

Nota van Zienswijzen

Graafland 11, Klören

Argumenten

1. Aantasting privacy, lichtinval en aantasting uitzicht. In het bestemmingsplan Groot-Ammers uit 2007 is het plangebied bestemd als Woondoeleinden – Uit te werken. Het is voor reclamant ten tijde van de ontwerpversie van dit bestemmingsplan voorzienbaar dat het gebied ingevuld wordt met woningbouw. Vanwege de ruime afstand tussen de nieuwe hoofdbebouwing en de huidige woning van reclamant aan de Graafland 11 van meer dan 30 meter is de beperking van lichtinval en de aantasting van het uitzicht beperkt. Gelet op de eerdere bebouwing en gebruik van het perceel als boerenerf is geen sprake van een verslechtering van lichtinval en uitzichtbeperkingen. Aantasting van de privacy is beperkt gezien het feit dat een brede watergang van zeker 8 meter gerealiseerd zal worden tussen de nieuwe tuinen en de tuin van het perceel Graafland 11, waarbij dan nog geen rekening is gehouden met de groenstroken langs deze watergang. De totale afstand tussen de tuin van belanghebbenden en de te realiseren tuin bedraagt circa 20 meter. Op grond van de aard van de omgeving kan gesteld worden dat belanghebbenden daarnaast reeds in hun privacy worden aangetast door dichterbij gelegen woningen, zoals Graafland 10. Voor de door de indiener gemeente inbreuk op de privacy, aantasting van uitzicht en verminderde lichtinval kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Liesveld voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.
2. De gemeente moet bij vaststelling van het bestemmingsplan rekening houden met plaatsing van deuren en ramen. Een bestemmingsplan ziet niet op het plaatsen van deuren en ramen. Aangezien de hoofdbebouwing op een afstand van meer dan 20 meter is gelegen, heeft de gemeente voldoende rekening gehouden met de omgeving en daarmee met het Burenrecht.
3. De waarde van de woning vermindert. Voor de door de indiener gemeente waardevermindering van de woning kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Liesveld voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.
4. De bouwhoogte en het peil moeten eenduidig worden vastgelegd in het bestemmingsplan. De manier waarop de bouwhoogte wordt berekend is wettelijk bepaald. Het peil is gedefinieerd op een gebruikelijke wijze. De gemeente Liesveld heeft een bouwverordening welke is vastgesteld op 13 december 2010. Op grond van de bouwverordening is het peil gedefinieerd als het straatpeil, omschreven als:
 - a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw. Daarmee bestaat voldoende duidelijkheid over het peil. De bepaling van het peil en de bouwhoogte is hiermee voldoende geborgd in het bestemmingsplan.
5. Het bestemmingsplan is in strijd met de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 november 2008. In de uitspraak van de Raad van State betreffende het beroep tegen bestemmingsplan Groot-Ammers, d.d. 19 november 2008, is aangegeven dat de goedkeuring van het bestemmingsplan vernietigd is voor zover het de molenbiotoop betrof. Deze molenbiotoop ligt ook gedeeltelijk in het onderhavige bestemmingsplan. De grondslag van de vernietiging van het goedkeuringsbesluit is gelegen in het feit dat in de regels van het bestemmingsplan Groot-Ammers niet de juiste formule (volgens provinciale regels) voor berekening van de molenbiotoop was opgenomen. Dit is grotendeels hersteld bij de eerste herziening van het bestemmingsplan. In het

voorliggende bestemmingsplan is volgens de regels van de provincie ten aanzien van molenbiotopen gehandeld.

6. Met de molenbiotoop wordt niet voldoende rekening gehouden omdat deze alleen in de bijlage wordt genoemd en komt niet overeen met de regels van de provincie. De vastgestelde hoogte blijkt niet uit de bijlage en in de regels en toelichting komt de molenbiotoop niet terug. De Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland geeft in artikel 13, lid 2 onder b aan dat afwijking van de standaard regels voor de molenbiotoop mogelijk is als sprake is van een situatie waarin de toename van belemmeringen van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd. Op basis van deze regel is in bijlage 1 bij het bestemmingsplan aangetoond dat voldaan wordt aan deze regel. De provincie heeft als bevoegd gezag met deze onderbouwing ingestemd. Daarmee is het belang van de molenbiotoop geborgd. De molenbiotoop komt in de toelichting terug op pagina's 25 en 26, in de bijlage 1 bij de toelichting, in de regels artikel 11.1. Daarmee is de molenbiotoop afdoende geborgd in het bestemmingsplan.
7. Met de ontwikkelaar heeft de indiener van de zienswijze overeenkomst bereikt over de specifieke eisen aan invulling van soorten woningen in een gedeelte van het plangebied. De gemeente is bekend met deze afspraken en zal deze borgen in het bestemmingsplan door nadere regels op te nemen ten aanzien van typen woningen in het bedoelde gedeelte van het plangebied.

Conclusie

Aan deze zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast.

Graafland 17, De Ruijter-De Lange

Argumenten

1. De gronden in het plangebied komen hoger te liggen dan de weg Graafland. Hierdoor komen de woningen ook hoger te liggen ten opzichte van de weg. Daarmee is de verstoring van zichtlijnen en de landschappelijke kwaliteiten groter. Het stedenbouwkundig plan is afgestemd op Groot-Ammers en heeft rekening gehouden met de allure en uitstraling naar het omliggende gebied. De zichtlijnen en bouwhoogten sluiten aan bij de kern Groot Ammers. De grond ter hoogte van de gewenste ontwikkeling wordt geschikt gemaakt voor de ontwikkeling van woningbouw. Een eventuele verhoging van dit terrein geeft geen verstoring in zichtlijnen en/of landschappelijke kwaliteiten.
2. De maximale bouwhoogte wijkt sterk af van de omgeving en verstoort daarmee het dorpse karakter van de lintbebouwing. De bebouwing in het plangebied betreft geen lintbebouwing, maar heeft aansluiting bij het karakter van Groot-Ammers. Het plangebied is daarmee stedenbouwkundig gezien een opmaat naar de kern Groot-Ammers. De hoogte en omvang van de bebouwing sluit daarbij aan.
3. Bij aankoop van de grond is vastgelegd dat de hoogte maximaal 9,5 meter mag zijn met maximaal 3 bouwlagen. Daarnaast is ook vastgelegd dat de hoogte van het maaiveld stapsgewijs in hoogte moet aflopen richting de Graafland. Dit is niet verwerkt in het bestemmingsplan. In de koopovereenkomst, d.d. 20 december 2002, zijn geen afspraken opgenomen over maximale bouwhoogte, aantal bouwlagen of hoogte van het maaiveld.
4. De afwatering van de Graafland verergerd door de uitritten op de Graafland. De eerdere wateroverlast was het gevolg van een verstopte rioolput. Bij de inrichting van de uitritten op de Graafland wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met een

goede afwatering. De afvoer van water is zorgvuldig afgestemd op de omgeving en bovendien positief bevonden door het waterschap.

5. Door te weinig parkeerplaatsen ontstaat parkeeroverlast langs de Graafland. In het plangebied is rekening gehouden met voldoende flexibiliteit zodat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden. Dit wordt afhankelijk gesteld van het aantal woningen, waarbij een aantal van 2 parkeerplaatsen per woning wordt gehanteerd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Graafland 17a, Molenaar-Brandwijk

Argumenten

1. De hoogte van de woningen van 11 meter, welke vlak achter de tuin van indiener komen te staan, maakt de woning van indiener onverkoopbaar. Elders worden plannen wel ruimer opgezet. Lagere woningen zijn wel denkbaar. De afstand van de nieuwe woningen naar de tuin van indiener bedraagt minimaal 3 meter, met uitzondering van eventuele aan- of bijgebouwen bij de woning. De afstand van de nieuwe woningen tot de woning van belanghebbenden bedraagt zelfs circa 18 meter. Bovendien is de huidige afstand tussen dichterbij gelegen woningen tot de woning van reclamant (zoals Graafland 17b met een afstand van 16 meter) kleiner dan de afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant. Specifieke afspraken over indeling van de zijgevel zijn niet vast te leggen in het bestemmingsplan. De verwachte overlast is beperkt, gezien de standaard uitvoering van de woningen volgens het Woonmatch concept.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

Irenestraat 74, Bruinsma

Argumenten

Algemeen: de woning is in 2008 gebouwd, toen was aan de hand van het bestemmingsplan Groot-Ammers, welke in 2007 is gemaakt, duidelijk dat op de planlocatie woningbouw zou plaatsvinden. Daarnaast blijkt uit de structuurvisie van de gemeente Liesveld uit 2006 dat de locatie ingevuld wordt met woningbouw. In het plan 'Herstructurering Groot-Ammers' uit 2003, is de locatie ook aangewezen als woningbouwlocatie en de realisatie van een brug is hierin ook opgenomen.

1. Alternatieve mogelijkheden voor de woningbouw zijn niet onderzocht, de omvang van woningbouw op de locatie is niet noodzakelijk. De gemeente wil bouwen naar de behoefte van de bevolking. Daar is het woningbouwprogramma op afgestemd. Dit is een evenwichtig programma om alle doelgroepen te bedienen. Het concept Woonmatch gaat uit van de wensen van kopers. De kopers geven aan welk soort woning gebouwd gaat worden en in welke omvang. Daarmee wordt exact voldaan aan de wens van de gemeente om te bouwen naar behoefte. De omvang van de woningbouw wordt daarmee ook bepaald door de kopers.
2. Onduidelijk is of voldoende belangstelling bestaat voor de woningen, waarmee het plan financieel onuitvoerbaar is. Uit een inloopavond op 3 april 2012 is gebleken dat brede belangstelling bestaat voor de woningen. Het plan wordt in fasen uitgevoerd bij voldoende belangstelling. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is daarmee ten aanzien van de koop van woningen voldoende geborgd.

3. De ontsluiting van de nieuwbouw is onvoldoende geregeld. Voor een goede ontsluiting worden twee aansluitingen op de Graafland gerealiseerd en een fiets/voetbrug naar de Irenestraat. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eisen ten aanzien van ontsluiting op buurniveau, de schaal waar de nieuwbouw onder valt.
4. Een landschapsarchitect had betrokken moeten worden bij de inpassing in het landschap. De nieuwbouwlocatie is gelegen tussen de wetering, de Graafland en bestaande lintbebouwing, afgebroken met woningbouwclusters tussen de Graafland en de wetering. Aan de overzijde van de wetering is de kern Groot-Ammers gelegen. Gezien de huidige structuur van bebouwing langs de Graafland en de ligging tegen de kern Groot-Ammers is de realisatie van een woonbuurt passend in de omgeving. Vanwege de stedelijke omgeving is een stedenbouwkundige inpassing belangrijker dan een landschappelijke inpassing. Wel is rekening gehouden met enkele belangrijke landschappelijke elementen, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers, een centraal park en ruime mogelijkheden voor tuinen bij de te realiseren woningen. Daarmee sluit de inpassing aan bij de omgeving.
5. Door het nieuwbouwplan wordt de leefomgeving minder aantrekkelijk en de privacy verminderd. Het vrije uitzicht wordt beperkt. De door reclamanten aangehaalde punten zijn voor reclamant voorzienbaar aangezien hun woning is gebouwd na de ontwerpversie van bestemmingsplan Groot-Ammers. Hierdoor was reclamant op de hoogte van woningbouw in het onderhavige plangebied ten tijde van de realisatie van zijn eigen woning. Bovendien bedraagt de afstand tussen het nieuwbouwplan en het perceel Irenestraat 74 meer dan 12 meter. De afstand van het perceel tot hoofdbebouwing bedraagt ongeveer 17 meter. Het uitzicht vanuit de woning Irenestraat 74 is door de ligging tegenover de ontsluitingsroute door de nieuwbouwwijk gewaarborgd. De achtertuin is gelegen tegenover de achtertuinen van de nieuwe woningen. Daarmee is geen ernstige afbreuk van de privacy te verwachten, mede vanwege de grote afstand tussen de percelen. De inbreuk op privacy, aantrekkelijkheid van de leefomgeving en beperkingen van het vrije uitzicht zijn dan ook niet zodanig dat deze uitvoering van het nieuwbouwplan onwenselijk maken.
6. De verwijzing naar een planschadeprocedure is onvoldoende om de haalbaarheid van het plan aan te tonen omdat de omliggende woningen in waarde zullen dalen. In de anterieure overeenkomst welke is gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar is rekening gehouden met het kostenverhaal van de gemeente en met mogelijke planschade. Gebleken is dat het plan financieel haalbaar is.
7. De nieuwe woningen zullen uitzicht hebben op de tuin van perceel Irenestraat 74 en daarmee het woongenot aantasten. Maximaal 1 woning zal een directe zichtlijn kunnen hebben naar de achtertuin van het perceel Irenestraat 74. De afstand tussen de hoofdbebouwing van de nieuwe woning en de tuin bedraagt meer dan 20 meter. Daarmee is de inbreuk op het woongenot vanwege het directe zicht vanuit deze nieuwe woning beperkt en geen reden om het plan aan te passen. Bovendien was woningbouw op de onderhavige locatie voorzienbaar voor reclamanten.
8. Door de ontsluiting neemt overlast van fiets- en voetverkeer toe. Dit tast de rustige woonsituatie aan. De ontsluiting via een brug voor fietsers is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is misleidend. Realisering van de brug is onaanvaardbaar gezien inbreuk op de privacy. De toename van woningen zorgt voor een toename van langzaam verkeer. Dit verkeer zal onder andere via een fiets/voetbrug naar het centrum van Groot-Ammers kunnen gaan. De brug zal aansluiten op de weg voor het perceel Irenestraat 74. Het belang van deze ontsluiting, die ook voor belang is voor de bestaande woningen langs de Graafland, is zodanig groot dat de inbreuk op de privacy toelaatbaar wordt beoordeeld. De brug is passend binnen het

bestemmingsplan Groot-Ammers en het voorliggende bestemmingsplan, zodat deze gerealiseerd kan worden. Aanleg van de brug is een verplichting voor de gemeente vanwege ISV verplichtingen. Voor de door de indiener gemeente inbreuk op de privacy kan, na het onherroepelijk worden van het plan, een verzoek worden gedaan bij de gemeente Liesveld voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

