

Nota zienswijzen.

Behoort bij het vaststellingsbesluit met betrekking tot het bestemmingsplan Engelhof/raadsvergadering 23 juni 2011, nr. 43 (Decos 16748/615)

Er is - tijdig - één zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan Engelhof ingediend door advocatenkantoor Smithuijsen Winters & De Vries. Deze is met het oog op digitale openbaarmaking geanonimiseerd. De naam van cliënt is bij de gemeente bekend.

Verkorte weergave van de zienswijze (waarbij de nummering uit de zienswijze wordt aangehouden):

1.

Vormt alleen een inleiding van de zienswijze.

2.

Gemeend wordt dat de projectie van een twee onder één kap woning op het perceel Catharijnelaan 46 in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing. Daartoe wordt onder meer aangevoerd dat vanwege een ruimtelijke eenheid tussen de twee-onder- één kap woning en de lintbebouwing langs de Catharijnelaan, de gecreëerde bouwmogelijkheid dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals deze neergelegd zijn in het bestemmingsplan Dorp (vastgesteld 27 april 1995). Hieruit wordt gememoreerd dat de raad in beginsel geen uitbreiding van de woningvoorraad toestaat, met uitzondering van een beperkt aantal gevallen. Vervolgens wordt de "de open ruimten regeling" uit dat bestemmingsplan genoemd. De stelling wordt betrokken dat die uitgangspunten nog steeds relevant en actueel zijn nu in het voorontwerp bestemmingsplan Dorp 2010 dezelfde voorwaarden zijn opgenomen voor "open ruimten". Omdat niet aan die ruimtelijke randvoorwaarden wordt voldaan, wordt geen blijk gegeven van een consistent en doordacht beleid voor de Catharijnelaan. Dit maakt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3.

Het aantal woningen wordt ten onrechte niet beperkt. Op grond van het overgangsrecht mag de bestaande woning op het bewuste perceel blijven staan en worden gebruikt als woning. Er zou om die reden een beperking moeten worden gesteld.

4.

Vanwege de aanwezigheid van inpandige balkons in de woning van cliënt, onderlinge afstand, bouwhoogte van de nieuwbouw en de geprojecteerde voorgevelrooilijn wordt cliënt geconfronteerd met ernstige beperking van zon- en lichtinval alsmede uitzicht.

Het college stelt (in antwoord op de inspraakreactie) dat deze bezwaren kunnen worden weggestreept doordat een bestaande ontsluitingsweg komt te vervallen.

Ingebracht wordt dat die vervallen weg geen belemmering opleverde voor het uitzicht. Voorts wordt ingebracht dat de Catharijnelaan dient als ontsluitingsweg voor de nieuwbouw (105 woningen).

De voorkeursgrenswaarde voor de twee-onder-één-kapwoning wordt overschreden. Aannemelijk zal de voorkeursgrenswaarde op de gevel van cliënt dus ook niet gehaald worden.

De conclusie van het college (naar aanleiding van de inspraakreactie weer) dat de belemmering van licht, zon, en uitzicht kan worden weggestreept tegen het schrappen van de weg tussen Catharijnelaan 44-46 is voorbarig en niet gerechtvaardigd.

Gevraagd wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen voor zover het betrekking heeft op de bouwmogelijkheid voor het perceel Catharijnelaan 46.

Commentaar.

Ad 2.

De betrokken stelling dat de projectie van de bedoelde twee onder één kap woning op het perceel Catharijnelaan 46 in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, met een verwijzing naar bepalingen uit het plan Dorp (uit 1995), gaat niet op. Dit plan (Dorp) dateert namelijk uit een periode met een geheel ander uitgangspunt en daaruit voortvloeiende bepalingen. Dat uitgangspunt betrof: de strenge planologische contingentering waar de regio Duin en Bollenstreek toen mee te maken had. Dat was een systeem waarbij in een bepaalde periode maar een beperkte/afgebakende hoeveelheid woningen mocht worden gerealiseerd. Dat provinciaal toegewezen contingent woningen moest verdeeld worden over de 6 Bollenstreek gemeenten. Derhalve was toen het vaste uitgangspunt in bestemmingsplannen (o.a. Dorp, Poelpolder) dat de woningvoorraad in beginsel helemaal niet mocht uitbreiden, waarop alleen enkele zéér streng geformuleerde uitzonderingen werden genoemd. Dit, om het contingent woningen toe te kunnen delen aan vooraf bepaalde plannen. De genoemde "open ruimten" regeling was zelfs dermate streng dat er in al die jaren niet één keer gebruik van gemaakt is! In het nieuwe *ontwerp* bestemmingsplan Dorp zal de regeling derhalve niet meer worden opgenomen. Slechts ten onrechte is hij nog wel in het voorontwerp van dit bestemmingsplan terecht gekomen. Met deze uitleg ontvalt compleet de gezochte motivatie om aan te willen tonen dat de geprojecteerde twee onder één kap woning in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het tegendeel is juist waar. Thans geldt een omgekeerde redenering. De verstedelijking *moet* sinds 2003 juist binnen de zogenaamde "rode contouren" worden geacommodeerd. Slim en intensief ruimtegebruik is daarbij het parool. Het "vullen van een open gat" in dit bebouwingslint binnen verder normaal gangbare stedenbouwkundige uitgangspunten kan (gesteld kan zelfs worden: *moet*) daar onmiskenbaar toe gerekend worden.

Ad 3.

Het is een – gelet op de feitelijke situatie - zuiver hypothetische veronderstelling dat de twee onder één kapwoning kan worden gerealiseerd (én ook nog worden worden verkocht) terwijl de bestaande woning nr. 46 blijft staan. Nr. 46 moet en zal door de ontwikkelaar worden gesloopt zodat alsdan het beoogde vrije kavel ontstaat voor de twee-onder-één kapwoning. Dit kan – zonodig - ook zeker worden gesteld in de exploitatieovereenkomst.

Ad 4.

De stelling dat de beperking van (rechtstreekse) zoninval en van uitzicht in het commentaar op de zienswijze is weggestreept tegen de verbetering doordat een bestaande weg wordt weggenomen, is geen juiste weergave. Nadrukkelijk is onderkend dat de twee onder één kapwoning vanuit een persoonlijke beleving niet als een verbetering zal worden ervaren. Rechtstreekse zoninval en uitzicht worden hier immers door beperkt. Gesteld is slechts dat het wegnemen van de weg – maar dan uiteraard niet vanuit het oogpunt van bezonning en uitzicht – maar vanuit het geluidsaspect als een verbetering moet worden gezien.

Voor wat betreft de opmerking over een mogelijk hogere geluidsbelasting op de gevel van de woning van cliënt kan verwezen worden naar paragraaf 5.1 van het bestemmingsplan en het daaraan ten grondslag liggende onderzoek: de conclusie is, dat vanuit akoestisch oogpunt gesteld kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze conclusie is niet weerlegd en wordt derhalve gehandhaafd met verwijzing naar de daaraan ten grondslag liggende documentatie.

Wat blijft (en nogmaals niet is weggestreept tegen het vervallen van een weg) is een onmiskenbare beperking van directe bezonning en uitzicht. De projectie van de twee-onder-éénkapwoning valt vanuit stedenbouwkundig oogpunt (passend in de rooilijn van de Catharijnelaan, gangbare goot-nokhoogten, invulling van een "gat" in een bebouwingslint liggend binnen de rode contour) evenwel alleszins te rechtvaardigen. Niet altijd is in dergelijke gevallen ontkoombaar dat enige vorm van planschade kan optreden. Een *recht* op uitzicht of directe bezonning bestaat er immers niet. Maar daartoe staat dan wel de zelfstandige planschaderegeling uit de Wet ruimtelijke ordening open die, onafhankelijk bepaald, de schade zal compenseren.

Conclusie

Resumerend is de conclusie – met onderkenning dat er weliswaar sprake is van een beperking van directe bezonning en uitzicht – dat dit nadeel niet leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Catharijnelaan 46, maar dat voor compensatie van dit nadeel wordt verwezen naar de planschaderegeling uit de Wet ruimtelijke ordening.