



nota van zienswijzen

aanvraag Het realiseren van een appartementengebouw van drie woningen
locatie Dorpsstraat 63 in Nieuwkoop
aanvrager Aannemingsbedrijf Van Wengerden & Visser
Zaaknummer W-2016-0114

procedure 2.12.1.a.3° Wabo (buitenplanse afwijking overig)

uov

Deze nota van zienswijzen maakt deel uit van het vergunningbesluit.

- kenmerk** 16.16919 en 16.20448
- indiener** J. en M. de Bruijn
- zienswijze** De indieners van de zienswijze hebben inmiddels overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar over een aantal (ondergeschikte) aanpassingen van het plan. De zienswijze is schriftelijk teruggenomen.
- reactie** De zienswijze behoeft geen behandeling meer.
- conclusie** -
- kenmerk** 16.16927
- indiener** P.C.M. van Rijn en L.H.J.M. van Rijn-Smits
- zienswijze** Ondanks eerdere toezeggingen / beloften van de ontwikkelaar schiet de communicatie tekort en zijn indieners van de zienswijze bij herhaling verrast door de plannen. De ontwikkelaar is niet open in de communicatie en probeert verplichtingen die door de gemeente aan hem worden opgelegd door te leggen naar de indieners van zienswijzen.
- reactie** Hoewel de gemeente het betreurt dat de communicatie niet naar tevredenheid van de indieners is verlopen, is dat geen ruimtelijk relevante omstandigheid die maakt dat alsnog van het plan zou moeten worden afgezien.
- conclusie** De zienswijze is geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.
- kenmerk** 16.16927
- indiener** P.C.M. van Rijn en L.H.J.M. van Rijn-Smits
- zienswijze** Tot 2013 had het pand een winkelbestemming, waardoor voorliggend bouwplan nooit gerealiseerd kon worden. Eerdere bouwplannen voorzagen in een grondgebonden woning en twee starterswoningen op de eerste verdieping.
- reactie** Ontwikkeling in de loop van de planvorming is niet ongebruikelijk, zeker niet als een planvormingstraject meerdere jaren in beslag neemt. Eveneens is het daarbij niet ongebruikelijk dat daarbij grenzen verkend worden van wat maximaal nog mogelijk is. Dit zowel binnen wet- en regelgeving als binnen de grenzen van een goede ruimtelijke ordening.
- Van het voorliggend plan is destijds bij het opstellen van het bestemmingsplan kern Nieuwkoop geoordeeld (ook door de gemeenteraad) dat dit een te verantwoorden

ontwikkeling is binnen de omgeving van een dorpsgebied. Qua ruimtelijke invulling past het plan in de omgeving, waar meer vergelijkbare bouwmassa's / bouwhoogten (ook met appartementen) voorkomen.

conclusie De zienswijze is geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.

kenmerk 16.16927

indiener P.C.M. van Rijn en L.H.J.M. van Rijn-Smits

zienswijze In 2006 is meegedeeld dat nieuwbouw altijd overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zou zijn (maximaal twee bouwlagen). Recent is gebleken dat iedere 10 jaar opnieuw getoetst moet worden aan de landelijke norm, waardoor de nokhoogte is bijgesteld naar 10 meter.

reactie Het is correct dat de gemeente eens per 10 jaar haar bestemmingsplan(nen) moet actualiseren. Tevens is het correct dat het uitgangspunt is dat bouwplannen binnen de grenzen van het bestemmingsplan gerealiseerd dienen te worden.

Dit neemt echter niet weg dat het de gemeente vrij staat om de grenzen en bouw-mogelijkheden van een bestemmingsplan bij vaststelling aan te passen ten opzichte van eerdere plannen. Dit kan bijvoorbeeld een verandering van de bestemming zijn (winkel naar wonen), maar ook een aanpassing in de bouwregels / maximale afmetingen.

De nu opgenomen maat van 10 meter bouwhoogte is geen landelijke richtlijn of verplichting, maar is eigen beleid van de gemeente. Door te kiezen voor deze hoogtemaat zijn veel voorkomende bouwvormen (twee bouwlagen + kap) mogelijk. Binnen sommige bestemmingen is het ook mogelijk om binnen deze maten een appartementengebouw te realiseren, waarbij de bovenste woning doorgaans in de kap is opgenomen.

conclusie De zienswijze is geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.

kenmerk 16.16927

indiener P.C.M. van Rijn en L.H.J.M. van Rijn-Smits

zienswijze Tot juli 2016 was het pand van de familie Van Rijn aangemerkt als cultuurhistorisch erfgoed en bestond er in de Dorpsstraat vanaf nummer 59 een beschermd dorpsgezicht. Als gevolg hiervan moesten plannen voorgelegd worden aan de welstandscommissie en mochten gebouwen uit niet meer dan twee verdiepingen bestaan.

reactie Deze stellingen zijn niet correct. Dorpsstraat 67 is in het verleden ooit aangemerkt geweest als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. Deze aanduiding stond in het

vorige bestemmingsplan en is in 2013 met de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Nieuwkoop 2013 komen te vervallen.

De reden daarvan is dat aan een dergelijke aanduiding geen betekenis toekomt als er geen sprake is van welstandstoezicht (de gemeente Nieuwkoop heeft sinds 1 januari 2007 geen welstandstoezicht). Het pand is daarbij niet aangemerkt als Rijksmonument en is ook geen gemeentelijk monument.

Er is in de Dorpsstraat ook geen sprake (geweest) van een beschermd dorpsgezicht en ook niet van een bepaling dat in het centrum maximaal 2 bouwlagen toegestaan zouden zijn. De feitelijk in het centrum aanwezige bebouwing steunt een dergelijke stelling ook niet.

conclusie De zienswijze is geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.

kenmerk 16.16927

indiener P.C.M. van Rijn en L.H.J.M. van Rijn-Smits

zienswijze De gemiddelde goothoogte van het plan is meer dan 6.00 meter en de dakkapellen voldoen ook niet aan de goothoogte van 6.00 meter. Hierdoor wordt de privacy aangetast.

reactie Door de gekozen dakvorm in combinatie met een dakopbouw wordt inderdaad niet voldaan aan de maximale goothoogte van 6.00 meter. Vanwege de bruikbaarheid van de woning op de bovenste etage is aanpassing van het ontwerp niet gewenst, omdat het wegvallen van een bruikbare bovenste verdieping grote gevolgen zal hebben voor het ontwerp en de realiseerbaarheid van het plan.

Daarnaast is door middel van het buretrecht de privacy voldoende gewaarborgd, nu binnen een afstand van 2 meter tot de erfgrens geen doorzichtige vensters zijn toegelaten, tenzij met toestemming van de burens. Voor vensters op een grotere afstand tot de erfgrens gelden geen wettelijke bepalingen en is er in juridische zin dan ook geen sprake van een aantasting van de privacy.

conclusie De zienswijze is geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.

kenmerk 16.16927

indiener P.C.M. van Rijn en L.H.J.M. van Rijn-Smits

zienswijze Het pand wordt hoger dan de bestaande bebouwing en komt ook nog eens dichter bij te staan. Hierdoor worden lichttoetreding, privacy en uitzicht aangetast. Vanuit het gebouw ontstaat rechtstreeks zicht in de badkamer, waardoor de familie Van Rijn zich genood-

zaak ziet kosten te maken om de eigen privacy te waarborgen.

reactie Het is correct dat de bebouwing hoger is dan de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing benutte echter maar een beperkt gedeelte van de bouwmogelijkheden die het huidige plan (maar ook van het vorige plan) biedt / bood en mag daarmee niet als maatstaf gehanteerd worden.

Bedacht moet worden dat het hier een locatie betreft die gelegen is in een dorpscentrum, waarbij op enig moment beperkingen in lichttoetreding, privacy en / of uitzicht op zullen treden. Dit zijn echter geen gevolgen die uniek zijn voor dit specifieke bouwplan, maar gevolgen die zich bij iedere vorm van bebouwing in een dorpsgebied voor kunnen doen en daarmee niet op voorhand een reden zijn om af te zien van bebouwing.

conclusie De zienswijze is geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.

kenmerk 16.16927

indiener P.C.M. van Rijn en L.H.J.M. van Rijn-Smits

zienswijze Op het perceel Dorpsstraat 63 is een erfdienstbaarheid gelegen die het voor de eigenaren van Dorpsstraat 67 toelaat om daar overheen uit te wegen, ook met een auto (en vice versa). De familie Van Rijn vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van hun garage die achter op het perceel staat en met name ook het feit dat de garagedeuren in de toekomst direct aan de openbare ruimte zullen gaan grenzen.

Daarnaast kan de familie Van Rijn zich op een aantal punten niet verenigen met de (voorgenomen) inrichting van het gebied rond het appartementengebouw en doet zij enkele suggesties voor de inrichting daarvan, met name ook het aanbrengen van een groenvoorziening bij de slaapkamerramen op de begane grond, dit om overlast van voorbijtrekkende cafébezoekers te verminderen.

reactie Primair moet vastgesteld worden dat het bestemmingsplan de inrichting van de gronden met wegen, groen en parkeerruimte niet in de weg staat en dat een zienswijze op dit gebied dan ook geen doel kan treffen.

Daarbij spreekt het voor zich dat gevestigde erfdienstbaarheden gerespecteerd dienen te worden. Anders dan de familie Van Rijn stelt, gaat die erfdienstbaarheid niet zo ver dat die er toe strekt dat vanaf de Dorpsstraat de garage (die achter op het perceel staat) met de auto bereikt moet kunnen worden. Op basis van de tekst van de erfdienstbaarheid moet geconcludeerd worden dat deze stopt op 1.5 meter achter de achtergevel van de woning (kennelijk tot aan de deur van een toenmalig aanwezig schuur) en daarmee ruimschoots voor de huidige garage bereikt is.

Er is daarnaast nog opgemerkt dat het heersend erf (de niet-eigenaar) de

erfdienstbaarheid ten aanzien van het lijdend erf (de eigenaar) niet mag verzwaren. Zoals in de reactie op de zienswijzen door de heer Verhage opgemerkt houdt dat niet in dat de eigenaar het gebruik van zijn erf niet zou mogen wijzigen. Het lijdend erf moet er slechts voor zorg dragen dat de erfdienstbaarheid moet kunnen worden uitgeoefend. Anders gezegd: de heer Verhage mag over zijn perceel ook anderen toelaten / ontsluiting bieden, zolang de erfdienstbaarheid voor Dorpsstraat 67 maar gewaarborgd blijft.

Overigens is in de plannen de bereikbaarheid van de garage wel gewaarborgd, maar dan via de ontsluiting via het Vijverhofpad, waarmee ook de woningen aan de Ringsloot ontsloten worden. Voor het openen van de garagedeuren richting openbaar gebied is inmiddels een civieltechnische oplossing gevonden die de toegankelijkheid voor de familie Van Rijn maar ook de veiligheid van overige weggebruikers (hoe laag in intensiteit ook) voldoende waarborgt.

conclusie De zienswijze is geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.

eindconclusie De zienswijzen zijn geen reden tot bijstelling van het plan of weigering van de vergunning.