

Behoort bij besluit van de
raad d.d. 14 april 2016 ,
Mij bekend de griffier,



Th.G.L. Greep

versie 25 januari 2016

Reactienota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Zandvoort 31 Gendt

Gemeente Lingewaard

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Lingewaard, Zandvoort 31 Gendt heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn twee zienswijzen ingediend. Dit bestemmingsplan beoogt de bouw van vijf woningen en het omzetten van één bedrijfswoning naar burgerwoning, in ruil voor het saneren van de glasopstanden en het realiseren van landschappelijke verbetering conform het inrichtingsplan.

In hoofdstuk 2 zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. De namen en adresgegevens van particuliere insprekers mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt. In de digitale publicatie is deze daarom anoniem verwerkt. In de analoge versie is de naam van reclamant in bijlage 1 terug te vinden.

2 Zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Per zienswijze wordt een samenvatting en beantwoording gegeven.

Inhoud zienswijze 1 d.d. 7 december 2015

1. De privacy van de reclamant wordt aangetast door de komst van de vier nieuwe woningen aan de Zandvoortsestraat. Hierdoor zal de waarde van de woning van de reclamant in waarde dalen.
2. Volgens de reclamant is naast de bestaande bedrijfswoning van de initiatiefnemer voldoende plek om vier woningen te realiseren aan de Zandvoort. De reclamant merkt op dat de initiatiefnemer hier niet voor kiest omdat hij zelf ook niet met de overlast van de nieuwe woningen opgezadeld wilt worden. Deze overlast komt nu ten laste van de reclamant.
3. De ontsluiting van de twee nieuwe westelijke percelen aan de Zandvoortsestraat door middel van een brug/duiker in de bocht van de Zandvoortsestraat is onverantwoord. De verkeerssituatie is in de huidige situatie volgens de reclamant al heel onoverzichtelijk. Door een extra ontsluiting zal dit alleen maar toenemen. Bovendien levert een ontsluiting direct vóór de woning van de reclamant nog meer overlast voor hem op.
4. De gemeente heeft in de afgelopen jaren al aan meer voor de reclamant ongewenste initiatieven in de omgeving meegeholpen. Vaststellen van dit bestemmingsplan zal voor hem dan ook voelen alsof de gemeente hem weg wil pesten op deze locatie.
5. Het plan voor vijf nieuwe woningen is volgens reclamant in strijd met het functieveranderingsbeleid. Het huidige beleid staat ten hoogste de bouw van twee woningen toe bij de sloop van minimaal 8.000 m² aan glasopstanden.
6. De initiatiefnemer heeft de reclamant bewust foutief geïnformeerd over zijn plannen door hem incomplete en verouderde tekeningen te overhandigen. Zo ontbreken op de tekening de ontsluiting van de nieuwe percelen via duikers/bruggen op de Zandvoortsestraat. In het gesprek met de initiatiefnemer is gesproken over een ontsluiting van de nieuwe woningen op de Zandvoort. Verder staan op de tekeningen inhoudsmaten van de woningen van 1.050 m³ in plaats van de maximaal toegestane inhoud van 850 m³.

Beantwoording zienswijze 1

Ad 1

De kortste afstand tussen de perceelsgrens van de reclamant en de perceelsgrenzen van de nieuwe woningen aan de Zandvoortsestraat bedraagt ca. 13 meter. De afstand tussen de woning van de reclamant en de nieuwe woningen bedraagt ca. 49 meter. Dat is weliswaar minder dan de afstand tussen de woning en de te slopen kas van ca. 74 meter, maar van afbreuk van privacy zal gezien deze afstanden nauwelijks sprake zijn. Bovendien wordt het perceel van de reclamant in de huidige situatie gedeeltelijk van de weg afgescheiden door een groene haag van ruim 2 meter hoog op zijn eigen erf. De kans op enige inkijk vanaf de weg of de nieuwe woningen is dan ook zeer gering.

Wanneer de reclamant waardevermindering van zijn woning verwacht kan hij na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente.

Ad 2

De keuze van de locatie van de woningen hangt samen met de basisuitgangspunten zoals opgenomen in het Landschapsonwikkelingsplan Lingewaard. Het plangebied is gelegen op de oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich als afwisselend, kleinschalig en blokvormig. Boomgaarden, weilanden, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af. Vanuit deze gedachte is het vanuit beleid niet gewenst linten te verlengen. Het plaatselijk verdichten van een lint door de bouw van een nieuwe woning is mogelijk, als hierdoor het lint niet teveel verdicht wordt.

Uitgaande van deze uitgangspunten is geconcludeerd dat er maximaal één woning aan de Zandvoort kan worden toegevoegd, ook al is er ruimte voor meer woningen. Door toevoeging van de andere woningen aan de zijde van de Zandvoortsestraat, ontstaat als het ware een nieuw cluster woningen, dat samen met de bestaande woningen een eenheid vormt. Tussen het lint van de Zandvoort en de nieuwe woningen aan de Zandvoortsestraat ontstaat open ruimte. Door deze ruimte open te houden wordt de structuur van de oeverwallen als afwisselend landschap verder versterkt.

Ad 3

De ontsluiting in de bocht waar reclamant op doelt betreft de ontsluiting van maar twee woonpercelen. Het aantal verkeersbewegingen dat gebruik zal gaan maken van deze ontsluiting is dan ook zeer beperkt en zal de verkeersveiligheid ter plaatse niet negatief beïnvloeden. Vanuit beide richtingen vanaf de Zandvoortsestraat is voldoende zicht op de bocht om het verkeer dat vanaf de ontsluiting de weg op zal komen tijdig te zien. Ook het verkeer dat gebruik maakt van de ontsluiting heeft voldoende zicht naar beide richtingen.

Ad 4

De initiatieven waar de reclamant op doelt zijn allemaal ontwikkelingen waar reguliere besluitvorming over heeft plaats gevonden en zowel het algemene- als het individuele belang in ogenschouw zijn genomen. Zowel bij dit bestemmingsplan als de voorgaande initiatieven in de omgeving is er vanuit de gemeente Lingewaard géén bewuste keuze gemaakt om de reclamant te dwarsbomen of hem het idee te geven dat hij ongewenst is op deze locatie.

Door middel van de toelichting bij het bestemmingsplan en de beantwoording in deze reactienota is het college van mening voldoende onderbouwd te hebben richting haar inwoners waarom zij het initiatief in deze vorm op deze locatie gewenst acht.

Ad 5

Op 3 juni 2015 heeft het college het huidige functieveranderingsbeleid vastgesteld en dat in werking is getreden de dag na bekendmaking. In het beleid is een overgangsregeling opgenomen voor lopende casussen. Omdat de initiatiefnemer al sinds geruime tijd met de gemeente hierover in gesprek is en in 2014 al heeft voorgelegd aan de provincie valt het initiatief onder de overgangsregeling van het huidige functieveranderingsbeleid. Dit houdt in dat de initiatiefnemer kan kiezen of hij op basis van het voorgaande

of het huidige functieveranderingsbeleid beoordeeld wordt. Op grond van het oude functieveranderingsbeleid blijkt uit de taxatie dat er ruimte is voor vijf nieuwe woningen.

Ad 6

Het is aan de initiatiefnemer om omwonenden en belanghebbenden te informeren over zijn plannen. Het is voor de gemeente dan ook niet te beoordelen of hier sprake is van bewust foutieve informatie verstrekken. De gemeente neemt de opmerkingen van de reclamant dan ook ter kennis neming aan.

Inhoud zienswijze 2 d.d. 12 januari 2016

1. Het vrije uitzicht van de reclamant wordt ontnomen door de bouw van één of meerdere woningen
2. De regeling voor bijgebouwen maakt gebouwen met een bouwhoogte van 7 meter mogelijk. Reclamant acht dit onwenselijk.
3. De hoogte van de nog aan te planten hagen is voor reclamant onwenselijk.

Beantwoording zienswijze 2

Ad 1

De afstand tussen de nieuwe woningen en de woning van de reclamant bedraagt ca. 43 meter. Dat is weliswaar minder dan de afstand van 74 meter die in de huidige situatie tussen de woning van de reclamant en de kas bestaat, maar zal het uitzicht van de reclamant maar beperkt belemmeren. Tussen de nieuwe woningen blijft voldoende ruimte om vanuit de woning van de reclamant de openheid van het gebied te ervaren.

Ad 2

Voor de regels omtrent bijgebouwen is aangesloten bij de regels zoals die in het onderliggende bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard ook zijn opgenomen in de bestemming Wonen. Een bouwhoogte van 7 meter voor bijgebouwen is beperkter dan de bouwhoogte aan bedrijfsgebouwen en kassen die in het vigerende plan mogelijk zijn tot bijna op de perceelgrens. Bovendien zijn bijgebouwen pas toegestaan drie meter achter de voorgevellijn van de nieuwe woningen en zullen dus weinig tot geen beperking opleveren voor de reclamant.

Ad 3

De hoogte van erfafscheidingen voor het verlengde van voorgevel mag volgens de regels in het ontwerpbestemmingsplan slechts één meter bedragen. Het is dan ook niet te verwachten dat de reclamant enig hinder zal ondervinden als gevolg van de hoogte van de aan te planten hagen aan de voorzijde van de woningen.

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.