Reactie op technische vragen CDA (incl. aanvullende vragen) – Zuideinde 36 K

Vragen CDA – bestemmingsplan Zuideinde 36k

Uit de stukken en informatie van het kadaster leiden wij de volgende globale tijdlijn af :

1970 Zuideinde 36-H wordt gebouwd
2013 Huidig bestemmingsplan Nieuwkoop wordt vastgesteld
2014 Zuideinde 36-H wordt kadastraal gesplitst in nr 1919 (huis) en 1920 (tuin)
2016 Hoge raad maak bestemmingsplan Nieuwkoop onherroepelijk
2018 Verkoop tuin aan de aanvrager

Vraag 1 – Klopt deze tijdlijn en heeft u nog aanvullingen?

Antwoord
De woning Zuideinde 36h is gebouwd in 1970.

In 1999 is het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop (1999) vastgesteld. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Wonen Lintbebouwing'. De begrenzing van deze bestemming komt overeen met de begrenzing van de bestemming 'Wonen' in het thans geldende bestemmingsplan.

Op 30 mei 2013 is het bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is deels onherroepelijk per 14 januari 2015. Voor wat betreft het deel van het bestemmingsplan dat destijds niet onherroepelijk was, is een reparatie-bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan – bestemmingsplan 'Kern Nieuwkoop, 1ste herziening' – is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 september 2017. Dit bestemmingsplan is reeds geheel onherroepelijk in werking.

In 2014 heeft een kadastrale splitsing plaatsgevonden. Een deel van het perceel, voor wat betreft het deel van het perceel waarop de woning Zuideinde 36h zich bevindt, is verkocht aan de huidige eigenaar. De notaris heeft de akte van levering op 1 oktober 2014 gepasseerd.

Op 20 december 2018 is het perceel grond naast de woning Zuideinde 36h verkocht aan de huidige eigenaar van dit perceel.

Vraag 2 – In het verleden is de gemeente Nieuwkoop altijd terughoudend geweest bij verzoeken om een extra woonblok in een tuin, waarom is dit nu niet het geval ?

Antwoord
Het perceel waar de partiële herziening van het bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft de bestemming 'Wonen'. Er is geen sprake van de bestemming 'Tuin' die gewijzigd wordt. Met het toevoegen van een bouwblok worden bouwmogelijkheden toegekend aan de reeds bestaande woonbestemming.

Vraag 3 – Onze gemeente kent vele grote tuinen, waarop wel een woonbestemming ligt, maar geen bouwblok. Gaat u in die gevallen ook meewerken aan een extra bouwblok ? Zo, nee, welke argumenten wilt u daarvoor gebruiken?

Antwoord
Afhankelijk van de vraag en afhankelijk van de geschiktheid van de locatie in relatie tot de directe omgeving, vindt een ruimtelijke beoordeling plaats of er mogelijkheden zijn voor het toevoegen van een bouwblok.

Tot slot nog een vraag over het vertrouwelijke stuk, de "Ondertekende anterieure overeenkomst". Daar staat onder het kopje "In aanmerking nemend" de volgende tekst :

Deze aanpassing ziet toe op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie E, nummer 1920. Dit perceel beschikt reeds over een reguliere woning binnen een bestaand bouwvlak.

Vraag 4 – Het hele punt is toch dat er geen bouwvlak is op het perceel ? Hoe moeten wij dit lezen ?

Antwoord:
In kwestie gaat het om een verschrijving. De anterieure overeenkomst ziet toe op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie E, nummer 1920. Dit perceel beschikt over een woonbestemming, maar niet over een bouwblok binnen deze bestemming. Aan de woonbestemming op dit perceel wordt een bouwblok toegevoegd. Deze verschrijving heeft geen juridische consequenties. Aanvrager heeft verklaard dat zij met de anterieure overeenkomst akkoord is.

Gisteren is er op IBabs aanvullende informatie verschenen. Naar aanleiding van deze informatie heeft het CDA nog eens naar dit agendapunt gekeken en we hebben twee aanvullende vragen.

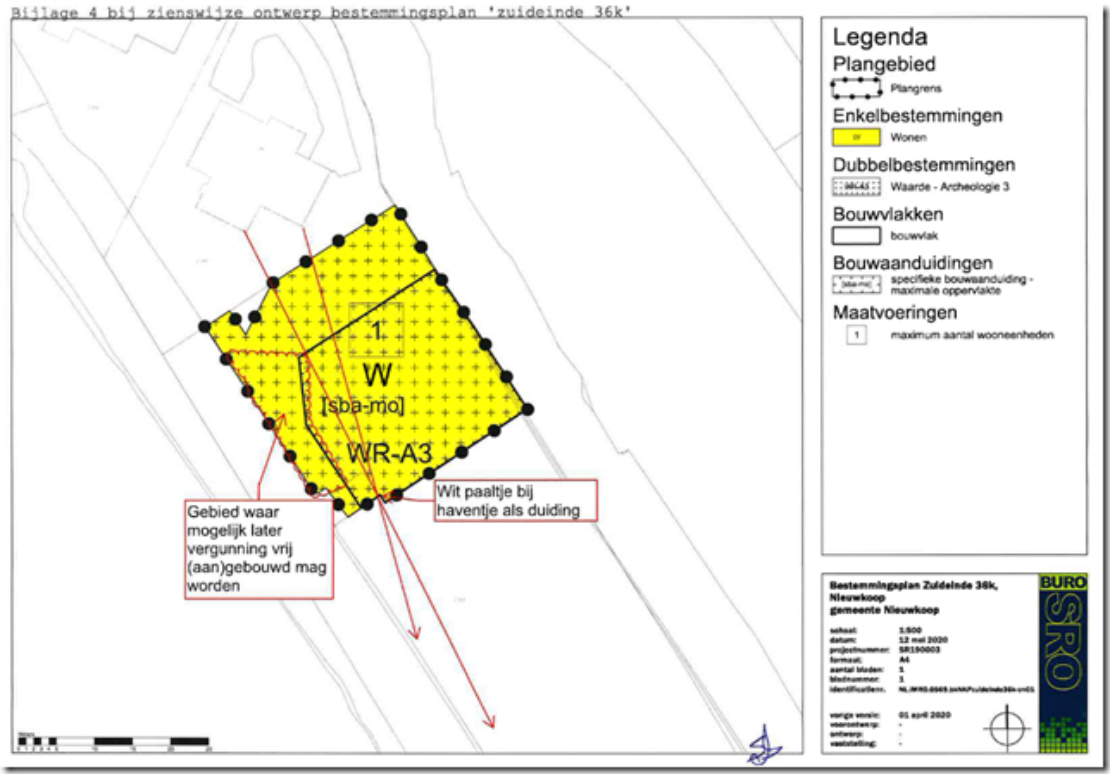
In het raadsvoorstel staat bij het voorgestelde besluit :

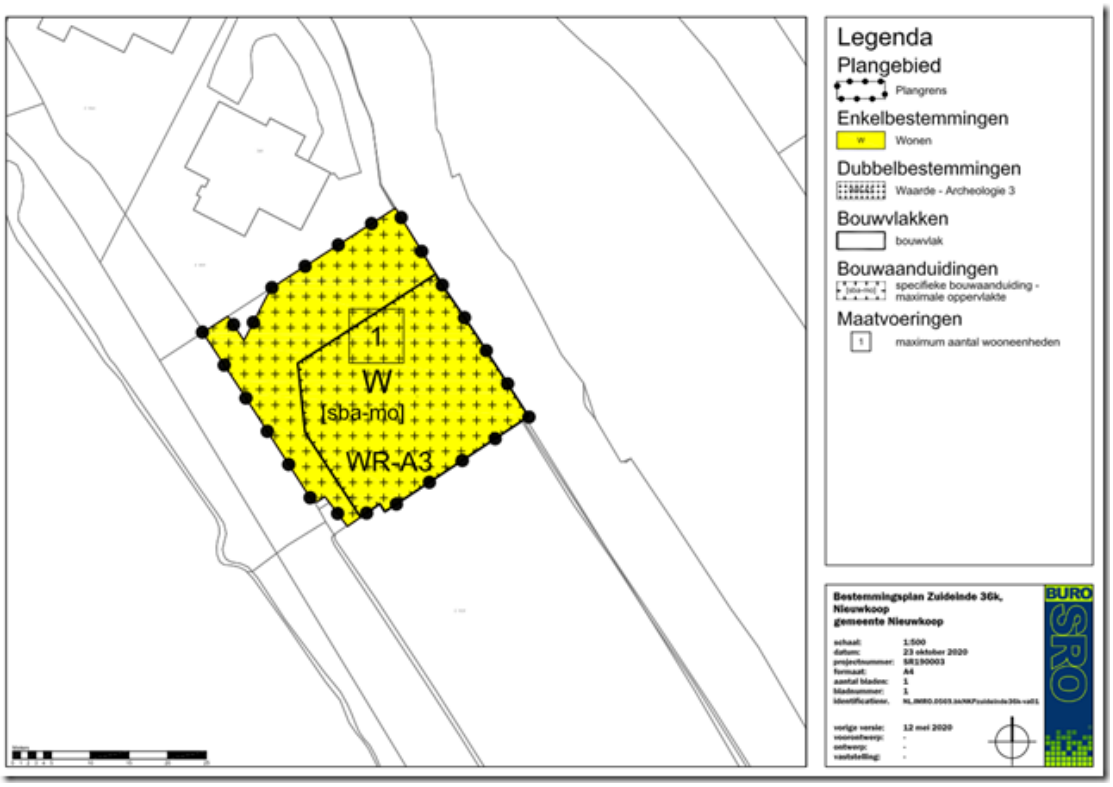
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:
1. Het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop'
[NL.IMRO.0569.bkNKPzuideinde36k-va01]
gewijzigd vast te stellen. En daarmee:
a. De aangepaste verbeelding, behorende tot het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop' vast te stellen, waarbij de positionering van de woning ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is gewijzigd.

Verderop in het raadsvoorstel lezen wij bij het kopje participatie :

De ingekomen zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Een projectering
van de nieuwe woning Zuideinde 36k ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is
toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Hieruit leiden wij af dat de verbeelding, die ter inzage heeft gelegen (versie 12 mei 2020), is aangepast en dat wij nu de aangepaste versie (23 oktober 2020) moeten vast stellen.
Zie hieronder de beide verbeeldingen, op de versie van 12 mei staan aantekeningen van de bezwaarmaker.





Vraag 5 – Klopt onze redenatie ? Zo ja, waarom zien wij geen verschil ?

Antwoord:
Deze redenatie is niet juist. De wijziging betreft ten opzichte van de verbeelding die in ontwerp ter visie heeft gelegen, de toevoeging van de aanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden – 1’ opgenomen. Voor de beoogde situering is een verduidelijking in de toelichting van het plan toegevoegd.

In het voorgestelde besluit lezen we ook :

C. De toelichting, behorende tot het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop' vast te stellen, waarbij in de toelichting is opgenomen dat de positionering van de woning Zuideinde 36k ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h is gewijzigd.

Vraag 6 – Waar kunnen we de ***gewijzigde positionering*** terugvinden in de toelichting ? Wat was de positie in eerste instantie ?

Antwoord:
De positionering van de woning is niet zozeer aangepast, maar is in de toelichting is ten opzichte van het ontwerp verduidelijkt aan de hand van een indicatief schetsontwerp waarbij de afstanden tot de naastgelegen woning Zuideinde 36h inzichtelijk zijn gemaakt.