Nota beantwoording zienswijzen en wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan “Akkerstraat 2B, 2C en 2D in Hei- en Boeicop in de gemeente Vijfheerenlanden”

Oktober 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Akkerstraat 2B, 2C en 2D in Hei- en Boeicop in de gemeente Vijfheerenlanden" Ontwikkeling Leerbroek" heeft van **vrijdag 21 mei 2021 tot en met donderdag 1 juli 2021 ter** inzage gelegen.

Hiervan is kennisgegeven via de publicatie in het Gemeenteblad (nummer 151507).

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend en zijn ontvankelijk verklaard.

In deze nota zijn de ingediende reacties samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. In de digitale versie worden de persoonsgegevens anoniem gemaakt.

Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1 (2 reclamanten)

Zienswijze 1 (ingekomen op 10 juni 2021)

Reclamant 1

1.1

Zienswijze	Reclamant stelt dat het plan en met name woning 03 een ernstige bedreiging vormt voor de leefomgeving. De argumenten hiervoor zijn: a. beperking van leef mogelijkheden op het erf, gezin bestaat uit negen personen bestaat, veelal echte doeners die veel buiten activiteiten ontplooien en, inherent aan de grootte van het gezin, veel vrienden ontvangen. Dit zal resulteren in geluidsoverlast, rookoverlast bij BBQ activiteiten; b. reclamant vreest ook voor oa stankoverlast, stof- een geluidsoverlast veroorzaken door hun dieren; c. in de tweede helft van de middag verdwijnt de zon achter het dak van de woning (8 meter). Hierdoor kan er niet meer in de zon worden gezeten; d. behoorlijke horizon vervuiling en het ontstaan van een soort van luchttunnel (tocht) en klankkast tussen onze bestaande bebouwing en de nieuwe, althans, meer dan nu.
Reactie gemeente	De vraag in deze is: leiden de gebruiks- en bouwactiviteiten die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt tot een aantasting van woon- en leefklimaat van de woning van reclamant. Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk dat de gemeente de eventuele gevolgen van het plan in beeld brengt. Het beoordelingskader hiervoor is of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en dat door de ontwikkeling een goed woon en leefklimaat blijft gewaarborgd. Ad a Het perceel van reclamant heeft een woonbestemming. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan geldt geen bescherming voor woonbestemmingen onderling. Die geldt alleen voor woningen in relatie tot bedrijven. Als sprake is van klachten van burgers onderling geldt de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De APV bevat regels om overlast te voorkomen. Daarnaast is het van belang dat bewoners onderling goed met elkaar communiceren. Bij de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening wordt het ontvangen van visite binnen de huiselijke kring niet meegenomen. Deze activiteiten zijn ruimtelijk niet relevant en betreffen geen gronden om tot een andere afweging te komen.

Ad b.
Zoals eerder aangegeven heeft het perceel van reclamant een woonbestemming. Het hobbymatig houden van dieren dient te passen binnen de woonbestemming; dit geldt voor zowel het perceel van reclamant als voor de nieuw te bouwen woningen.

Met andere woorden; zolang er sprake is van het hobbymatig houden van dieren is er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen reden om planologische medewerking aan deze ontwikkeling te onthouden.

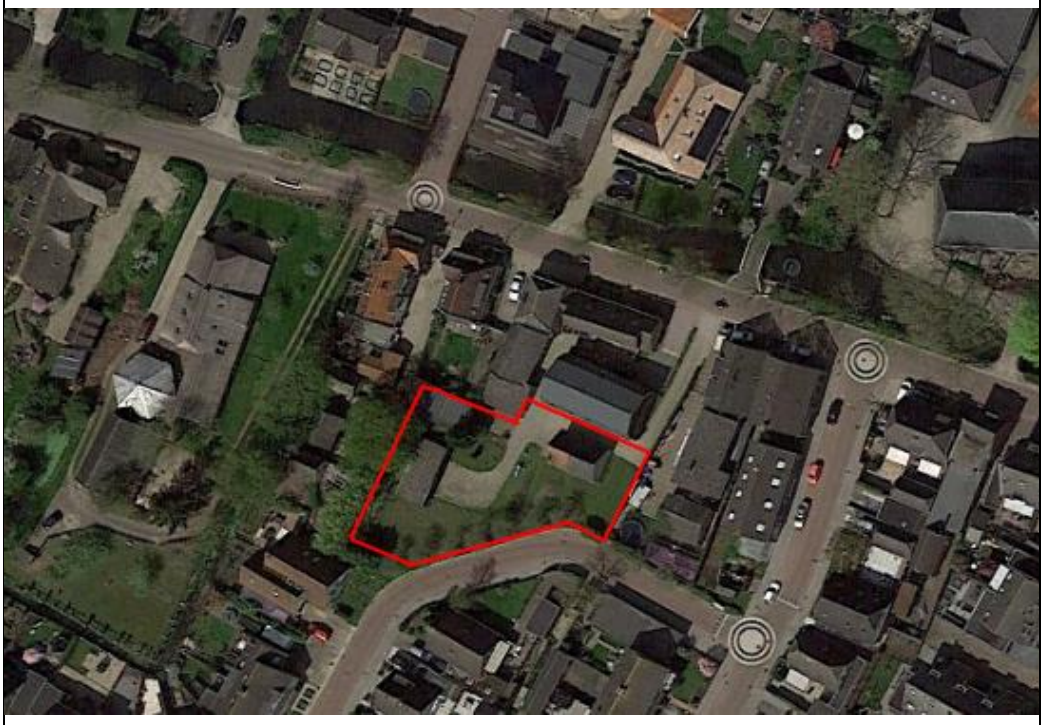
Ad. c.
Uit het bijgevoegde bezonningsdiagram blijkt dat pas na 18:00 uur er sprake is van een schaduwwerking door de nieuwbouw in een deel van de tuin van reclamant. Dit geldt niet voor de hele strook, waardoor in beperkte mate minder gebruik kan worden gemaakt van de avondzon.

Ad. d.
Uit onderstaande foto's blijkt dat er nu ook al bebouwing staat.

Horizonvervuiling (ook wel bekend als *landschapvervuiling*) is het plaatsen van objecten of nemen van maatregelen die het beeld van de horizon of de harmonie van het landschap verstoren.

Men spreekt veelal slechts van horizonvervuiling in gebieden die werkelijk een horizon hebben, landelijke gebieden met veel ruimtelijke landschappelijkheid.

Daar is op de planlocatie geen sprake van. De planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van Hei-en boeicop. Op het perceel zijn al een tweetal gebouwen aanwezig



	 
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2

Zienswijze	Reclamant stelt dat de genoemde punten een wezenlijk onderdeel van de financiële en emotionele waarden van de locatie vormen. De verandering betekent een substantiële waardevermindering. Het perceel is gekocht op basis van de vrijheden.
Reactie gemeente	Een – vermeende – waardevermindering van het perceel is ruimtelijk niet relevant. De eigenaren kunnen bij het college een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen tot vijf jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.3

Zienswijze	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan geen enkele aanleiding gaf dat deze vrijheden zouden worden ingeperkt. Nog sterker: verteld is dat er absoluut geen bouwvergunning zou worden afgegeven voor het bouwen van woningen op het betreffende perceel! Tevens mocht er geen uitpad bijkomen op de Akkerstraat.
Reactie gemeente	**Reactie gemeente** In het kader van het geldende bestemming is er geen mogelijkheid tot de bouw van woonbebouwing op het nu voorliggende perceel. Ten tijde van de aankoop kon niet worden voorzien dat deze gronden in een later stadium alsnog voor woningbouwontwikkeling in aanmerking zouden komen. De ruimte om ons heen is continu aan verandering onderhevig. De gemeente kan dan ook alleen aangeven wat op basis van een vastgesteld bestemmingsplan mogelijk is of niet. Het staat altijd een ieder vrij om een verzoek in te dienen tot het wijzigen van het bestemmingsplan om zodoende woningbouw toch mogelijk te maken.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.4

Zienswijze	Reclamant stelt dat mochten de plannen in zijn huidige vorm in de wijziging van het bestemmingsplan worden opgenomen dat hiertegen bezwaar wordt gemaakt. Reclamant vertrouwt er echter op dat de plannen zodanig worden gewijzigd dat de genoemde bezwaren worden weggenomen.
Reactie gemeente	Het staat reclamant vrij om tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep in te stellen bij de bestuursrechter. Bij de beantwoording van de zienswijze wordt reclamant hierover geïnformeerd.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

1.5

Zienswijze	Reclamant geeft aan bereid te zijn om met belanghebbenden van gedachten te wisselen om tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen.
Reactie gemeente	Het heeft uiteraard onze voorkeur dat partijen met elkaar in overleg gaan met als doel om tot een aanvaardbare oplossing te komen. Het staat reclamant uiteraard vrij om in overleg met de initiatiefnemer te treden. Wij hebben de zienswijze onder de aandacht van initiatiefnemer gebracht. Deze is dan ook op de hoogte van het aanbod van reclamant om met elkaar in overleg te treden over het bouwplan.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (ingekomen op 30 juni 2021)

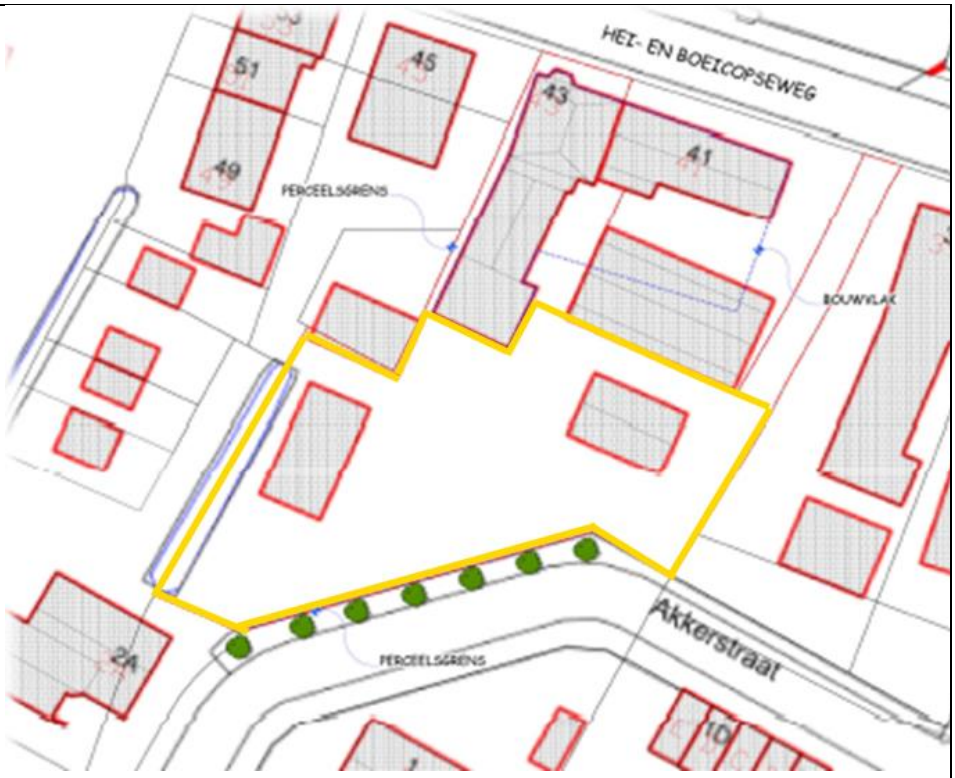
Reclamant 2

2.1

Zienswijze	Reclamant stelt onaangenaam verrast te zijn door het bouwplan. Aan reclamant zou zijn toegezegd, voor de aankoop van het perceel in 2016, dat er geen bebouwing zou plaatsvinden.
Reactie gemeente	**Reactie gemeente** In het kader van het geldende bestemming is er geen mogelijkheid tot de bouw van woonbebouwing op het nu voorliggende perceel. Ten tijde van de aankoop kon niet worden voorzien dat deze gronden in een later stadium alsnog voor woningbouwontwikkeling in aanmerking zouden komen. De ruimte om ons heen is continu aan verandering onderhevig. De gemeente kan dan ook alleen aangeven wat op basis van een vastgesteld bestemmingsplan mogelijk is of niet. Het staat altijd een ieder vrij om een verzoek in te dienen tot het wijzigen van het bestemmingsplan om zodoende woningbouw toch mogelijk te maken.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.2

Zienswijze	Het bouwplan tast het woongenot aan en zou reclamant graag terug gedraaid zien.
Reactie gemeente	De vraag in deze is: leiden de gebruiks- en bouwactiviteiten die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt tot een aantasting van woon- en leefklimaat van de woning van reclamant. Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk dat de gemeente de eventuele gevolgen van het plan in beeld brengt. Het beoordelingskader hiervoor is of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' en dat door de ontwikkeling een goed woon en leefklimaat blijft gewaarborgd. Dit is geen wetgeving maar een beleidsmatige afweging (bevoegd gezag: de gemeente). *Situatie* Het planvoornemen betreft bouwen van drie seniorenwoningen op een perceel grond waar nu ook al bebouwing op staat. De woningen staan niet op de erfgrens, maar alle drie de woningen staan hier enkele meters van vandaan. Uit het bezonningsdiagram blijkt dat de schaduwwerking door de nieuwbouw beperkt is. Het verkeer wordt ontsloten via de Akkerstraat; dus niet via de voorzijde of de zijkant van het perceel. De mogelijke overlast door komende en vertrekkende motorvoertuigen is hierdoor ook minder. Uit onderstaande foto's blijkt dat er nu ook al bebouwing staat. Het is dus niet zo dat er van totale nieuwbouw/geheel nieuwe situatie qua bouw sprake is. 

	  Op basis van het vorenstaande mag worden aangenomen dat er sprake is van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

2.3

Zienswijze	Mocht de bouw toch door gaan, dan graag zo min mogelijk overlast tijdens de bouw en geen schade en dat op een aantal aspecten de bestaande situatie in staat blijft
Reactie gemeente	Overlast door bouwactiviteiten en voorkomen van schade zijn aspecten die ruimtelijk niet relevant zijn. De initiatiefnemer heeft toegezegd voorafgaande aan de start van de bouwwerkzaamheden nadere afspraken te willen maken met reclamant over het voorkomen van schade en het veroorzaken van zo min mogelijk overlast tijdens de bouwwerkzaamheden. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt de bouwmethode bepaald. De initiatiefnemer heeft toegezegd hierbij rekening te houden met de eigendommen van aangrenzende gronden. De twee hierboven genoemde toezeggingen zijn privaatrechtelijke van aard en gelden tussen de initiatiefnemer en de reclamant.
Conclusie	De reactie leidt niet tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

1.

In de waterparagraaf is de beschreven watercompensatie aangepast. De watergang wordt niet over de volle lengte van 23 meter verbreed met 0,5 meter maar over een afstand van 15 meter met 0,75 meter. De watercompensatie blijft gelijk maar hierdoor kunnen de wilgen die langs het eerste stuk staan behouden blijven.

2.

In de planregels is bij de nadere eisen in art. 3.3 opgenomen: *Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen omtrent:*

de uitwerking van de ontsluiting van het terrein om onnodige kap van bomen in het openbaar gebied te voorkomen.

3.

Ten aanzien van stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden is een Aeriusberekening uitgevoerd. Middels de berekening is aangetoond dat de gebruiksfase van voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstof op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De Aeriusberekening is toegevoegd als bijlage 3 behorende bij de toelichting.