



Nota van Zienswijzen

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Dorpskern Noordeloos”

Inleiding

Voor u ligt de Nota van Zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan “Dorpskern Noordeloos”. In deze Nota wordt de binnengekomen zienswijze op het plan behandeld. Onderstaand is de zienswijze op het plan beknopt samengevat. Vervolgens is aangegeven of en in hoeverre het ontwerpbestemmingsplan aangepast is als gevolg van de zienswijze.

De nota bevat tevens één ambtshalve wijziging op het plan. Deze is op pagina 4 opgenomen.

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft digitaal ter inzage gelegen van 22 mei t/m 2 juli. Er is één zienswijze op het plan binnengekomen. De indiener van de zienswijze heeft tijdens de eerdere voorontwerpfase een reactie ingediend met een vergelijkbare strekking.

Zienswijze:

1. Als reactie op het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de woningen Nieuwendijk 6D en 6I afwijken van het vigerende bestemmingsplan Noordeloos uit 2005. De woonbestemming is verkleind en de bedrijfsbestemming is verkleind en omgezet naar kantoorbestemming. De woning van 6D is in het ontwerpplan aangepast, die van 6I echter nog niet. Het verzoek is om de aanpassing voor 6I eveneens ongedaan te maken en weer overeen te laten komen met het bestemmingsplan Noordeloos 2005.
2. Het verzoek is om op het perceel Nieuwendijk 6I een extra woning mogelijk te maken. Verzocht wordt om deze woning middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken zodat de ruimtelijke onderbouwing en het milieutechnisch onderzoek in de toekomst uitgevoerd kan worden en zodoende de wijziging goed te kunnen motiveren. In de zienswijze wordt, in reactie op de inspraak, aangegeven dat een wijzigingsbevoegdheid geen rechten van derden zal aantasten omdat de motivatie en afweging pas plaatsvindt ten tijde van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het perceel is ook voldoende groot en de ontsluiting is te regelen via de bestaande ontsluiting van het perceel.



Beantwoording

- Ad 1. De wijziging van het bestemmingsvlak voor het perceel Nieuwendijk 6I is per abuis doorgevoerd en zal ongedaan gemaakt worden. Het ontwerpbestemmingsplan zal aangepast worden zodat het overeenkomt met het bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos uit 2005.
- Ad 2. In antwoord op de vraag om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor een extra woning blijft de reactie gelijk aan die op de inspraakreactie op het voorontwerp, nl: Het voorontwerpbestemmingsplan Dorpskern Noordeloos is een consoliderend plan. Dat wil zeggen dat de bestaande planologische situatie vastgelegd wordt op basis van het vigerende bestemmingsplan en daarbij wordt aangepast aan de meest recente wet- en regelgeving. Het plan houdt expliciet geen ontwikkelingen in. Deze keuze is gemaakt om bestaande rechten en plichten voor een ieder te behouden en te waarborgen. Er bestaat geen aanleiding om op basis van voorliggende reactie de consoliderende insteek van het bestemmingsplan te wijzigen.

Ten aanzien van de stelling dat een wijzigingsbevoegdheid geen rechten van derden schaadt, in de voorgestelde vorm, wordt de mening niet gedeeld. Een gemeentelijke overheid mag een ingediend wijzigingsplan, dat dus om uitvoering van de bevoegdheid vraagt, niet weigeren wanneer voldaan wordt aan de regels gesteld in de bevoegdheid. Het opnemen van een bevoegdheid zonder nadere regels, zoals voorgesteld, zou leiden tot een marginaal toetsingskader op basis waarvan een ongewenste planuitwerking niet geweigerd kan worden en daarmee nadelig uit kan pakken voor derden. De gemeente kiest ervoor om deze ongewenste situatie niet te laten ontstaan.

Verder dient een wijzigingsbevoegdheid goed gemotiveerd opgenomen te worden in een bestemmingsplan. Dat wil zeggen op basis van een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit verzoek, zoals de indiener van de zienswijze aangeeft, voorziet evenmin in een motivatie gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening.

Het vaststellen van een wijzigingsbevoegdheid heeft gevolgen voor de voorzienbaarheid voor derden voor het claimen van planschade. Het besluit op het bestemmingsplan met daarin de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid zal dus gevolgen hebben voor derden. Gezien dit gevolg wordt beoordeeld dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid een ongewenst effect heeft op de rechten van derden.

Daarnaast heeft de raad van de gemeente Giessenlanden op 30 oktober 2003 het beleid inzake het particulier inbreiden vastgesteld. In hoofdlijn is besloten om het bouwen van een woning op een open, particulier stukje grond binnen de bebouwde kom niet toe te staan. Het her en der volbouwen van open stukjes grond is niet gewenst en dient te weinig het algemeen belang. In het beleid zijn enkele afwijkingsmogelijkheden op deze algemene beleidslijn opgenomen, bijvoorbeeld als er bredere maatschappelijke belangen in het geding zijn en ruimtelijke inpassing acceptabel is. Deze zijn echter niet van toepassing op de locatie Nieuwendijk 6I.



Conclusie:

De reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot aanpassing in het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande planologische situatie ten aanzien van bestemmingstype en omvang voor het perceel 6I wordt gecorrigeerd op basis van het geldende bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos uit 2005.

Het standpunt is dat in het voorliggende bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid voor een extra woning wordt opgenomen, omdat het een consoliderend bestemmingsplan betreft.

De zienswijze is in strijd met het beleidskader inzake het particulier inbreiden, vastgesteld in de gemeenteraad van oktober 2003, die extra woningen op open particuliere stukjes grond in principe niet toestaat. De afwijkmogelijkheden van dit beleid zijn evenmin van toepassing omdat het voorstel geen groot maatschappelijk belang dient.

Gelijk als in antwoord op de inspraakreactie weegt de gemeente de vraag om een extra woning toe te voegen af in een separate procedure. De indiener van de zienswijze kan een principeverzoek indienen, waarna beoordeeld wordt of medewerking verleend kan worden. Indien nodig en waar mogelijk wordt meegedacht aan een alternatief



ambtshalve wijzigingen

Tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan is onderstaand besluit genomen dat tot een ambtshalve wijziging op het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

Besloten is in de bestemming 'Wonen' deze regel

- de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 1 m. niet meer toe te passen en te vervangen door:
- bijbehorende bouwwerken worden achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw gebouwd.

In het bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos is daarom artikel 16.2.i. op bovenstaande wijze aangepast.

