

Gemeente Wijk bij Duurstede
t.a.v. de gemeenteraad

Postbus 83
3960 BB WIJK BIJ DUURSTEDEN

Alsmede per email: n.fokke@wijkbijduurstede.nl

Contactpersoon	Onze referentie	Uw referentie	Datum
W.R. van Oudbroekhuizen	b-wbd-won-181012		12 oktober 2018

Onderwerp

Bestemmingsplan Rijndijk 5 2017.

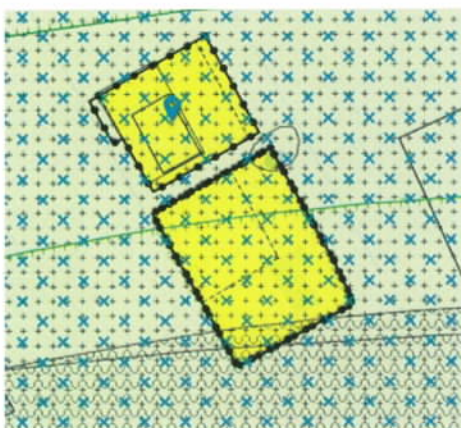
Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens Weveo Holding B.V., gevestigd aan de Muntstraat 41 te (3961 AL) Wijk bij Duurstede ('Weveo'), bericht ik u als volgt.

Bij email van 2 oktober 2018 is Weveo tot en met 12 oktober in de gelegenheid gesteld haar zienswijze kenbaar te maken met betrekking tot de namens de heer en mevrouw E. van den Heuvel ingediende zienswijze (de '**Zienswijze**'), die ziet op het ontwerp Bestemmingsplan Rijndijk 5 2017, zoals op 3 juli 2018 in ontwerp is vastgesteld (het '**Ontwerpbestemmingsplan**'). Bij dezen maak ik van deze mogelijkheid tijdig gebruik.

1. Feiten en omstandigheden

- 1.1. Aan de Rijndijk 5 (3962 MX) te Wijk bij Duurstede zijn twee percelen gelegen (tezamen genoemd: de '**Percelen**'), die onderscheiden kunnen worden in een noordelijk gelegen, van de weg afliggend perceel (het '**Noordelijk perceel**') en zuidelijk gelegen perceel welke direct gelegen is aan de openbare weg (het '**Zuidelijk perceel**'). Onderstaande plattegronden van de beide percelen, zoals ook te zien is op ruimtelijkeplannen.nl, laten dit duidelijk zien. De rechterafbeelding is het inrichtingsvoorstel van Weveo, wat verderop in deze zienswijze nog aan bod komt.




- 1.2. Oorspronkelijk en tot op heden berust op het Noordelijk perceel de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde - Landschap' conform het Bestemmingsplan Buitengebied 2014. Op het Zuidelijk perceel berustte oorspronkelijk de bestemming 'Wonen', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Landschap' conform het Bestemmingsplan Buitengebied 2014.
- 1.3. Met de vaststelling van het Bestemmingsplan Rijndijk 5 op 31 maart 2015 is op het Zuidelijk perceel een tweede bouwvlak ingetekend waardoor een tweede woning gerealiseerd kon worden met het oog op de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling.
- 1.4. Zoals ook te lezen is in de bijlage "Voortraject en achtergronden" van de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan, is het onder 1.3 genoemde niet conform het inrichtingsvoorstel van Weveo van 11 maart 2014 (het '**Inrichtingsvoorstel**'), waar de gemeente Wijk bij Duurstede (de '**Gemeente**') medewerking aan zou verlenen. Het Inrichtingsvoorstel bestond uit de sanering van het agrarisch bedrijf aan de Rijndijk 5, de bedrijfsbebouwing te slopen en voor de beide Percelen de bestemming 'Wonen' op te nemen, zodat op het Noordelijk perceel een ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd kon worden. Op het Noordelijk perceel zou dan eveneens een bouwvlak moeten worden ingetekend. Ten onrechte is echter met de vaststelling van het Bestemmingsplan Rijndijk 5 de bestemming van het Noordelijk perceel niet gewijzigd en is het bouwvlak voor de ruimte-voor-ruimte-woning ingetekend op het Zuidelijk perceel.
- 1.5. Direct op de eerste pagina en in de bijlage 'Voortraject en achtergronden' van de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan de hiervoor geschetste gang van zaken bevestigd en wordt duidelijk dat met het Ontwerpbestemmingsplan de door Weveo en de Gemeente altijd al bedoelde planologische juridische regeling daadwerkelijk wordt gerealiseerd.
- 1.6. Met het Ontwerpbestemmingsplan wordt nu dan ook alsnog conform het Inrichtingsvoorstel aan het Noordelijk perceel eveneens de bestemming 'Wonen' toegekend en wordt een bouwvlak op dit perceel ingetekend voor de realisatie van de tweede woning met het oog op de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling. Daarnaast wordt het bouwvlak op het Zuidelijk perceel verwijderd.

2. Zienswijze Van den Heuvel

- 2.1. Hieronder zal per onderwerp eerst de Zienswijze zelf geciteerd worden, waarna Weveo inhoudelijk hierop reageert.

Eigendom woonkavels en herbestemming

- 2.2. Op pagina 2 van de Zienswijze stelt Van den Heuvel het volgende:

"De gemeente is evident géén eigenaar van deze 2^e woonoptie op deze woonkavel, de gemeente kan deze planologische extra bouwtitel voor een extra woning dan ook niet zomaar weggeven aan de haar bekende projectontwikkelaar Van Oudbroekhuizen: de gemeente weet dat de heer Van Oudbroekhuizen allang geen eigenaar meer is van deze woonkavel. Tevens is de heer Van Oudbroekhuizen al sinds eind 2016 geen eigenaar meer van het agrarisch perceel waar nu een nieuwe woonbestemming op geplaatst wordt en waarvoor hij dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging heeft ingediend."

- 2.3. Weveo merkt in dat kader op dat Van den Heuvel er ten onrechte van uit gaat dat de gemeenteraad van de gemeente Wijk bij Duurstede (de '**Gemeenteraad**') enkel percelen kan bestemmen, die tot haar eigendom behoren. Dit is niet correct. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (de '**Wro**') bepaalt immers dat de gemeenteraad verplicht is voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen moet vaststellen. Dit betekent dat de Gemeenteraad niet alleen op grond van de aan haar toegekende bevoegdheden een bestemmingsplan voor de Percelen kan vaststellen, maar dat zij hiertoe zelfs verplicht is in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Dus ook indien de gemeente niet de eigenaar is van bepaalde percelen. De Gemeenteraad heeft dan ook de mogelijkheid om in het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaande bouwvlakken te verwijderen.

Aanpassing bestemmingsplan Rijndijk 5 (2015)

- 2.4. Op pagina 2 van de Zienswijze stelt Van den Heuvel het volgende:

"Met de, reeds bij aankoop, onherroepelijk woonbestemming heeft de gemeente het vertrouwen gewekt dat de 2e woontitel terecht binnen deze woonkavel ligt en dat het omliggende open agrarisch gebied onaantast blijft."

- 2.5. Van den Heuvel was ten tijde van de aankoop van het Zuidelijk perceel op de hoogte van het Inrichtingsvoorstel. Dit wordt door Van den Heuvel ook erkend in de Zienswijze op pagina 2. Daarnaast was het Inrichtingsvoorstel ook als bijlage gevoegd bij de koopovereenkomst was deze derhalve ten tijde van de koop van het Zuidelijke perceel in het bezit van Van den Heuvel.

- 2.6. Op pagina 3 van de Zienswijze stelt Van den Heuvel het volgende:

"De gemeente besluit reeds binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan tot een bestemmingsplan-aanpassing, zonder dat daartoe vanuit planologisch oogpunt of ruimtelijke beleid aanleiding is, waarmee deze planologische aanpassing iedere motivering ontbreekt. Een planvaststelling legt normaal een planologische visie zeker voor de komende 10 jaar vast."

- 2.7. Weveo merkt in dat kader het volgende op. Ten onrechte wordt hier gesteld dat een bestemmingsplan een planologische visie zeker voor de komende tien jaar vastlegt. Een bestemmingsplan kan en mag, gelet op artikel 3.1 Wro, te allen tijde door de Gemeenteraad met een nieuw bestemmingsplan worden aangevuld, aangepast of integraal vervangen. Gemeenten passen hun ruimtelijke plannen doorgaans dan ook veelvuldig aan. Deze aanvullingen, aanpassingen of vervangingen zijn toegestaan zolang er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat hiervan sprake is, is uitgebreid gemotiveerd in de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan. Hieronder kom ik daar ook nog op terug.

Noodzaak voor aanpassing conform ontwerpbestemmingsplan Rijndijk 5 - 2017

- 2.8. Op pagina 2 van de Zienswijze stelt Van den Heuvel het volgende:

"Er is kwa planologisch of ruimtelijk beleid geen enkele aanleiding of noodzaak om, 3 jaar na de vaststelling van het bestaande woonperceel, de bestemming te moeten aanpassen."

- 2.9. Hierover merk ik op dat Weveo de Gemeente (onder meer) op grond van de ruimte voor ruimte-regeling verzocht een tweede woning mogelijk te maken op het Noordelijk perceel aan de Rijndijk 5. Hier heeft Weveo ook een inrichtingsvoorstel ingediend, zoals ook eerder genoemd is onder punt 1.4. De Gemeente heeft op basis van het inrichtingsvoorstel van Weveo het Ontwerpbestemmingsplan vastgesteld, omdat zij het inrichtingsvoorstel van Weveo niet in strijd acht met de goede ruimtelijke ordening.

De toelichting en ruimtelijke onderbouwing van het Ontwerpbestemmingsplan

2.10. Op pagina 2 van de Zienswijze stelt Van den Heuvel het volgende:

"In het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan Rijndijk 5 - 2017 wordt een onjuist voortraject geschetst. Immers in het ontwerp-bestemmingsplan 2014 is onderhavige ontwikkeling helemaal niet meegenomen. Op de plankaart heeft alleen de vigerende woonkavel een woonbestemming gekregen, waar op voet van ruimte-voor-ruimte wel nog een extra woning mogelijk is. Evenmin is deze locatie Rijndijk 5 in dit ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2014 meegenomen als ontwikkelingslocatie (Prod.3)."

2.11. Weveo merkt hierover op dat, anders dan Van den Heuvel stelt, in de Ruimtelijke onderbouwing van de particuliere initiatieven van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014 de beoogde ontwikkeling conform het Inrichtingsvoorstel wél is opgenomen. Zie hiervoor pagina 14 tot en met 18 van deze Ruimtelijke onderbouwing, raadpleegbaar via http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0352.bgbbuitengebied-bon1/b_NL.IMRO.0352.bgbbuitengebied-bon1_tb5.pdf

2.12. Van den Heuvel verwijst naar bijlage 3 getiteld 'Ruimtelijke onderbouwing 15 ontwikkelingen - bestemmingsplan Buitengebied 2014', behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014. Hierin is de onderhavige ontwikkeling inderdaad niet in is opgenomen. De onderhavige ontwikkeling is wel opgenomen in bijlage 5 getiteld 'Ruimtelijke onderbouwing particuliere initiatieven', behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2014.

2.13. Het voortraject en de achtergronden zoals beschreven in de bijlage van de toelichting op het voorliggend Ontwerpbestemmingsplan zijn dan ook op dit punt niet onjuist weergegeven. In het Ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook geen onjuist voortraject geschetst.

2.14. Op pagina 4 van de Zienswijze stelt Van den Heuvel het volgende:

"De enkele verwijzing naar het koopcontract, zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan onder nr .2.3 gedaan, maakt niet dat de gemeente daarmee tevens de planologische/ruimtelijke belangen heeft afgekaart en beoordeeld, laat staan behartigd."

2.15. Weveo merkt hierover op dat in paragraaf 2.3 van de toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan door de gemeente enkel een aanvullende motivering wordt gegeven met betrekking tot de verplaatsing van het bestaande bouwvlak. Hierbij wordt niet alleen naar het koopcontract verwezen, maar tevens op het voortraject en de achtergronden zoals beschreven is in bijlage 1 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan. De afweging van de planologische en ruimtelijke belangen die spelen bij de gehele ontwikkeling die met het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zijn te lezen in de gehele toelichting van het Ontwerpbestemmingsplan en onder meer in bijlage 2 'ruimtelijke onderbouwing Rijndijk 5 Wijk bij Duurstede' van de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan.

Mogelijkheden op basis van de ruimte-voor-ruimte-regeling

2.16. Op pagina 3 van de Zienswijze stelt Van den Heuvel het volgende:

"De gemeente handelt thans niet juist ten aanzien van de 2e woontitel RvR, die mét de kavel in 2015 is verkocht en die de projectontwikkelaar nu opnieuw mag "claimen" om in het open buitengebied alsnog een extra woning te mogen bouwen."

2.17. Weveo merkt hierover het volgende op. Niet valt in te zien waarom de Gemeenteraad met het voorliggend Ontwerpbestemmingsplan niet juist zou handelen ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte-regeling. De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Herijking 2016 maakt het immers mogelijk dat een ruimtelijk plan (zoals het Ontwerpbestemmingsplan) toestaat dat in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling een woning op een ander perceel wordt gebouwd dan op het perceel waarop de agrarische bebouwing is gesloopt ten behoeve van die regeling. Dit wordt ook uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 4 van de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan. Zoals ook eerder gesteld, is met het Bestemmingsplan Rijndijk 5 de ruimte-voor-ruimte-woning op het verkeerde perceel gesitueerd. Mede op basis van de mogelijkheden die de provinciale verordeningen op dit punt bieden, wordt deze fout met het Ontwerpbestemmingsplan recht gezet.

Geen onevenredige aantasting woongenot en woonbelangen van Van den Heuvel

2.18. Op pagina 3 van de zienswijzen stelt Van den Heuvel het volgende:

"Met onderhavige planwijziging worden bovendien de belangen van de eigenaren van de grond waar de 2e woontitel op rust, de heer en mevrouw Van den Heuvel, onevenredig geschaad. Hiermee wordt hun de bouwmogelijkheid voor de 2e woning ontnomen en ook de waarde die deze 2e bouwtitel vertegenwoordigt. Maar nog belangrijker voor de fam. Van den Heuvel is de negatieve invloed die dit besluit heeft op de directe woonomgeving en het daaraan verbonden woongenot."

Voorts wordt volgens de plankaart een nieuwe bouwkaavel gecreëerd, waarbij het concrete bouwvlak van de nieuwe woning verder naar het midden verschoven, zodat de woning op een onnodig extra hinderlijke plaats wordt gelokaliseerd. Dit terwijl de woning volgens de eerdere/oude inrichtingstekeningen van de heer Van Oudbroekhuizen kennelijk zo ver mogelijk naar links en uit het directe zicht van het woonperceel van de fam. Van den Heuvel had moeten worden gelokaliseerd. Ook het extra groen dat moet worden aangelegd om deze extra woning nu buiten de voormalige agrarische kavel te mogen aanleggen, en vervolgens kennelijk onzichtbaar te maken, levert juist extra hinder op en ontnemt zo mogelijk nog méér uitzicht op het vrije buitengebied. In die zin wordt nu, ten nadele van het woongenot van de fam. Van den Heuvel, afgeweken van de situatietekening die de gemeente altijd door de heer Van Oudbroekhuizen is voorgehouden.

Voorts is nergens in dit buitengebied sprake is van een dubbele lintbebouwing voor woonhuizen en dienen deze, binnen een bepaalde bandbreedte (diepte), ieder voor zich, vrij gelokaliseerd te worden direct aansluitend op de Rijndijk, dus niet helemaal achter het bestaande woonlint en al helemaal niet geplaatst direct achter een bestaande woning. Daarmee worden de bestaande woonbelangen van de fam. Van den Heuvel onevenredig geschaad."



- 2.19. Weveo merkt hierover op dat de ontwikkeling die het Ontwerpbestemmingsplan beoogd mogelijk te maken, op geen enkele wijze afwijkt van het Inrichtingsvoorstel van Weveo zoals genoemd onder punt 1.4. Dit Inrichtingsvoorstel is ook als bijlage gevoegd bij de koopovereenkomst en was ten tijde van de koop dus in het bezit van Van den Heuvel.
- 2.20. Nu Van den Heuvel wetenschap had van het Inrichtingsvoorstel, was deze planologische ontwikkeling voor hem voorzienbaar en dient deze (voor hem nadelige) ontwikkeling voor zijn rekening te worden gelaten.¹ Het bouwvlak is op dezelfde locatie en met dezelfde omvang op het Noordelijk perceel gesitueerd. Ditzelfde geldt voor het extra groen wat eveneens met het Ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarbij wordt op de tekeningen ook duidelijk dat de erfafscheiding maximaal 1 meter hoog wordt. In dat kader blijkt uit jurisprudentie dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Bovendien zou de belemmering in het uitzicht moeten leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.²
- 2.21. Zoals ook op pagina 17 tot en met 19 van bijlage 2 'ruimtelijke onderbouwing Rijndijk 5 Wijk bij Duurstede' van de toelichting bij het Ontwerpbestemmingsplan te lezen is, is bij deze positionering van de tweede woning rekening gehouden met de bestaande karakteristieken van de boerenerven op de Rijndijk. Door de positie van de tweede woning achter de oorspronkelijke boerderij, wordt het beeld van een langgerekt open voormalig boerenerv hersteld en versterkt. De positionering van een tweede woning achter de eerste woning past beter bij het oorspronkelijk beeld van de langgerekte bouwkvavels aan de Rijndijk dan wanneer een tweede woning (vrijwel) naast de bestaande woning wordt geplaatst.

3. Conclusie

- 3.1. Gelet op het bovenstaande verzoekt Weveo u dan ook het Ontwerpbestemmingsplan definitief vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

Weveo Holding bv

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "W.R. van Oudbroekhuizen".

W.R. van Oudbroekhuizen
Muntstraat 42
3961 AL WIJK BIJ DUURSTED

¹ Zie bijvoorbeeld ABRvS 22 januari 2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3161. De schade die opgelopen wordt als gevolg van planologische ontwikkelingen die voorzienbaar waren op het moment dat het perceel werd gekocht, dienen redelijkerwijs voor eigen rekening te blijven.

² ABRvS 12 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4088.