Zienswijzennota
bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’

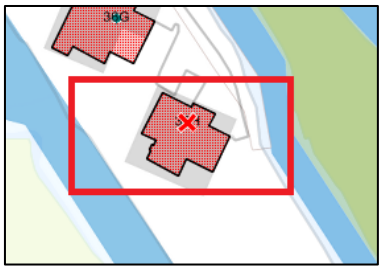
Algemeen
Het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’ heeft in de periode 4 juni 2020 tot 16 juli 2020 in ontwerp ter visie gelegen. Hiermee is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Voorafgaand aan de tervisielegging, is het ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg gedeeld met de vooroverlegpartners.

Het bestemmingsplan ‘Zuideinde 36k, Nieuwkoop’ betreft een bestemmingsplan voor het toevoegen van een nieuw bouwblok op het perceel Zuideinde 36h te Nieuwkoop, zodat naast de reeds bestaande woning een nieuwe woning gerealiseerd kan worden. Deze woning wordt aangeduid als Zuideinde 36k. Voor het realiseren van voornoemde woning vindt afdracht aan het woonfonds plaats.

Zienswijzen

Reg.nr.	Naam	M.b.t. perceel binnen plangebied
G20.0705	Indiener	Zuideinde 36h

Zienswijze nr. 1



Samenvatting inhoud

Op 14 juli 2020 heeft indiener een zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan 'Zuideinde 36k, Nieuwkoop'.

1. Gesteld wordt dat de kadastrale woonbestemming behoort bij de woning Zuideinde 36h en de daarbij geldende bouwcontouren. In de kadastrale splitsingsakte is volgens indiener van de zienswijze geen melding gemaakt van splitsing van de woonbestemming naar een zelfstandige woonbestemming. Daarbij is volgens indiener van de zienswijze geen sprake van afronding van het lint, aangezien midden jaren '70 vijf identieke woningen naast elkaar zijn gerealiseerd. Ter motivering wordt verwezen naar overige laantjes aan het Zuideinde waarbij de woonbestemming doorloopt tot voorbij de laatste bebouwingscontour.
2. Het bouwinitiatief houdt onvoldoende rekening met de belangen van de eigenaren van het naastgelegen perceel. Gesteld wordt dat door de positionering van de woning en de afstand tot het naastgelegen perceel het woongenot wordt beperkt. Tevens wordt gesteld dat het toevoegen van een woning van negatieve invloed is op de waarde van de woning van indiener.
3. Gesteld wordt dat het bouwinitiatief niet/onvoldoende rekening houdt met de zichtlijnen vanuit de woning/vanaf het terras. Gesteld wordt dat, in de koopovereenkomst die is gesloten met de vorige eigenaar van het bouwperceel, is overeengekomen dat de zichtlijn vanuit de woning/vanaf het terras niet belemmerd wordt doordat geen hogere erfafscheiding of bebouwing geplaatst mag worden dan de huidige terrasmuur.
4. Gesteld wordt dat de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen ertoe zal leiden dat de zichtlijn vanuit de woning/vanaf de tuin nog verder aangetast zal worden. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt tot vergunningvrij bouwen en maakt verdere beperking van de zichtlijnen in de toekomst mogelijk.
5. Gesteld wordt dat de nutsvoorzieningen en de riolering niet zijn berekend op het toevoegen van een extra woning, aangezien het bestemmingsplan niet voorziet in het aansluiten van de woning op nutsvoorzieningen en op riolering.
6. Gesteld wordt dat de bouwwerkzaamheden een te grote belasting geven op het laantje waar de woning wordt gerealiseerd. Ter onderbouwing hiervan wordt gesteld dat op het laantje en de toegangsbrug een incidentele maximale belasting geldt ter grootte van een brandweerwagen van ca. 15 ton. Tijdens de reeds uitgevoerde saneringswerkzaamheden is de maximale belasting van het laantje meermaals overschreden en ook na verschillende meldingen is de werkwijze niet aangepast. Dit geeft geen vertrouwen naar eventueel toekomstige bouwwerkzaamheden. Aangegeven wordt dat de zorg van indiener wordt gedeeld door andere bewoners van het laantje aan het Zuideinde.
7. Gesteld is dat onvoldoende rekening is gehouden met de naastgelegen gebieden en natuurwaarden. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt een natuurstrook van Natuurmonumenten en aan de noordoostzijde ligt een gemeentelijke groenstrook. Gesteld wordt dat er regelmatig trek plaats vindt van verschillende diersoorten.
8. Gesteld wordt dat het toevoegen van een woning niet bijdraagt aan het maatschappelijke belang en de doorstroming op de woningmarkt. Ter motivatie wordt aangevoerd dat initiatiefnemer een woning in hetzelfde hogere segment achterlaat in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Volgens indiener kan de

gemeente/de raad het aantal schaarse bouwmogelijkheden beter anders inzetten om het maatschappelijk belang te dienen en de doorstroming binnen de gemeente zelf te bevorderen.

9. Gesteld wordt dat de informatievoorziening onvoldoende transparant is gebleken. Volgens indiener is door de gemeente Nieuwkoop de toezegging gedaan dat geen toestemming verleend zal worden voor bouwen op het achterliggende perceel, in ieder geval niet tot 2023. Daarnaast is gesteld dat indiener door de gemeente geïnformeerd zou worden bij eventuele plannen. Volgens indiener is dit niet gebeurd. Daarnaast stelt indiener van de zienswijze dat zij door initiatiefnemer onvoldoende op de hoogte is gehouden van ontwikkelingen en dat zij reeds is geconfronteerd met een bestemmingsplan waaruit het bouwplan vernomen moest worden.

Beantwoording zienswijzen

1. Op 20 december 2018 is het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie E, nummer 1920 in eigendom overgegaan en geleverd aan initiatiefnemer. De leveringsakte is ingeschreven in de openbare registers. Dat het perceel, kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie E, nummer 1920, behoort tot het perceel waarop de woning Zuideinde 36h is gesitueerd, is niet juist. Laatstgenoemd perceel is kadastraal bekend gemeente Nieuwkoop, sectie E, nummer 1919.

   Bij de ruimtelijke afweging om een woning naast de bestaande woning Zuideinde 36h toe te voegen, is rekening gehouden met de omgeving. Eerder lag er voor het plangebied een bouwplan voor het toevoegen van zes grondgebonden woningen, waarbij eveneens woningen toegevoegd zouden worden aan het naastgelegen perceel met de bestemming 'Tuin'. Ten aanzien van dit bouwplan is een negatief standpunt ingenomen. Vanuit landschappelijke overwegingen wordt waarde gehecht aan het handhaven van de huidige bestemming 'Tuin' op het naastgelegen perceel, in het bijzonder vanwege het aanzicht vanaf de plassen. Na het innemen van een negatief standpunt ten aanzien van het bouwplan, is het bouwplan vervolgens gereduceerd tot één woning die binnen de bestaande woonbestemming wordt gerealiseerd.
2. De woning Zuideinde 36k zal op minimaal 22,1 meter afstand van de woning Zuideinde 36h worden gerealiseerd. Aan de toelichting van het bestemmingsplan is een projectering van de woning Zuideinde 36k toegevoegd waarmee de afstand tot aan de woning Zuideinde 36h inzichtelijk wordt gemaakt.
3. De koopovereenkomst waar aan wordt gerefereerd is van privaatrechtelijke aard en is niet van invloed op de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is de gemeenteraad dan ook niet gebonden aan een dergelijke overeenkomst. Ook is niet daadwerkelijk aangetoond hoe deze privaatrechtelijke afspraak luidt en nog van kracht is. Er is dan ook geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.
4. De reeds aanwezige woonbestemming biedt al mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen. Bij het bieden van de planologische mogelijkheid om een nieuwe woning van maximaal 200m³ (als zijnde de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw) te realiseren, ontstaan tevens extra bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Concreet betekent dit dat 80m² aan bijbehorende bouwwerken vergund kan worden met een uitloop tot 150m² aan vergunningvrije bebouwing. Het gestelde dat nieuwe mogelijkheden ontstaan voor vergunningvrij bouwen is juist. Uitgaande van het schetsontwerp van de woning is de voorgevel van de te bouwen woning gesitueerd aan de noordwestzijde, waarmee dus een groot en breed voorerf ontstaat waar de bouwmogelijkheden voor vergunningvrije bouwwerken zeer beperkt zijn.
5. De netbeheerders hebben te allen tijde een aansluitplicht. In geval de bestaande aansluitingen niet toereikend zijn, dan zal dit aangepast moeten worden aan de hand van de nieuwe situatie.
   Voor wat betreft het aansluiten van de woning op het gemeentelijk rioolstelsel geldt dat het aansluiten van één extra woning geen problemen oplevert. Er mag alleen huishoudelijk afvalwater aangesloten worden op het riool. Regenwater en drainagewater worden direct afgevoerd naar het oppervlaktewater, zodat dit water niet op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd wordt. Wel zal voor het maken van een aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel gegraven moeten worden op particuliere grond. Mocht een grondeigenaar niet mee willen werken om een nieuwe aansluiting te realiseren, dan kan gekozen worden voor het maken van nieuwe aansluiting door middel van een gestuurde boring inclusief minimaal met een aansluiting op het Zuideinde. De kosten voor de aansluiting van de riolering zijn voor rekening van de aanvrager.

6. In verband met stikstof zullen de bouwmaterialen gelost worden aan het Zuideinde en zoveel mogelijk elektrisch naar de locatie Zuideinde 36K vervoerd worden zodat onder een aslast van 15 ton gebleven wordt. De betonmixer en zandcementpompauto zullen met kleinere vracht dan normaal werken. Als schade ontstaat aan de constructie van de weg als gevolg van bouwverkeer, dan is het aan de omwonenden om een claim in te dienen bij de aannemer en een causaal verband tussen de schade aan de constructie van de weg in relatie tot de bouwwerkzaamheden aannemelijk te maken.
7. De huidige bestemming wonen en bestemming tuin blijven met uitzondering van het toevoegen van het bouwvlak ongewijzigd. Initiatiefnemer wil duurzaam gaan bouwen. De tuinbestemming bestaat op dit moment voornamelijk uit grasland wat frequent gemaaid wordt. Initiatiefnemer wil de biodiversiteit en daarmee de natuurwaarden van de tuinbestemming verhogen en heeft daarvoor op eigen initiatief in januari 2020 een notitie laten opstellen door Watersnip Advies. Dit advies is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Initiatiefnemer probeert de natuurwaarden van de tuin te verhogen, hetgeen meer aansluit met de naastgelegen percelen.
8. Het bouwplan voorziet in een bijdrage aan de behoefte naar woningen, waardoor een maatschappelijk belang gediend wordt. Deze behoefte volgt uit het regionale- en gemeentelijke beleid. Verder vindt compensatie plaats in de vorm van afdracht aan het woonfonds.
9. Of door de gemeente al dan niet toezeggingen zijn gedaan dat het perceel naast Zuideinde 36h, in ieder geval tot 2023, niet bebouwd zou worden is niet meer te achterhalen. Verder geldt dat het bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze in ontwerp ter visie is gelegd. Derden zijn hierover door de gemeente geïnformeerd door middel van een publicatie in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Verder is in Nieuwkoop Nieuws en op de website van de gemeente aandacht geschonken aan de ter visie legging van het bestemmingsplan. Het gestelde dat indiener van de zienswijze niet voldoende op de hoogte gehouden is over de ontwikkeling aan het Zuideinde, wordt betwist op grond van voornoemde motivatie.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze heeft initiatiefnemer diverse malen getracht in gesprek te treden met indiener van de zienswijze. Dat is niet gelukt. Wel heeft initiatiefnemer de situatietekening en de tekening van het schetsontwerp van de woning waarop de gevels en de begane grond en de eerste verdieping staan per e-mail gedeeld met indiener van de zienswijze.

Conclusie m.b.t. het (ontwerp)bestemmingsplan
Er is een projectering van de woning Zuideinde 36k ten opzichte van de bestaande woning Zuideinde 36h opgenomen in de **toelichting** van het bestemmingsplan. Verder is het advies van Watersnip Advies toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan.