

Notitie zienswijzen “Zandvaart 17 in Breezand”

Aanleiding

In het kader van de projectbesluitprocedure ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het voornemen tot het nemen van een projectbesluit en het verlenen van een bouwvergunning voor het oprichten van een woning op het perceel Zandvaart 17 in Breezand, kadastraal bekend gemeente Anna Paulowna, sectie K, nummer 3401, van 9 juni 2011 tot en met 20 juli 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

Juridisch kader / achtergrond

Op 8 juli 2010 heeft de heer F. van Loon (hierna: aanvrager) een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een vervangende woning aan de Zandvaart 17 in Breezand. Aangezien de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient deze te worden afgehandeld conform de bepalingen gesteld in wet- en regelgeving geldend op 8 juli 2010.

Op grond van artikel 40 Woningwet (hierna: Ww) is het verboden te bouwen zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning. Bij beslissingen over bouwvergunningen geldt ingevolge de Ww het zogenaamde limitatief imperatief stelsel. Dit betekent dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd indien niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 44 Ww.

Projectbesluit

Aangezien het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan moet de aanvraag om bouwvergunning op grond van artikel 46, lid 3, sub b Ww tevens worden aangemerkt als een aanvraag om een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro. Overeenkomstig artikel 3.10 Wro dient het projectbesluit te worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Op grond van artikel 3.11 van de Wro jo artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerpprojectbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Zowel een ieder als de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, die in het besluit in het geding zijn, de betrokken waterschapsbesturen en de besturen van bij het besluit belanghebbende gemeenten zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Hiervan is gebruik gemaakt.

Zienswijze

De volgende zienswijze is op 20 juli 2011 ontvangen:

- De heer N.A.J. Berbee, Schorweg 26, 1764 MC Breezand

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

In deze zienswijzennotitie zal de zienswijze van de heer N.A.J. Berbee (hierna: indiener zienswijze) worden behandeld. De zienswijze heeft kort samengevat betrekking op:

1. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan ziet op het realiseren van een vrijstaande woning, waarvoor een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt, variërend van 3 tot 2,5 meter. Voor de bestemming “WA” geldt die afstand niet, omdat binnen die bestemming woningen aaneengebouwd moeten worden.
2. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een woning op 0,70 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en in de plaatsing van een dakkapel. De ramen in de dakkapel bevinden zich in strijd met de bepalingen van het burennrecht op een afstand van minder dan 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Er is daarom wel degelijk een belemmering.
3. Het bouwplan past niet in het toekomstig beleid, dat kenbaar is aan de hand van het voorontwerpbestemmingsplan. Ingevolge het toekomstig beleid voor vrijstaande woningen is een hoogte van niet meer dan 8 meter toegestaan.
4. Een herinrichting van het aangrenzende terrein wordt niet vergemakkelijkt als op zo korte afstand van de zijdelingse erfgrens een woning staat.

Reactie op de zienswijzen

1. Blijkens de ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan ziet op het realiseren van een vrijstaande woning, waarvoor een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt, variërend van 3 tot 2,5 meter. Voor de bestemming "WA" geldt die afstand niet, omdat binnen die bestemming woningen aaneengebouwd moeten worden.

De gemeente deelt de mening dat niet ter discussie staat of het bouwplan strijdig is met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Voorts deelt de gemeente de mening dat het bouwplan voorziet in de oprichting van een vrijstaande woning. De gemeente is echter van oordeel dat het bouwplan passend is binnen een toekomstig bestemmingsplan. De ruimtelijke afweging om al dan niet aan voorliggend bouwplan medewerking te verlenen vindt zijn grondslag in het huidige beleidsregime in de gemeente Anna Paulowna zoals omschreven in recentelijk vastgestelde en toekomstige bestemmingsplannen.

Ten aanzien van de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan wordt het volgende aangevoerd. Voor het dorpslint Breezand is sprake van een sterke afwisseling tussen grootschalige, kleinschalige, individuele en projectmatige bebouwing. Het straatbeeld van de Zandvaart wordt gekenmerkt door een grote afwisseling van woningtypen en bedrijfsgebouwen van uiteenlopende leeftijden en bouwstijlen. Vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen wisselen elkaar af. Rijtjeswoningen zoals aan de Zandvaart 17 tot en met 21 komen langs de linten incidenteel voor. De voorgevelrooilijnen van de aanwezige bebouwing verspringen. De vervanging van de aangebouwde rijtjeswoning door een vrijstaande woning en de daarbij gekozen architectuur sluit naar het oordeel van de gemeente goed aan bij het historisch karakter van de verkaveling en de daaraan voorkomende lintbebouwing.

2. Het bouwplan voorziet in het oprichten van een woning op 0,70 meter uit de zijdelingse perceelsgrens en in de plaatsing van een dakkapel. De ramen in de dakkapel bevinden zich in strijd met de bepalingen van het burenrrecht op een afstand van minder dan 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Er is daarom wel degelijk een belemmering.

Uit de bouwtekeningen behorende bij de bouwaanvraag blijkt dat het bouwplan niet zorgt voor een onaanvaardbare aantasting van eventuele privacy en woongenot. Op het perceel Zandvaart 15 is een agrarisch bollenbedrijf gevestigd. De bij dit bedrijf behorende bedrijfswoning is gevestigd op huisnummer 15c. In de zuidgevel van de nieuw te bouwen woning op huisnummer 17 – welke grenst aan de woning Zandvaart 15c – zijn geen kozijnen gesitueerd, behoudens in de dakkapel. De dakkapel kijkt echter uit op de voor/zijtuin van huisnummer 15c waarmee de privacy in, bij en rondom de woning in voldoende mate is gewaarborgd. Daarnaast bevindt zich veel afschermend opgaand groen tussen beide woningen. De hoofdentree van de nieuwe woning is, samen met de kozijnpartijen, in de noordgevel gesitueerd. Deze gevel grenst aan de zijgevel van huisnummer 19.

Ten opzichte van de situatie in 2009, voordat sloop van de woning aan de Zandvaart 17 plaats vond, wordt de afstand van de woning tot aan de zijdelingse perceelsgrens verkleind van circa 1,40 tot 0,70 meter. De afstand van de zijgevel van de woning aan de Zandvaart 15c tot aan dezelfde perceelsgrens bedraagt circa 11 meter. Gelet op de ruime afstand tussen beide woningen zorgt een minimale verschuiving van de nieuwe woning richting de erfgrs niet tot nauwelijks voor een verslechtering van de bestaande situatie. De openheid en de aanwezige groenelementen tussen beide woningen blijft gewaarborgd.

Het bouwplan zal niet leiden tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken vanwege het zich bevinden van ramen in de dakkapel. De indiener van de zienswijze wordt dan ook niet op onaanvaardbare wijze in zijn belang geschaad.

Het gestelde voor wat betreft de strijdigheid met de bepalingen van het burenrrecht kunnen wij niet becommentariëren. Dit betreft een aangelegenheid tussen de bewoners onderling.

3. Het bouwplan past niet in het toekomstig beleid, dat kenbaar is aan de hand van het voorontwerpbestemmingsplan. Ingevolge het toekomstig beleid voor vrijstaande woningen is een hoogte van niet meer dan 8 meter toegestaan.

Het bouwplan is conform de huidige beleidslijn van de gemeente voor het betreffende plangebied: er wordt aangesloten bij vergelijkbare woningbouwconstructies die binnen hetzelfde stedenbouwkundige regime vallen. Gesteld kan worden dat niet tot nauwelijks sprake is van een verslechtering van de bestaande situatie en dat realisering van het bouwplan om die reden niet zal leiden tot een onaanvaardbare leef- en woonsituatie. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen het voorgenomen bouwplan. Daarnaast heeft de welstandscommissie d.d. 4 augustus 2010 geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Het historisch lijnelement aan de Zandvaart in Breezand maakt onderdeel uit van de goed herkenbare regelmatige blokverkaveling in de polder en de genetische samenhang tussen de verkaveling, watergangen en het wegenpatroon. De vervanging van de aaneengebouwde arbeiderswoning door een vrijstaande woning tast, gelet op de beperkte aard en omvang van het bouwplan, de waarde van dit element niet aan. Het gemeentelijke (welstands)beleid is gericht op het respecteren en mogelijk verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De percelen Zandvaart 17 en 19 in Breezand zijn beide eigendom van aanvrager. Gezien de zich in slechte staat verkerende woning op huisnummer 17 is deze in 2009 gesloopt met de intentie om op dit perceel een nieuwe vrijstaande woning te bouwen. Aanvrager heeft reeds in 2008 een bouwvergunning aangevraagd voor het oprichten van een woning op het perceel Zandvaart 17. Hem is schriftelijk meegedeeld dat de gemeente medewerking zal verlenen aan het bouwplan middels toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO (oud). De welstandscommissie heeft geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Wegens omstandigheden is de aanvraag in 2009 ingetrokken. Het nu voorliggende bouwplan is conform het in 2008 ingediende plan waarmee de welstandscommissie wederom heeft ingestemd.

De gemeente deelt de mening niet dat ingevolge het toekomstig beleid voor vrijstaande woningen een hoogte van niet meer dan 8 meter is toegestaan. De gemeente verwijst hierbij naar het bestemmingsplan "Breezand" dat eind 2011 ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad. Uit de toelichting blijkt dat in de diverse bestemmingen geen sprake is van een algemene regel voor de ten hoogste toegestane goot- en bouwhoogte. Ten aanzien van de bestemming "Wonen – Lintbebouwing" ter plaatse van de Zandvaart 17 geldt een maximale bouwhoogte van 6,5 meter omdat aangesloten is bij de bestaande maatvoering. Na vaststelling van onderliggend projectbesluit zal het bestemmingsplan in deze worden gewijzigd.

Gelet op de aard en schaal van het bouwplan is een dergelijke verschijning van grote visuele waarde met een toegevoegde waarde voor het dorpslint in Breezand. De woning zorgt voor een verbetering van het bestaande straatbeeld ter hoogte van de geschakelde arbeiderswoningen, waarmee het de Zandvaart in positieve zin op de kaart zet.

4. Een herinrichting van het aangrenzende terrein wordt niet vergemakkelijkt als op zo korte afstand van de zijdelingse erfgrens een woning staat.

Het gestelde voor wat betreft een mogelijk herinrichting van het aangrenzende terrein kunnen wij niet becommentariëren. Plannen in die richting zijn allerminst concreet dan wel kenbaar gemaakt bij de gemeente. Het al dan niet vergemakkelijken van een herinrichting van het terrein als gevolg van realisatie van het bouwplan dient naar ons oordeel dan ook buiten beschouwing te worden gelaten.

Conclusie

Het oprichten van een vrijstaande woning ter vervanging van een aaneengebouwde arbeiderswoning aan de Zandvaart 17 verbetert het straatbeeld ter plaatse. De woning draagt door zijn ligging, massa, toegepaste materialen en fraai in het oog springende verschijningsvorm in belangrijke mate bij aan de karakteristieke ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat het project planologisch inpasbaar is in een toekomstig bestemmingsplan dat voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding het projectbesluit te weigeren en daarmee ook de bouwvergunning te weigeren.