de uitstraling die het hoort te hebben.

We zijn nog door Dhr. Schouten of de andere partij benaderd dat zij daar willen gaan bouwen!

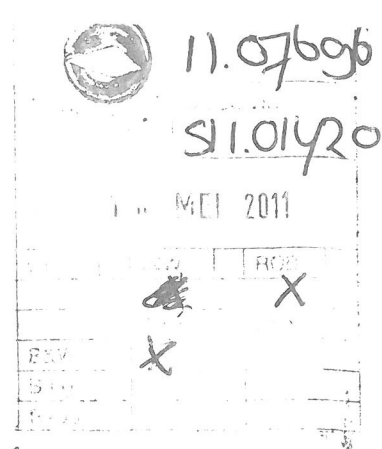
Dit plan hebben we van onze burens moeten vernemen, al zeggen zij (de andere partij Mevr. Rooken) zelf dat dit niet zo is!

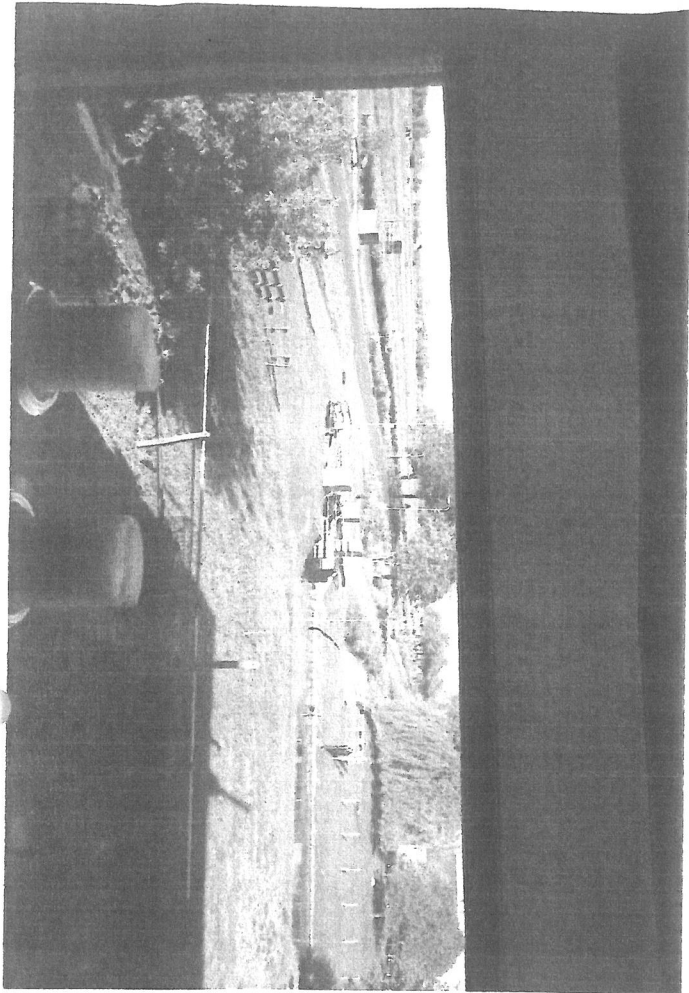
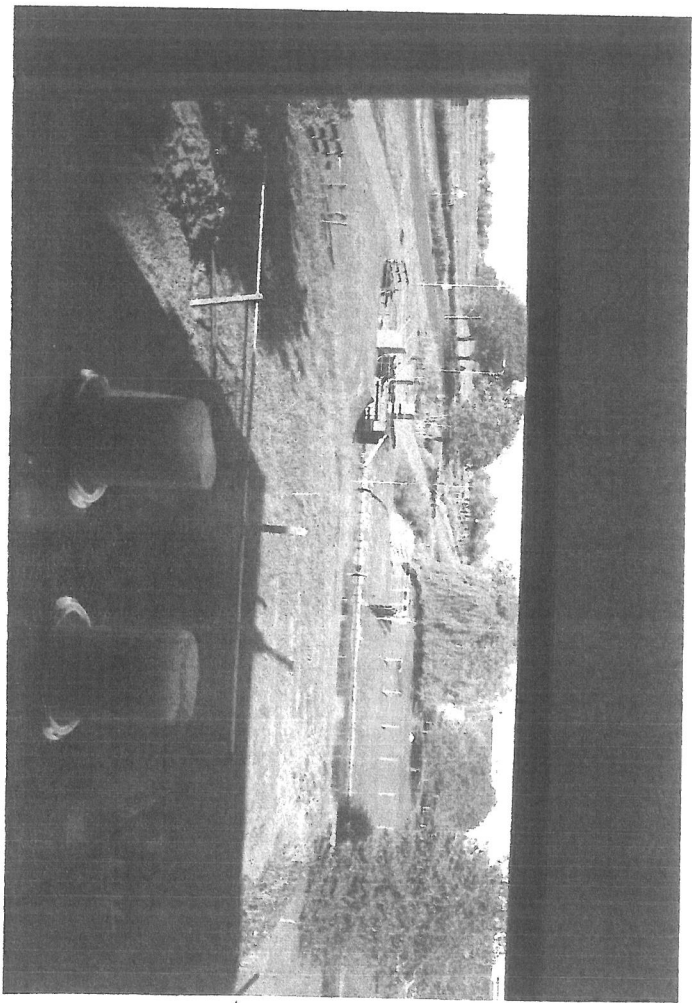
En we hebben tot slot de indruk, dat het hen eigenlijk om de waarde vermeerdering van het stuk grond gaat als er de senioren woningen op staan, dan dat ze er zelf in willen gaan wonen!

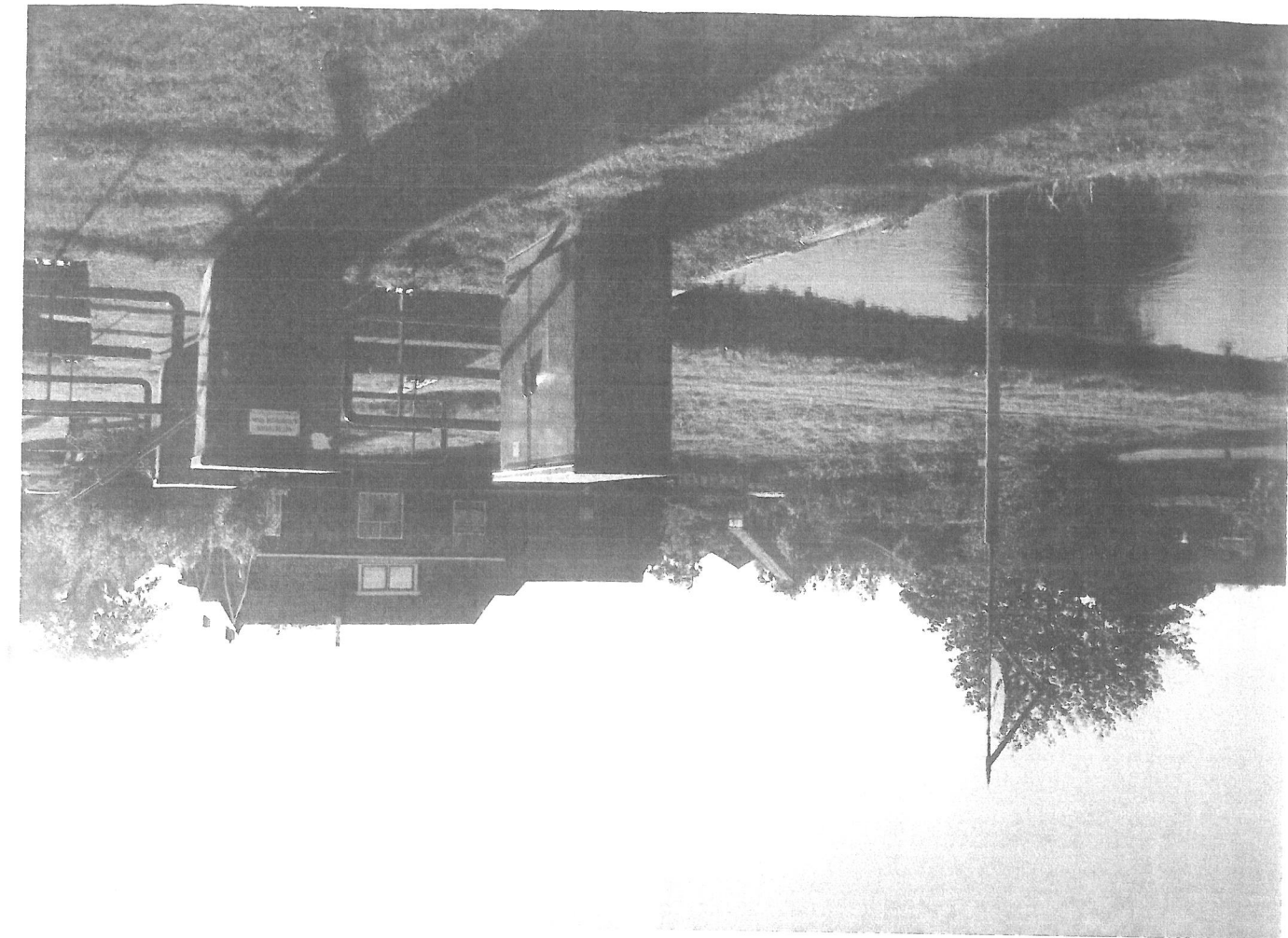
(Als bijlage wat foto's van de situatie zo als deze nu is, en blijft zoals wij hopen)

Hoogachtend,

A.J.C. Boer en e.o.
Dorp 1
3415 PB, Polsbroek







Bijlage II

Reacties overlegpartners

Gemeente Lopik
Postbus 50
3410 CB LOPIK

DATUM 1 augustus 2013
ZAAKENMERK Z-GRO_OBP-2013-4227
NUMMER 80E8562D
UW BRIEF VAN 25 juli 2013
UW NUMMER -
BIJLAGE(N) -

TEAM GRO
REFERENTIE de heer G.A. de Mello
DOORKIESNUMMER 030-2583732
FAXr 030-2583139
E-MAILADRES Gilbert.de.Mello@Provincie-Utrecht.nl
ONDERWERP Reactie ontwerp wijzigingsplan Naast
Dorp 1 te Polsbroek

Geacht college,

In uw e-mail van 25 juli 2013 heeft u ons laten weten dat het ontwerp van het wijzigingsplan "Naast Dorp 1 te Polsbroek" met ingang van 31 juli 2013 gedurende zes weken ter inzage ligt. U heeft hiermee voldaan aan artikel 3.8, lid 1 sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende wijzigingsplan geeft mij geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

ir. M.J. Scheepstra
Teamleider Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend

Joost Broeke

Van: _Watertoetsproces HDSR _Watertoetsproces HDSR <watertoets@hdsr.nl>
Verzonden: donderdag 1 augustus 2013 16:48
Aan: Joost Broeke
Onderwerp: Betr.: Ontwerpwijzigingsplan Naast Dorp 1 te Polsbroek

Hallo Joost,

Bedankt voor het toesturen van het ontwerpwijzigingsplan. Wij hebben geen opmerkingen hierop.

Groeten,
Epke

>>> Joost Broeke<Joost.Broeke@lopik.nl> 25-7-2013 13:33 >>>
Geachte heer, mevrouw,

Per mail van 22 mei 2013 hebben wij u in de gelegenheid gesteld uw vooroverlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro op het wijzigingsplan "naast Dorp 1" te Polsbroel, gemeente Lopik, kenbaar te maken. Via deze mail maken wij u er op attent dat het ontwerpwijzigingsplan vanaf 31 juli 2013 tot en met 10 september 2013 ter inzage ligt. U kunt het ontwerpwijzigingsplan raadplegen via www.lopik.nl of www.ruimtelijkeplannen.nl.

<http://ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0331.06WPnaastdorp1-OB01>

Voor meer informatie over het ontwerpwijzigingsplan kunt u contact opnemen met de heer J. Broeke, via telefoonnummer (0348) 559892. Wegens vakantie afwezig van 26 juli tot en met 20 augustus. Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Joost Broeke | Medewerker Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en beheer | Gemeente Lopik | Postbus 50 - 3410 CB Lopik | tel. 0348 559 892 | * joost.broeke@lopik.nl
