

# Nota zienswijzen Pastoor J. van Dijklaan

**Gemeente Uithoorn**  
**November 2023**

Het ontwerpbestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan heeft in de periode van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze periode had een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn 8 zienswijzen binnengekomen. Vijf indieners van deze zienswijzen hebben een pro forma zienswijze ingediend. Een pro forma zienswijze is een zienswijze zonder gronden. De gemeente heeft deze indieners de mogelijkheid gegeven om t/m 9 augustus 2023 de nadere gronden bij de zienswijze in te dienen. Drie indieners hebben hun zienswijze van nadere gronden voorzien. Dit betekent dat uiteindelijk 6 zienswijzen formeel zijn ingediend.

Drie zienswijzen zijn ingediend door de bewoners van de naastgelegen rijwoningen van de Pastoor J. van Dijklaan 3, 9 en 11. Drie zienswijzen zijn ingediend door bewoners aan de Boterdijk 175 en 181 en de eigenaar van Boterdijk 179.

Er zijn 8 onderwerpen waarop meerdere zienswijzen zijn gegeven. Het gaat hierbij om dat de woning niet voorzien was, de woning te hoog en groot in omvang is, vermindering van aantal zonuren in achtertuin, vermindering opbrengst zonnepanelen, geen vrij uitzicht meer, inbreuk op privacy, waardevermindering woning, strijd met de Omgevingsverordening NH2020 en overlast tijdens de bouw. Deze reacties zijn samengevat in aparte alinea's. Overige specifieke zienswijzen vindt u in de tabel.

Initiatiefnemer heeft persoonlijk contact gezocht met de indieners van de zienswijzen, waarbij initiatiefnemer een brief heeft overhandigt waarin initiatiefnemer heeft aangegeven graag in gesprek te willen gaan met de indieners van de zienswijze om te bekijken of er mogelijkheden zijn om nader tot elkaar te komen, mede omdat initiatiefnemer waarde hecht aan een goede relatie met de buurt. Initiatiefnemer is in gesprek geweest met de indieners van Pastoor J. van Dijklaan 3, Boterdijk 175, Boterdijk 179 en Boterdijk 181. Van de indieners van Pastoor J. van Dijklaan 9 en 11 heeft initiatiefnemer geen reactie gehad om in gesprek te gaan. Aansluitend heeft initiatiefnemer nog een herinnering gestuurd aan deze bewoners (aangetekend). Echter deze brief is deze bewoners niet in ontvangst genomen.

Deze gesprekken hebben er toe geleid dat 1 indiener de zienswijze heeft ingetrokken. Het gaat om de indiener van Pastoor J. van Dijklaan 3. Indiener van Pastoor J. van Dijklaan 3 is met initiatiefnemer tot compromis gekomen dat de woning verlaagd wordt na 10 meter en de breedte krijgt van 7 meter. Door deze aanpassingen aan de nieuw te bouwen woning ziet de indiener van Pastoor J. van Dijklaan 3 geen aanleiding meer om tegen de bouw van de woning te zijn en ook geen reden meer om een zienswijze in te dienen.

## *Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan*

### **1. De woning was niet voorzien**

#### **Reactie:**

Een aantal indieners van de zienswijzen geven aan dat het huidige bestemmingsplan geen bouwvlak op deze locatie heeft. Bewoners hadden niet kunnen voorzien dat er een woning zo dichtbij hun perceel gebouwd zou worden.

#### **Reactie gemeente:**

Het klopt dat het huidige bestemmingsplan geen bouwvlak heeft op de locatie waar de nieuw te bouwen woning gerealiseerd wordt. Daarom dient het bestemmingsplan aangepast te worden en volgt de gemeente onderhavige planologische procedure om de ontwikkeling mogelijk te maken. In het geval van onderhavig bestemmingsplan staat de gemeente positief tegenover de ontwikkeling van het realiseren van een woning op het afgesplitste deel van het perceel Boterdijk 177. Als motivering wordt aangedragen dat het oorspronkelijke perceel dermate groot is en er voldoende ruimte is om op de achterzijde van het perceel een woning te realiseren, dat het perceel al een woonbestemming heeft, het perceel de mogelijkheid biedt om een woning zo te situeren dat deze een voorgevel aan de Pastoor J. van Dijklaan krijgt en gelegen is in een woonwijk. Dergelijke percelen zullen een bijdrage leveren aan het woningtekort en de schaars vrijkomende locaties voor woningbouw terwijl hiermee ook wordt aangesloten bij het coalitieakkoord en het gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast is stedenbouwkundig het perceel ook een geschikte locatie voor het realiseren van een nieuw te bouwen woning. Een woning op die plek zal stedenbouwkundig en ruimtelijk een fraai aanzicht geven richting de entree van de woonwijk. Door de woning met de kopgevel naar de Pastoor J. van Dijklaan te oriënteren ontstaat een mooie start van de woonwijk in plaats van de achterzijde situatie nu. De situatie nu oogt rommelig met zicht op hoge schuttingen en diverse dakkapellen en schuurtjes aan de achterzijde van het blok woningen. Door het gebruik van vergelijkbare kenmerken en elementen zoals rooilijnen, erkers, materialen, dakoverstekken en goten vindt de nieuwe woning aansluiting op de bestaande woningen in de straat van de Pastoor J. van Dijklaan. Hiermee zal de nieuw te bouwen woning een eenheid vormen en onderdeel uitmaken van de woonwijk, waarbij de woonwijk de Oker als het ware stedenbouwkundig afgemaakt wordt. Gezien de ligging van een onbebouwd ruim perceel naast een nieuw te bouwen woonwijk hadden naastgelegen bewoners er rekening mee kunnen houden dat in de toekomst het perceel bebouwd zou kunnen worden. Ook gezien de schaars vrijkomende locaties voor woningbouw in een gemeente in de randstad.

#### **Aanpassing bestemmingplan:**

Niet van toepassing.

## 2. De woning is te hoog en te groot in omvang

### Reactie:

Indieners geven aan dat de nieuw te bouwen woning erg groot en hoog is en in vergelijking is de nieuwbouw aanzienlijk hoger dan de andere aangrenzende woningen van het perceel.

### Reactie gemeente:

Zoals onder de algemene beantwoording 1 hierboven is aangegeven is het perceel een geschikte locatie om een woning op te realiseren. Het afgesplitste deel is groot genoeg en grenst direct aan de naastgelegen nieuwbouwwijk de Oker. Direct aan de overkant van het perceel van de nieuw te realiseren woning zijn twee onder een kapwoningen gerealiseerd (Pastoor J. van Dijklaan 2 t/m 10). De nieuw te bouwen woning zal een stedenbouwkundige aanvulling geven op deze woningen en zal een bijdrage leveren aan de entreefunctie van de woonwijk de Oker. Als voorwaarden bij het principebesluit is destijds dan ook aangegeven dat de nieuw te bouwen woning zowel architectonisch als voor wat betreft maatvoeringen aansluiting dient te vinden op de woningen in de nieuwbouwwijk De Oker. Voor de woning is de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan daarom maatgevend. In het bestemmingsplan staat voor de omliggende woningen een maatvoering van goothoogte 6 meter en nokhoogte 11 meter voor de rijwoningen en een goothoogte 6 meter en nokhoogte 12 meter voor de tweekappers en vrijstaande woningen aan de overzijde. Daar is aansluiting bij gezocht door in het voorontwerpbestemmingsplan de woning een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 11 meter mee te geven.

N.a.v. de inspraakreacties en nader onderzoek is gebleken dat de daadwerkelijke nokhoogten van de omliggende woningen lager zijn dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. De woningen aan de overkant van de straat hebben een nokhoogte van tussen de ca. 10,30 meter en 10,75 meter. De naastgelegen woningen aan de Pastoor J. Dijklaan 1 t/m 15 hebben een nokhoogte van ca. 9,80 meter. De woning is daarom bij het ontwerpbestemmingsplan aangepast naar de maatvoering in de omgeving en is verlaagd naar een nokhoogte van 10,45 meter. Hiermee past de woning stedenbouwkundig nog beter in de straat en reageert op de vergelijkbare woningen aan de overzijde. Daarbij is ook gekeken naar de woning Pastoor J. van Dijklaan 2 die stedenbouwkundig is ontworpen als entreefunctie richting de woonwijk de Oker.

Aangezien de nieuw te bouwen woning stedenbouwkundig dient aan te sluiten bij de woonwijk de Oker zijn de maatvoeringen van de omliggende woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan maatgevend en niet van de naastgelegen woningen aan de Boterdijk (Boterdijk 177, 179 en 181). Deze woningen vormen stedenbouwkundig en architectonisch een ander straatbeeld. De woningen Boterdijk 175, Boterdijk 179 en Boterdijk 181 hebben ingevolge het bestemmingsplan De Kwakel respectievelijk een goot en nokhoogte van 3,5 en 11, 3,5 en 10 en 3,5 en 8,5 meter. De direct naastgelegen woning 179 is niet opgenomen in het bestemmingsplan De Kwakel. De woning heeft ook geen bouwvlak.

De Boterdijk woningen karakteriseren zich als dijkwoningen. Dit uit zich in de lagere nokhoogte. Deze lage (dijk)woningen passen stedenbouwkundig en architectonisch niet bij de woonwijk de Oker en de aan de overkant gelegen twee-onder-een-kapwoningen. Een lagere goot- en nokhoogte van de nieuw te bouwen woning die aansluit bij de woningen aan de Boterdijk zou daarom stedenbouwkundig en architectonisch een minder fraai beeld geven en naar de toekomst bekeken een gemiste kans kunnen vormen om aan te kunnen sluiten bij de woonwijk de Oker om de Oker stedenbouwkundig verder af te kunnen maken en een fraaier entree richting de woonwijk de Oker te kunnen creëren.

Daarnaast heeft initiatiefnemer voorliggend initiatief ingediend om een gewenste woning te realiseren. De gemeente ziet geen aanleiding hiervan af te wijken en een andere maatvoering c.q. bouwvolume op te nemen. Daarbij is de gemeente van oordeel dat de gewenste woning qua maatvoering stedenbouwkundig en ruimtelijk goed aansluit in de omgeving en de woonwijk de Oker.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van het gesprek met de indiener van de zienswijze Pastoor J. van Dijklaan 3 aangegeven de nieuw te bouwen woning aan te passen. De hoogte wordt daarbij aangepast van 10,45 meter naar 10 meter. Daarnaast zal de breedte worden aangepast van 7,5 meter naar 7 meter.

#### **Aanpassing bestemmingplan:**

De verbeelding wordt aangepast waarbij het bouwvlak een breedte krijgt van 7 meter. Daarnaast wordt de hoogte in artikel 4.2.2 lid b aangepast van 10,45 meter naar 10 meter. Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt aangepast naar de nieuwe situatie.

### **3. Vermindering van zonuren in de achtertuin**

#### **Reactie:**

Door de (hoge) bouw van de woning zal er minder zon in de tuin komen.

#### **Reactie gemeente**

N.a.v. de inspraakreacties bij het voorontwerpbestemmingsplan is door KIEN Ontwerp te Amersfoort een uitgebreide bezonningsstudie per woning uitgevoerd om duidelijk in beeld te hebben wat het effect van de nieuw te bouwen woning is op de zonligging in de achtertuinen van de bewoners van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. In de bezonningstudie is de bestaande situatie en de toekomstige situatie (aangepaste nokhoogte 10,45 meter) onderzocht en de impact van de te bouwen woning beoordeeld. Deze bezonningsstudie is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. In de huidige situatie is er in de tuinen van de woningen aan de Pastoor van Dijklaan 1-15 in de namiddag/begin avondschaaduw aanwezig van de eigen bergingen en de aanwezige schuttingen en toegangsdeuren. In de conclusie is vooral gekeken naar de extra schaduw die door de nieuw te bouwen wordt veroorzaakt.

De bezonningsstudie is gebaseerd op tijdzone UTC+01 en bestaat uit de volgende opname-momenten:

21/22 december: 13.00 uur en 14.00 uur

21 maart/ 21/23 september: elk uur van 13.00 uur - 17.00 uur

21 juni: elk uur van 13:00 tot en met 20:00 uur

In de bezonningdiagrammen is in beeld gebracht wat de bezonning in de tuin, op de gevel en op het dakvlak is. Voor het onderzoek zijn alle bestaande bouwwerken meegenomen, zoals de schuurtjes in de achtertuinen. Mogelijke extra schaduw veroorzakers zoals bomen en planten, erfafscheidingen tussen percelen, de toegangspoorten/deuren tussen de schuurtjes en andere bouwwerken (zoals veranda's) in de tuinen zijn niet meegenomen in de studie. Deze zorgen boven op deze studie in de huidige situatie al voor extra schaduwwerking in de tuinen.

In het voor- en najaar komt (ijkdatum studie 21 maart/21 september) komt rond 10.00 uur in de ochtend de zon in de achtertuin en zorgen de eigen schuurtjes vanaf ca. 17.00 uur voor schaduw. De nieuw te bouwen woning zorgt vanaf ca. 16.30 uur voor aanvullende schaduw tussen de schuurtjes in de tuinen bij 4 woningen (nr. 5,7,9 en 11). Dat betekent in enkele beperkte delen van de tuin tot een half uur eerder aanvullende schaduw valt. Zie daarvoor de bezonningsstudie in de bijlage van het bestemmingsplan op pagina's 10 en 11.

Bovenstaande is van toepassing op de indieners van zienswijzen van Pastoor J. van Dijklaan 9 en 11.

In de zomermaanden (ijkdatum studie 21 juni) komt de zon rond 8.00 uur in de ochtend in de achtertuin en zorgen de eigen schuurtjes vanaf ca. 18.00 uur voor veel schaduw. Vanaf ca. 19.00 uur is er in principe geen zon meer in de achtertuin. De te bouwen woning zorgt vanaf ca. 17.00 uur voor aanvullende schaduw naast de bestaande schaduw door de eigen schuurtjes., bij dein woningen met nr. 1, 3 en 5 en niet bij de Pastoor J. van Dijklaan 9 en 11.

In de wintermaanden is er weinig of geen zon in de achtertuin.

#### Conclusie

Als conclusie kan worden gesteld dat rond 21 maart/21 september de nieuw te bouwen woning tussen 16.30 uur en 17.00 uur voor extra schaduwwerking in de tuin zal zorgen. Echter zal dit beperkt zijn, aangezien in de huidige situatie de schuttingen, schuren en aanvullende bouwwerken voor schaduwwerking zorgen. Zie hiervoor pagina 10 en 11 van de bezonningsstudie.

Op 21 juni, als de zon het hoogst staat, veroorzaakt de nieuw te bouwen woning vanaf 17.00 uur voor schaduw in de betreffende achtertuinen. Deze valt grotendeels samen met de schaduw van de bergingen en de schutting. Zie hiervoor pagina 12 en 13 van de bezonningsstudie. Vanaf 17.30 uur komt de schaduw van de woning iets dieper in de tuinen dan die van de bergingen in de tuinen. Het schaduweffect wordt vooral beleefd op de plekken tussen de bergingen in de betreffende achtertuinen. Hierbij is ervan uitgegaan dat daar geen schutting, andere bouwwerk of gesloten poort staan terwijl de werkelijkheid anders is. De bewoners van Pastoor J. van Dijklaan 9 en 11 hebben beide een uitbouw en de standaard schuur is bij hun verdiept. Daarnaast heeft nummer 9 nog een pergola gemaakt tussen de schuur en de uitbouw waardoor het effect van de nieuw te bouwen woning nog minder zal zijn.

De achtertuinen hebben rond 21 juni vanaf 8.00 uur in de ochtend zon. Dit betekent over de dag gezien dat de woningen nog voldoende zon hebben in de achtertuin. Gezien het bezonningsonderzoek heeft de nieuw te bouwen woning enig effect op de zonligging in enkele tuinen aan het eind van de middag/begin avond. De gemeente heeft mede op basis van het bezonningsonderzoek het standpunt ingenomen dat de nieuw te bouwen woning niet leidt

tot onevenredige schaduw hinder voor de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. Zoals aangegeven bij punt 1 is de nieuw te bouwen woning stedenbouwkundig een verbetering voor de woonwijk. Gelet hierop is er volgens de gemeente sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

Niet van toepassing.

#### **4. Vermindering zon op de gevel en opbrengst zonnepanelen op het dakvlak**

**Reactie:**

Door de (hoge) bouw van de woning zal er minder opbrengst van de zonnepanelen komen.

**Reactie gemeente:**

In de hiervoor genoemde bezonningsstudie is ook onderzoek gedaan naar de effecten van de nieuw te bouwen woning op de schaduwwerking op de gevel en het dakvlak. In de bezonningstudie in de bijlage is vanaf pag. 15 voor het gehele blok te zien wat het effect van de nieuw te bouwen woning op de gevel en het dakvlak is van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. In deze studie is de bestaande situatie en de toekomstige situatie weergegeven zodat de mogelijke impact van de woning t.o.v. de huidige bezonning is af te lezen.

Op 21 maart/21 september is ervan af 17.00 uur aanvullende schaduw op de gevel van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 5 t/m 11. Vanaf 18.00 uur valt er schaduw van de eigen bergingen op de achtergevel. Vanaf 19.00 uur is er eerder schaduw op de daken van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 5 en 7. En rond 20.00 uur verschuift deze schaduw naar de daken van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 en 3. Na 20.30 uur is in de huidige situatie al schaduwwerking en speelt de nieuw te bouwen woning geen rol.

Op 21 juni is ervan af 18.00 uur extra schaduw op de gevel van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5. Vanaf 19.00 uur verschuift deze naar nr 1 en 3 maar zorgen de eigen schuurtjes ook voor schaduw op de eigen gevels. Vanaf 20.00 uur geldt dit ook voor het dakvlak van Pastoor J. van Dijklaan nr. 1.

In maart 2023 is geconstateerd dat de huisnummers 3, 5, 9, en 15 zonnepanelen hebben. Op zonnige dagen is er in maart/september tussen 14.00 uur en ca. 20.00 uur zon op het dakvlak. In de zomermaanden is dit nog een uur langer. Bij alle woningen liggen deze op het bovenste deel van het dakvlak (zolderverdieping). De zonnepanelen op woning nr. 15 heeft het hele jaar geen negatieve invloed door de woning. De zonnepanelen op woning nr. 9 heeft gezien het bezonningsonderzoek ca. 1 uur minder uren zonopbrengst per dag in de maand maart/september. De zonnepanelen op woning nr. 3 en 5

hebben gezien het bezonningsonderzoek ca. 1 tot 1,5 uur minder uren zonopbrengst per dag in de maand maart/september. Op 21 juni, de zomermaanden, zorgt de nieuwe woning niet voor extra schaduw op het dakvlak van de hierboven genoemde woningen met zonnepanelen.

Geconcludeerd kan worden dat de invloed van een nieuwe woning op het achtererf van Boterdijk 177 leidt tot extra schaduw in de namiddag. In de zomer heeft dit vooral betrekking op de huisnummers 1, 3 en 5. In het voor- en najaar heeft het juist betrekking op huisnummers 5, 7, 9 en 11. De duur van de extra schaduw is maximaal 1 uur. Dat is beperkt te noemen. Ook voor de achtergevel en het dakvlak ontstaat er extra schaduw. In het voor- en najaar leidt dit tot een extra schaduw van maximaal 1,5 uur. De extra schaduw op het dakvlak en de daar aanwezige dakkapellen hebben hetzelfde effect en leidt voor de beperkte duur in het voor- en najaar tot mindere opbrengst van de daar geprojecteerde zonnepanelen. In de zomermaanden is het negatieve effect nihil. De invloed van een nieuwe woning is beperkt.

De gemeente heeft mede op basis van het bezonningsonderzoek het standpunt ingenomen dat de nieuw te bouwen woning niet leidt tot onevenredige schaduw hinder op de achtergevel en het dakvlak voor de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. Zoals aangegeven bij punt 1 is de nieuw te bouwen woning stedenbouwkundig een verbetering voor de woonwijk. Gelet hierop is er volgens de gemeente sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15.

## **5. Geen vrij uitzicht meer**

### **Reactie:**

Indieners geven aan door de nieuw te bouwen woning geen vrij uitzicht meer te hebben.

### **Reactie gemeente**

De bewoners van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 7 grenzen met hun achtertuin aan het perceel van de nieuw te bouwen woning en de bewoners van Pastoor J. van Dijklaan 9 t/m 15 grenzen niet met hun achtertuin aan het perceel De bewoners van Pastoor J. van Dijklaan 9 en 11 hebben een zienswijzen ingediend. Hun perceel grenst dus niet aan het perceel waar de nieuw te realiseren woning komt, waardoor de nieuw te bouwen woning niet direct achter hun woning ligt. Deze bewoners hebben in de huidige situatie uitzicht op de woning Boterdijk 177 en de tuin. Deze bewoners hebben dus geen direct zicht op de nieuw te bouwen woning. De nieuw te bouwen woning ligt ca. 20,5m van de Pastoor J. van Dijklaan en op ca. 24m van de Pastoor J. van Dijklaan 11. Beide berekend vanaf het midden van de achtergevel tot het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning. In dit opzicht belemmert de nieuw te bouwen woning niet hun (directe) uitzicht.



**Aanpassing bestemmingsplan:**

Het bestemmingsplan wordt hierop niet aangepast.

**6. Inbreuk op privacy****Reactie:**

Indieners geven aan dat de nieuw te bouwen woning een inbreuk op hun privacy is en dat de afstand tussen de woningen bijzonder klein is. Dit geldt zowel voor de naastgelegen rijwoningen aan de Pastoor J. van Dijklaan als voor de naastgelegen woning aan de Boterdijk 179.

**Reactie gemeente:**

De bewoners van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15 hebben aan de achterkant in de huidige situatie uitzicht op het achter perceel van de woning Boterdijk 177 waar zich ook een schuur op bevindt. De naastgelegen woning Boterdijk 179 grenst aan de oostzijde aan het perceel. Het perceel is dermate groot dat er voldoende ruimte is om op de achterzijde van het perceel een extra woning te realiseren. Bovendien had het perceel reeds een 'woonbestemming'. Gezien de omvang van het perceel en de ligging in een woonwijk is het perceel een potentiële ontwikkellocatie voor woningbouw. Bewoners konden dan ook rekening houden dat er in de toekomst wellicht gebouwd kon worden op het perceel.

De nieuw te bouwen woning is ca. 19,60 meter gelegen van de oorspronkelijke achtergevel van de woningen van de bewoners van de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5 en 5,00 meter gelegen van hun perceelsgrenzen. De woningen aan Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5 hebben een uitbouw op de begane grond waardoor de afstand bij de woningen tot de nieuw te bouwen woning ca. 17,25 meter bedraagt. De afstand tussen de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 5 en de woningen aan de overkant van de Pastoor J. van Dijklaan 17 t/m 29 betreft ca. 17 meter. De afstand van 17,25 meter is een gangbare maatvoering tussen woningen in een woonwijk. Wonen in een woonwijk levert over het algemeen vaker inkijk in tuinen dan wel in de woning. Momenteel hebben bewoners inkijk in hun tuin door hun naastgelegen burens. Aan de voorkant van de woning hebben bewoners inkijk van de bewoner van Pastoor J. van Dijklaan 17 t/m 29. Dat indieners in de huidige situatie geen woningen hebben aan de achterkant die op die manier inkijk geeft aan de achterkant zal inderdaad door de nieuw te bouwen woning veranderen. Zoals hierboven is aangegeven zou de kavel een potentiële ontwikkellocatie kunnen zijn. Men kan er vanuit gaan dat er in de toekomst eventueel gebouwd kon worden. Qua inkijk heeft de nieuw te bouwen woning inkijk in de tuinen en op de achtergevel van de rij woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan. Echter gaat het om slaapvertrekken waar niet de gehele dag beweging is. Op de zolderverdieping worden geen dakkapellen toegepast aan oostzijde van de woning waardoor vanaf de zolderverdieping geen inkijk aanwezig is. Als voorwaarden vanuit de gemeente

zal nog worden gegeven dat de ramen in het trappenhuis voorzien dienen te worden van glas wat geen doorkijk heeft, zodat er geen inkijk mogelijk is. De enige inkijk is vanaf drie ramen op de eerste verdieping. De breedte van deze ramen is smal gehouden, 95 cm.

Voor de naastgelegen woning Boterdijk 179 geldt vanaf het midden van de achtergevel een afstand van ca. 10.00 meter tot het nieuwe hoofdgebouw. De woning ligt schuin op het perceel. Hierdoor heeft de woning niet direct uitzicht op de woning. Vanaf de begane grond zal er geen sprake zijn van inkijk door de erfafscheidingen. In de huidige situatie is er ook sprake van erfafscheiding tussen de percelen. Vanaf de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zal er sprake zijn van inkijk. Echter gezien de situering van de woning tov de nieuw te bouwen woning zal de inkijk beperkt zijn doordat de naastgelegen woning aan de Boterdijk 179 en de raampartijen schuin staan ten opzichte van de raampartijen van de nieuw te bouwen woning

**Aanpassing bestemmingsplan:**

Niet van toepassing.

## **7. Waardevermindering woning**

**Reactie:**

Indieners geven aan waardevermindering te ondervinden van hun woning.

Reactie gemeente:

Voor compensatie in de vorm van planschade geldt de reguliere wettelijke procedure. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan de indiener een verzoek indienen bij de gemeente voor planschadevergoeding. Een onafhankelijke partij zal vervolgens een onderzoek uitvoeren om te beoordelen of er door het bestemmingsplan planschade is opgetreden. Als uit het onderzoek blijkt dat er planschade is opgetreden en wordt geconstateerd zal de aanvrager gecompenseerd moeten worden.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

Niet van toepassing.

## 8. Strijd met Omgevingsverordening

### Reactie:

De indieners geven aan dat het plan in strijd is met de Omgevingsverordening NH2020. De planlocatie valt binnen een gebied dat wordt aangeduid als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde — Cultureel Erfgoed'. De locatie valt binnen de schootcirkel rond het Fort De Kwakel en daarmee binnen de kernzone. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat verdichting van bestaande bebouwingslinten zijn toegestaan. Dit is echter niet juist.

Het plan staat bebouwing in een open gebied toe. Geenzins blijkt dat sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Sterker nog, het plan leidt tot een aantasting van het groene en open landschap. Daarmee is het plan in strijd met artikel 6.49 en bijlage 7 van de Omgevingsverordening NH2020.

### Reactie gemeente:

Een initiatief wat niet passend is in het bestemmingsplan en waarvoor een planologische procedure door lopen wordt, moet voldoen een goede ruimtelijke ordening. Onder een goede ruimtelijke ordening valt ook dat het plan moet voldoen aan het beleid van de provincie. In paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan wordt het provinciaal beleid beschreven, waarbij in paragraaf 3.2.2 nader op de Omgevingsverordening NH2020 wordt ingegaan.

Ingevolge het eerste lid van artikel 6.49 van Omgevingsverordening NH2020 zijn de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke waarde uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 bij de Omgevingsverordening. In bijlage 7 bij de Omgevingsverordening is specifiek Uitwerking kernkwaliteiten Stelling van Amsterdam genoemd. Artikel 6.49 van de Omgevingsverordening geeft aan dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde uitsluitend voorziet in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid van artikel 6.49 niet aantasten.

In de Stelling van Amsterdam zijn verschillende zoneringen te onderscheiden: Stellingzone, Kernzone en Monumentenzone. De locatie valt binnen de kernzone. Voor de Kernzone geldt o.a. dat geen bebouwing is toegestaan in gebieden die nu nog open zijn. De locatie is geen open gebied. De locatie betreft een woonbestemming wat behoort bij een reeds bestaand perceel waar bebouwing (schuurtje) op heeft gestaan en omringt is door een erfafscheiding (schuttingen). Aan alle kanten van het perceel bevindt zich bebouwing. Aan de overzijde bevinden zich twee-onder-een-kapwoningen van de woonwijk de Oker. Aan de oostzijde bevinden zich de rijwoningen van de Oker en de westzijde bevindt zich een vrijstaande woning van Boterdijk 179. Aan de achterzijde bevindt zich de woning Boterdijk 177. Er is dus geen sprake van een openruimte of zoals in de zienswijze wordt aangegeven van een open groen landschap. Daarnaast bevindt de locatie zich binnen bestaand stedelijk gebied.

Vorst geldt voor de Kernzone dat verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. Als wordt gekeken naar de definitie van bebouwingslinten is er voor de locatie geen sprake van lintbebouwing. De bebouwingslinten kenmerken zich door een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels. De locatie bevindt zich niet in een lintbebouwing. De locatie maakt als ware onderdeel uit van de woonwijk de Oker en is omringd door bebouwing. Zie het voorgaande. De voorwaarde dat verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits passend in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint is dus voor deze locatie niet van toepassing. Voor de locatie is geen sprake van lintbebouwing. De locatie is zoals hierboven is aangegeven omringd door bebouwing en het perceel maakt onderdeel uit van een reeds bestaand erf waar een schuur en schuttingen op gebouwd zijn.

In het kader van het vooroverleg met bestuurlijke instanties en de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is zowel het voorontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd naar de provincie. De provincie heeft beide keren aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Daarbij heeft de provincie aangegeven dat van toepassing zijn de instructieregels voor het werkingsgebied 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. De toevoeging van een extra woning op deze plek tast de kernkwaliteiten van het erfgoed niet aan. De stelling van de gemeente dat het plan niet in strijd is met de Omgevingsverordening NH2020 is daarmee voldoende onderbouwd en niet in strijd met de verordening en tast de kernkwaliteiten niet aan.

**Aanpassing bestemmingsplan:**

De toelichting wordt enigszins verduidelijkt op basis van het voorgaande.

	Reactie	Reactie gemeente	Aanpassing bestemmingsplan
Zienswijze 1 Boterdijk 179	<p><i>Inbreuk op privacy, leefklimaat en waarde woning</i></p> <p>a. Het vigerende bestemmingsplan staat enkel wonen toe in de bouwvakken. Cliënt hoefde er dus geen rekening mee te houden dat het perceel naast hem ook bebouwd zou kunnen worden.</p> <p>b. Door het mogelijk maken van de voorgenomen woning wordt de privacy van client ernstig aangetast.</p> <p>c. De nieuwbouw wordt aanzienlijk hoger dan de andere aangrenzende woningen van het perceel van cliënt.</p> <p>d. Uw College heeft besloten de nokhoogte te beperken tot 10.45 m (in art 4.2.21). Daarmee rijmt niet dat u dan toch nog een afwijkingsbevoegdheid opneemt in art 9.1 .b voor max. 10%. Want door die afwijkingsmogelijkheid mag de nokhoogte zelfs 1.5 m worden, waardoor de aantasting inbreuk nog groter wordt. Die afwijkingsbevoegdheid van 10% staat</p>	<p>a. Zie algemene beantwoording 1 Ook het eigen perceel Boterdijk 179 is afgesplitst van Boterdijk 177. Echter de daarop gelegen woning is niet bestemd in het vigerende bestemmingsplan De Kwakel en heeft geen bouwvlak.</p> <p>b. Zie algemene beantwoording 6. Daarbij woont de eigenaar van Boterdijk 179 en indiener van de zienswijze niet aan de Boterdijk maar veel verder weg aan de Boterdijk 197. De woning aan de Boterdijk 179 wordt door hem sinds de aankoop in mei 2003 verhuurd, ook na de verbouwing in 2022. Van een inbreuk op zijn privacy of leefklimaat is ook om die reden al geen sprake. Dit terwijl het perceel ook aan de eigenaar van 179 te koop is aangeboden en wel voordat hij de woning in 2022 ging verbouwen.</p> <p>c. Zie algemene beantwoording 2</p> <p>d. De regeling wordt uit het bestemmingsplan gehaald eveneens uit het artikellid van het overgangsrecht.</p>	<p>a. Niet van toepassing</p> <p>b. Niet van toepassing</p> <p>c. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Zie reactie algemene beantwoording 2</p> <p>d. Artikel 9.1 lid b en artikel 10.1 lid b wordt uit het bestemmingsplan gelaten.</p>

	<p>overigens ook niet in het vigerende bestemmingsplan van 2011.</p> <p>e. Er ontstaat inkijk vanuit de woning in de direct aangrenzende tuin en woning van cliënt, zowel vanaf de begane grond, als vanuit de 1e verdieping (2 ramen) en de dakkappen op de 2<sup>e</sup> verdieping van de nieuwe woning. Ter voorkoming daarvan dient vanuit de gemeente in ieder geval als voorwaarde te worden opgenomen dat dat de ramen in de westelijke gevel ook van glas dienen te worden voorzien dat geen doorkijk geeft.</p> <p>f. Toekomstige bewoners — en mogelijk ook hun visite — zullen als toegang naar de nieuwe woning de oprit vanaf Boterdijk 177 gebruiken. Daarbij ontstaat inkijk in de woonkamer vanaf de voorkant. En als die auto's met de lichten dan naar achteren rijden, schijnen zij zelfs rechtsreeks de woonkamer in. Behalve dat de privacy van de bewoners dus aan de achterkant en zijkant van de woning wordt aangetast, is dat ook het geval vanaf de voorkant.</p> <p>g. Daarnaast bestaat het risico dat visite alsdan op de oprit gaat parkeren, waardoor de toegang naar nr 179 onmogelijk wordt gemaakt.</p> <p>h. Art 9.1.c staat het toe om lichtmasten mogelijk te maken van 15 m hoog om het verkeer naar/van de woning te begeleiden. Ook die afwijkingsbevoegdheid leidt tot een niet acceptabele aantasting van het woongenot.</p>	<p>e. Vanaf de begane grond zal er geen sprake zijn van inkijk door de erfafscheidingen. In de huidige situatie is er ook sprake van erfafscheiding tussen de percelen. Vanaf de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zal er sprake zijn van inkijk. Het gaat hierbij om slaapvertrekken. Echter is de woning zo gesitueerd dat de inkijk beperkt is. De gemeente zal geen voorwaarden opleggen om de ramen aan de westelijke gevel van ondoorzichtig glas te voorzien. Deze voorwaarden zal de gemeente alleen opleggen aan het trappenhuis, maar niet in de slaapvertrekken</p> <p>f. De toekomstige bewoners van de nieuw te bouwen woning hebben recht van overpad 3 m vanaf de heg en hebben 2 parkeerplaatsen gesitueerd op eigen perceel. Inkijk is in de huidige situatie ook al aanwezig van de bewoners (+ bezoekers) van Boterdijk 177. Bezoekers van de nieuwe woning parkeren in het openbaar gebied.</p> <p>g. Alleen de bewoners mogen parkeren op eigen terrein. Visite dient te parkeren in het openbaar gebied.</p> <p>h. Artikel 9.1 onder c gaat er over dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de regels van dit plan voor: het plaatsen van lichtmasten op gronden met de bestemming verkeer, met dien verstande</p>	<p>e. Niet van toepassing</p> <p>f. Niet van toepassing</p> <p>g. Niet van toepassing</p> <p>h. Artikel 9.1 onder c wordt uit het bestemmingsplan gelaten.</p>
--	--	---	--

	<p>i. Door het toestaan van de beoogde woning naast hem zal er voorts en waardedaling van de woning van cliënt plaatsvinden.</p> <p>Redenen om primair geen medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging teneinde de beoogde woningbouw te kunnen realiseren.</p> <p><i>Ernstige overlast en schade tijdens de bouw</i></p> <p>j. Cliënt heeft vernomen dat het bouwverkeer niet zal rijden over de Pastoor J. van Dijklaan maar (gedoseerd) over de oprit vanaf de Boterdijk 177. Aldus zal er zwaar bouwverkeer vlak langs zijn woning rijden. Die woning is niet onderheid. Aldus is er grote kans tot scheuren, schade, (gedeeltelijke) instorting.</p>	<p>dat de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter. Dit bestemmingsplan heeft geen bestemming verkeer. Juridisch kan dus ook niet afgekeken worden van deze regel en dus ook geen lichtmasten geplaatst worden van 15 meter. Deze regeling kan geschrapt worden uit de regels, omdat het bestemmingsplan geen bestemming verkeer heeft.</p> <p>i. Zie algemene beantwoording 7.</p> <p>j. Het zware bouwverkeer gaat via de Pastoor J van Dijklaan, zo ook het aanleveren van de bouwmaterialen. Uitsluitend voor het in-uitrijden van werklieden wordt gebruik gemaakt van de inrit aan de Boterdijk, waarna ze volgens op ons eigen perceel parkeren. De aannemer wordt verzocht een bouwbord te plaatsen bij de inrit van de Boterdijk 177 en de ingang Pastoor J. van Dijklaan dat de bouwrouting via de Pastoor J. van Dijklaan is. Met o.a. nieuwsbrieven worden direct omwonenden tijdig geïnformeerd over de voortgang van de bouw, bouwplanning, routing van bouwverkeer en over werkzaamheden die mogelijk hinder kunnen veroorzaken.</p>	<p>i. Niet van toepassing</p> <p>j. Niet van toepassing</p>
--	---	---	---

	<p>k. Als de nieuwbouw gepaard gaat met het heien van palen, is het door alle trillingen onvermijdelijk dat dergelijke schade ontstaat aan de woning van cliënt. Mogelijk dat andere technieken (boren) dat voorkomen?</p> <p>l. Verder loopt de riolering van de woning van cliënt onder de oprit naar de Boterdijk. Als er zwaar bouwverkeer over de oprit gaan rijden, is er grote kans op kapot rijden van de bestaande riolering.</p>	<p>k. Ipv standaard heimethode worden de mortel/betonschroefpalen ingeboord. Deze boringen zijn trillingsvrij en geluidsarm. Hierdoor is er minimale geluidsoverlast en kans op schade nihil. Deze schroefpalen zijn vooral geschikt in een bebouwde omgeving waar trillingsvrij en/of geluidsarm moet worden gefundeerd. Dit is dezelfde heimethode als die is toepast voor de uitbouw van Boterdijk 177.</p> <p>Voor aanvang bouwwerkzaamheden laten initiatiefnemers een bouwkundige opname (een nulmeting) uitvoeren voor alle woningen die binnen risicogebied (gebied ca. 50 meter vanaf heiwerkzaamheden) vallen. Alle bouwkundige opnames worden verricht door of onder verantwoordelijkheid van een register expert bouwkundige opname en hij/zij is ingeschreven in het register "bouwkundige opname van het Nederlands Instituut Van Register Experts" (NIVRE). Alle bouwkundige opnames worden conform de hoogste kwaliteitsnormen uitgevoerd en een derde officiële partij toetst en keurt de uitgevoerde opnames. Na het afronden van alle bouwwerkzaamheden wordt een na-opname uitgevoerd. Een tussentijdse opname wordt alleen uitgevoerd als er binnen risicogebied werkzaamheden door derden uitgevoerd gaan worden. Tijdens de heiwerkzaamheden worden trillingsmetingen en/of hoogtemetingen uitgevoerd.</p> <p>l. Het riool wordt meegenomen in de bouwkundige vooropname en na-opname. Aan de hand van een hoogtemeting van de putdeksels kunnen zij monitoren of er een eventuele verzakking heeft plaatsgevonden.</p>	<p>k. Niet van toepassing</p> <p>l. Niet van toepassing</p>
--	--	--	---



	<p>m. Tijdens de verbouwing afgelopen jaar van de woning van Boterdijk 177 was de woning van cliënt vaak onbereikbaar. Dat zal zich ook gaan voordoen tijdens de bouw van de nieuwe woning achter Boterdijk 177.</p> <p>n. Redenen waarom cliënt u voorts verzoekt om het bouwverkeer in ieder geval te laten plaatvinden over de Pastoor J. van Dijklaan.</p>	<p>Het zware bouwverkeer gaat uitsluitend via de Pastoor J van Dijklaan en niet via de inrit van de Boterdijk.</p> <p>m. Werklieden maken uitsluitend gebruik van inrit aan de Boterdijk om in- en uit te rijden. Ze parkeren op eigen grond. Ook alle bouwmaterialen worden opgeslagen op eigen grond.</p> <p>n. Zie punt a en d.</p>	<p>m. Niet van toepassing</p> <p>n. Niet van toepassing</p>
<p>Zienswijze 2 Boterdijk 181</p>	<p>a. Ons huis is niet onderheid, hierbij rijst de vraag hoe de heipalen van de woning van het desbetreffende plan de grond in gaan. Dit zal veel trillingen veroorzaken waarbij er mogelijk schade aan onze woning kan ontstaan.</p>	<p>a. Initiatiefnemer heeft met indiener van de zienswijze op 04-11 een gesprek gehad. Daar zijn alle onderwerpen uit de zienswijze nog persoonlijk besproken. De indiener van Boterdijk 181 heeft aangegeven bang te zijn voor schade aan zijn woning door zwaar bouwverkeer langs zijn woning tijdens de bouw. Na aanleiding van het overleg met initiatiefnemer is indiener gerustgesteld en zijn er afspraken gemaakt over de routing van het bouwverkeer. Indiener heeft aangegeven geen bezwaren verder te hebben als de afspraken worden nageleefd. Een uitdraai van alle besproken info is achtergelaten bij deze bewoners. Ivm standaard heimethode worden de mortel/betonschroefpalen ingeboord. Deze</p>	<p>a. Niet van toepassing</p>

	<p>b. Door het zware bouwverkeer, denk aan betonmixers en aanvoer bouw materiaal, zou dit schade kunnen veroorzaken aan onze woning. Dit hebben wij reeds ervaren tijdens de bouw van De Oker.</p> <p>c. Het riool is gelegen onder het overpad waar het zware bouwverkeer gebruik van zal maken, met betrekking tot de putdeksels hier gelegen zal dit ongetwijfeld gevolgschade opleveren. De putdeksels zijn nu niet zichtbaar door het grind wat op het pad ligt.</p>	<p>boringen zijn trillingsvrij en geluidsarm. Hierdoor is er minimale geluidsoverlast en kans op schade nihil. Deze schroefpalen zijn vooral geschikt in een bebouwde omgeving waar trillingsvrij en/of geluidsarm moet worden gefundeerd. Dit is dezelfde hei-methode als die is toepast voor de uitbouw van Boterdijk 177.</p> <p>b. Voor aanvang bouwwerkzaamheden laten initiatiefnemers een bouwkundige opname (een nulmeting) uitvoeren voor alle woningen die binnen risicogebied (gebied ca. 50 meter vanaf heiwerkzaamheden) vallen. Alle bouwkundige opnamen worden verricht door of onder verantwoordelijkheid van een register expert bouwkundige opname en hij/zij is ingeschreven in het register "bouwkundige opname van het Nederlands Instituut Van Register Experts" (NIVRE). Alle bouwkundige opnames worden conform de hoogste kwaliteitsnormen uitgevoerd en een derde officiële partij toetst en keurt de uitgevoerde opnames. Na het afronden van alle bouwwerkzaamheden wordt een na-opname uitgevoerd. Een tussentijdse opname wordt alleen uitgevoerd als er binnen risicogebied werkzaamheden door derden uitgevoerd gaan worden. Tijdens de heiwerkzaamheden worden trillingsmetingen en/of hoogtemetingen uitgevoerd.</p> <p>c. Het riool wordt meegenomen in de bouwkundige vooropname en na-opname, zie punt b. Aan de hand van een hoogtemeting van de putdeksels kunnen zij monitoren of er een eventuele verzakking heeft plaatsgevonden.</p> <p>Het zware bouwverkeer gaat uitsluitend via de Pastoor J van Dijklaan en niet via de inrit van de Boterdijk</p>	<p>b. Niet van toepassing</p> <p>c. Niet van toepassing</p>
--	---	---	---

	<p>d. Tevens zullen wij, de bewoners van Boterdijk 181, geluidshinder ondervinden, waardoor onze rust wordt verstoord.</p> <p>e. Naar aanleiding van bovenstaande argumenten verzoeken wij u de uitrit van het bouwverkeer van de woning aan de Van Dijklaan te verplaatsen naar deze laan of de juiste maatregelen te nemen zodat wij geen hinder hebben van het uitvoeren van dit bestemmingsplan.</p>	<p>d. Met oa nieuwsbrieven, met daarin tevens de telefoonnummers van de initiatiefnemers en aannemer, worden direct omwonenden tijdig geïnformeerd over de voortgang van de bouw, bouwplanning, routing van bouwverkeer en over werkzaamheden die mogelijk hinder kunnen veroorzaken. Zware bouwwerkzaamheden en aanleveren van zware bouwmaterialen gaan via de Pastoor J van Dijklaan. Uitsluitend bij het aanleveren van lichte bouwmaterialen en in/uitrijden van werklieden wordt gebruik gemaakt van inrit aan de Boterdijk, waarna ze volgens op eigen grond parkeren. Daarnaast houdt de aannemer zich aan werktijden in de bouw en houden zij rekening met het tijdstip waarop zij werkzaamheden uitvoeren die mogelijk geluidshinder geven. Zie tevens punt a voor heiwerkzaamheden.</p> <p>e. Zie beantwoording onder d.</p>	<p>d. Niet van toepassing</p> <p>e. Niet van toepassing</p>
<p>Zienswijze 3</p> <p>Pastoor J. van Dijklaan 9</p>	<p>a. Allereerst vinden cliënten het niet wenselijk dat, door af te wijken van het geldende bestemmingsplan, de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning op een nieuw bouwvlak mogelijk wordt gemaakt. Het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning waar al diverse</p>	<p>a. Zie algemene beantwoording 1.</p>	<p>a. Niet van toepassing</p>

	<p>bestaande woningen zijn gerealiseerd zorgt er volgens cliënten voor dat hun woon- en leefklimaat onverwachts op onevenredige wijze wordt aangetast.</p> <p>b. In paragraaf 5.2.2 'Bestemmingen' wordt over de hoogte van de nieuwe vrijstaande woning het volgende aangegeven: 'Voor de goot- en bouwhoogte is aansluiting gezocht bij de woningen die vallen binnen bestemmingsplan Kwakel-Zuid. Cliënten stellen dat er qua goot- en bouwhoogte aansluiting had moeten worden gezocht bij het geldende bestemmingsplan De Kwakel. En dus bij de mogelijkheden qua goot- en bouwhoogte die reeds mogelijk waren binnen het bouwvlak op het perceel voor de splitsing (nu voorzien van het kadastrale nummer 7312 en 7313 tezamen). De maximum goothoogte op het perceel voor de splitsing is vastgesteld op 3.5 meter en de bouwhoogte op 10 meter. Het is volgens cliënten onbegrijpelijk dat er aansluiting wordt gezocht bij het bestemmingsplan Kwakel Zuid, terwijl het vigerende bestemmingsplan De Kwakel betreft en de regels die daaruit voortvloeien altijd al ruimtelijk effect hebben gehad op hun perceel.</p> <p>c. De bouwhoogte van de nieuwe vrijstaande woning bedraagt 10.45 meter en is volgens cliënten te hoog. Ook nu de daadwerkelijke nokhoogte van de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan maar 9 à 10 meter betreft.</p> <p>d. Verder vloeit uit de bezonningstudie eveneens voor dat de bouwhoogte van de nieuw uit te voeren vrijstaande woning onevenredige negatieve effecten veroorzaakt voor de woningen aan Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15 in De Kwakel. In het voor- en najaar is er sprake van extra schaduwwerking op het erf van cliënten waardoor</p>	<p>b. Zoals in de algemene beantwoording 2 is aangegeven over de bouwhoogte is aangegeven dat stedenbouwkundig aangesloten dient te worden bij de nieuwbouwwijk de Oker.</p> <p>c. Zie algemene beantwoording 2.</p> <p>d. Zie algemene beantwoording 3. Uit de Bezonningstudie in de bijlage blijkt dat in het voor- en najaar rond 10 uur in de ochtend de zon in de achtertuin komt en zorgen de eigen schuurtjes vanaf ca. 17 uur voor schaduw. De te bouwen woning zorgt vanaf ca. 16.30 uur</p>	<p>b. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Zie reactie algemene beantwoording 2</p> <p>c. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Zie reactie algemene beantwoording 2</p> <p>d. Niet van toepassing</p>
--	---	---	---

	<p>hen zonlicht/daglicht wordt ontnomen. In de zomerperiode (en het najaar) wordt tussen 16:00 en 17:00 uur namelijk extra schaduw op hun perceel gecreëerd en wat er aan zon- en daglicht was wordt dus in zijn geheel weggenomen.</p> <p>e. Het voorgaande heeft eveneens directe gevolgen voor de opbrengst van de zonnepanelen, hetgeen ook wordt onderschreven in de bezonningstudie.</p> <p>f. Al met al zorgt de extra schaduwwerking volgens cliënten dus voor een onaanvaardbare aantasting van hun woon- en leefklimaat.</p>	<p>voor aanvullende schaduw tussen de schuurtjes in de tuinen bij 4 woningen (nr. 5,7,9 en 11). Dat betekent in enkele beperkte delen van de tuin tot een half uur eerder aanvullende schaduw valt. In de zomer ondervindt indiener geen schaduwhinder van de nieuw te bouwen woning. Zie daar voor de bezonningsstudie in de bijlage van het bestemmingsplan op pagina's 12 en 13. In deze studie is nog geen rekening gehouden met de andere aanbouwen in de tuin.</p> <p>e. Zie algemene beantwoording 4. Uit de bezonningstudie in de bijlage blijkt dat door het jaar heen er geen vermindering van zonlicht optreedt op het dakvlak van indiener. Er is daarmee geen afname van opbrengst van zonnepanelen.</p> <p>f. De achtertuin heeft rond 21 juni vanaf 8 uur in de ochtend zon. Dit betekent over de dag gezien dat de woning nog voldoende zon heeft in de achtertuin. Gezien het bezonningsonderzoek heeft de nieuw te bouwen woning slechts enig effect op de zonligging in enkele tuinen aan het eind van de middag/begin avond. Voor indiener betekent dat de nieuw te bouwen woning in de zomer geen effect heeft op de zonligging. Alleen in het voorjaar en najaar zal in de namiddag er ca. 1 uur eerder schaduw op de achtergevel en een beperkt deel van de tuin vallen. Hierbij is er nog geen rekening gehouden met de andere aanbouwen in de tuin. De gemeente heeft mede op basis van het bezonningsonderzoek het standpunt ingenomen dat de nieuw te</p>	<p>e. Niet van toepassing</p> <p>f. Niet van toepassing</p>
--	--	--	---

	<p>g. Tot slot wensen cliënten nog op te merken dat ook hun privacy wordt aangetast door het realiseren van een vrijstaande woning. Cliënten hun perceel grenst aan het plangebied en er worden ramen geplaatst in de vrijstaande woning die direct uitzicht verschaffen op het perceel en de woning van cliënten. Cliënten stellen dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met hun privacy en ook hun vrije uitzicht wordt hen ontnomen.</p> <p>h. Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het ontwerpbestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen.</p>	<p>bouwen woning niet leidt tot onevenredige schaduw hinder voor de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 t/m 15. Zoals aangegeven bij de algemene beantwoording 1 is de nieuw te bouwen woning stedenbouwkundig een verbetering voor de woonwijk. Gelet hierop is er volgens de gemeente sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Pastoor J. van Dijklaan 9.</p> <p>g. Zie algemene beantwoording 5 en 6.</p> <p>h. Zie voorgaande antwoorden.</p>	<p>g. Niet van toepassing</p> <p>h. Niet van toepassing</p>
<p>Zienswijze 4 Pastoor J. van Dijklaan 11</p>	<p>a. <i>Het plan is in strijd met de Omgevingsverordening NH2020.</i> De planlocatie valt binnen een gebied dat wordt aangeduid als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde — Cultureel Erfgoed'. De locatie valt binnen de schootcirkel rond het Fort De Kwakel en daarmee binnen de kemzone. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat dat verdichting van bestaande bebouwingslinten zijn toegestaan. Dit is echter niet juist. Het plan staat bebouwing in een open gebied toe. Geenzins blijkt dat sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Sterker nog, het plan leidt tot</p>	<p>a. Zie algemene beantwoording 8.</p>	<p>a. Verduidelijking van paragraaf 3.2 van de toelichting.</p>

	<p>een aantasting van het groene en open landschap. Daarmee is het plan in strijd met artikel 6.49 en bijlage 7 van de Omgevingsverordening NH2020.</p> <p>b. <i>Het plan tast het woongenot van cliënt aan</i>  Cliënt is van mening dat geen rekening gehouden kon worden met de bouw van een extra woning, omdat het perceel eerst deel uitmaakte van een groter perceel waar al een huis op gebouwd was.</p> <p>c. Het splitsen van het perceel doet een afbreuk aan het woongenot van cliënt. Door dit plan is inkijk in de woning en / of tuin van cliënte mogelijk. De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn / haar privacy.  Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen.</p> <p>d. Ook dreigt cliënt door het plan zijn vrije uitzicht te verliezen Nu heeft cliënt een ruim uitzicht over het groen. Cliënt heeft na uitvoering van het plan direct zicht op de woning. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Dit kan door de bouwhoogte aan te passen.</p> <p>e. <i>U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan</i>  Cliënt vreest voor waardedaling van zijn woning. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Ook daarom vragen wij u andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.</p> <p>f. Cliënt vraagt u het bestemmingsplan niet vast te stellen</p>	<p>b. Zie algemene beantwoording 1.</p> <p>c. De afstand tussen de woning van indiener en nieuw te bouwen woning is ca. 25,5 meter en niet gelegen in het verlengde van het perceel. Indiener heeft niet direct zicht op de nieuw te bouwen woning. Zie verder algemene beantwoording 5 en 6.</p> <p>d. De achtertuin van indiener grenst niet aan het perceel. Indiener kijkt nu tegen het perceel van Boterdijk 177 op de tuin en de woning. Indiener heeft dus in de huidige situatie geen volledig vrij uitzicht over het groen. Daarnaast heeft indiener na uitvoering van het plan niet direct zicht op de woning, aangezien het perceel niet grenst aan het perceel en ca. 25,5 meter gelegen van het perceel.</p> <p>e. Zie algemene beantwoording 7.</p> <p>f. Zie voorgaande antwoorden.</p>	<p>b. Niet van toepassing</p> <p>c. Niet van toepassing</p> <p>d. Niet van toepassing</p> <p>e. Niet van toepassing</p> <p>f. Niet van toepassing</p>
--	--	--	---

	In ieder geval vraagt hij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.		
Zienswijze 5 Boterdijk 175	<p>a. <i>Afmeting woning te groot ten opzichte van andere woningen.</i> Cliënt heeft in zijn inspraakreactie te kennen gegeven dat de woning te groot is ten opzichte van de andere woningen. Cliënt merkt op dat het feit dat nu - dus voorafgaand aan de beoogde planologische ontwikkeling - ook sprake is van de bestemming wonen, niet relevant is. De planologische wijziging die met het Ontwerpplan wordt beoogd, houdt niet in dat de bestemming wordt gewijzigd. Er wordt meer bebouwing mogelijk gemaakt op een locatie waar dat op dit moment niet is toegestaan. Hier wordt in de voorbereiding van het Ontwerpplan, blijkens de Nota Inspraak, onterecht geen rekening mee gehouden.</p> <p>b. <i>Hoogtes.</i> Wat de hoogtes betreft wordt in de Nota Inspraak aansluiting gezocht bij de bebouwing die mogelijk is gemaakt bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kwakel Zuid. In dat bestemmingsplan zijn de maatvoeringen maximale bouwhoogte van 12 meter (even nummers) en 11 meter (oneven nummers) en maximale goothoogte van 6 meter (oneven en even nummers) de norm in de Pastoor J. van Dijklaan. Die woningen zijn kleiner dan maximaal toegestaan, reden waarom de nokhoogte in het</p>	<p>a. Het perceel is gelegen naast de nieuw te bouwen woonwijk de Oker. Aan de overkant zijn de 2 onder 1 kapwoningen gelegen van de Pastoor J. Dijklaan 2 t/m 6. Als ware ligt het perceel gelegen tussen de woningen in de Oker. Stedenbouwkundig en ruimtelijk is een onbebouwde kavel op deze plek een potentieel ontwikkellocatie voor een woning. Ook door de schaars vrijkomende locaties voor woningbouw. Zie verder algemene beantwoording 1.</p> <p>b. Als gekeken wordt naar het vigerende bestemmingsplan ligt het perceel in het bestemmingsplan De Kwakel. Echter wordt er een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt waarbij een nieuwe ruimtelijke/planologische afweging wordt gemaakt. Dit kan ook betekenen dat er afwijkende maatvoeringen/ regelingen gelden voor het plan. Daarvoor wordt ook een planologische procedure gevolgd. In de algemene beantwoording 1 en 2 staat aangegeven dat de nieuw te bouwen</p>	<p>a. Niet van toepassing</p> <p>b. Het bestemmingsplan wordt aangepast. Zie reactie algemene beantwoording 2</p>



	<p>Ontwerpplan is verlaagd naar 10.45 meter, om meer aansluiting bij woningen in de Pastoor J. van Dijklaan te hebben. Over de woningen aan de Boterdijk wordt niet gesproken in de Nota Inspraak. Het Ontwerpplan heeft dan wel de naam Pastoor J. van Dijklaan gekregen, maar het perceel dat is gesplitst ten behoeve van de beoogde planologische ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan De Kwakel. In dat bestemmingsplan gelden andere maatvoeringen, namelijk een maximale goothoogte van 3,5 meter (Boterdijk 181, 177 en 175) en een maximale bouwhoogte tussen de 8,5 en 11 meter. De nieuw te realiseren woning wordt mogelijk gemaakt in wat nu de achtertuin van Boterdijk 177 is. Gelet op deze ligging en de beleving en gewenning van de buurtbewoners, is het meer voor de hand liggend om aan te sluiten bij de maatvoeringen van de Boterdijk. Uit de toelichting op het Ontwerpplan of uit de Nota Inspraak blijkt niet dat aansluiting bij de afmetingen van de dichtstbijzijnde woningen aan de Boterdijk is overwogen. Dit is ten onrechte niet gebeurd. Met name nu uit de inspraakreacties bleek dat veel buurtbewoners zorgen hebben en van mening zijn dat hun uitzicht, en zonuren en privacy onnodig zwaar wordt ingeperkt, had een onderzoek naar minder verregaande planologische ontwikkeling, door aan te sluiten bij de maatvoeringen van de woningen aan de Boterdijk, moeten worden onderzocht. De ontwikkelingslocatie ligt immers binnen het bestaande bestemmingsplan De Kwakel, en niet binnen de Kwakel Zuid. Bovendien gaat het argument dat de nieuw te realiseren woning bijdraagt aan het oplossen van het woningtekort niet op, voor zover dit wordt ingeroepen tegen inspraakreacties die zien op de</p>	<p>woning stedenbouwkundig en architectonisch onderdeel zal uitmaken van de woonwijk de Oker en daarom ook dient aan te sluiten bij de maatvoeringen van de woningen in de Oker.</p>	
--	---	--	--

	<p>maatvoeringen van de woning. Het verschil in maatvoering levert geen bijdrage aan het oplossen van het woningtekort.</p> <p>c. Woongenot: uitzicht. Ten aanzien van het uitzicht is in de Nota Inspraak vermeld dat er ter plaatse van de beoogde planologische ontwikkeling al sprake was van een woonlocatie en dat verdere bebouwing dus voorzienbaar was. Dit is onjuist. Ter plaatse geldt op dit moment het bestemmingsplan De Kwakel. Op dit moment is bebouwing met een maximale goothoogte van 6 meter en maximale nokhoogte van 10,45 meter niet mogelijk. Pas met dit Ontwerpplan is bebouwing op die locatie van die omvang mogelijk voorzienbaar geworden. Dus zowel de precieze locatie als de maatvoeringen op die locatie zijn geheel nieuw. De splitsing van het perceel was niet voorzienbaar. Oorspronkelijk was op het perceel een kwekerij gevestigd. Toen is het perceel ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk De Oker gesplitst. Het was daarmee niet op automatische wijze voorzienbaar dat het resterende perceel nogmaals zou worden gesplitst.</p> <p>d. Woongenot: vermindering zonuren. In de bezonningsstudie (bijlage 1 bij de toelichting op het Ontwerpplan) is geen rekening gehouden met eventuele schaduwwerking richting het perceel van Cliënt. Op pagina 3 staat bij de algemene uitgangspunten expliciet vermeld: "Deze bezonningsstudie is opgesteld om te zien welke schaduwprojectie het nieuw te bouwen woonhuis tot gevolg heeft voor de woningen aan de Pastoor J. van Dijklaan 1 tot en met 15.". In de bezonningsstudie is op pagina 6 en op pagina 15 de schaduwwerking gemeten op 21 december uitgewerkt. Met een nokhoogte van</p>	<p>c. Zie algemene beantwoording 1.</p> <p>d. Het perceel van bewoner Boterdijk 175 ligt op minimaal 35m vanaf de toekomstige gevel van de nieuw te bouwen woning. Het lezen van pagina 6 en 15 van de bezonningsstudie samen is op te maken dat er door de woning zo tussen 14.30 uur en 15.30 uur wat schaduwwerking in de tuin komt. Het betreft hier een datum van 21 december. In de wintermaanden zorgt de woning voor ca. 1 uur schaduw. Uit de verder bezonningsstudie is op te maken dat op de overige ijkdata (21 maart/september en 21 juni) geenszins schaduw op het perceel van Boterdijk 175 valt. Gelet op de beperkte</p>	<p>c. Niet van toepassing</p> <p>d. Niet van toepassing</p>
--	--	---	---

	<p>10,45 meter is de schaduwwerking van het nieuw te realiseren hoofdgebouw vergelijkbaar met die van de tweekappers aan de Pastoor J. van Dijklaan nummers 6 en 8, die op pagina 6 staan afgebeeld. Rond 15:00 en 16:00 uur reikt de schaduw tot aan de schuur op het gesplitste perceel. Deze schuur is inmiddels gesaneerd, maar nog wel zichtbaar op Google Maps. De afstand tussen het midden van de woning aan huisnummer 6 en de bovenkant (noordelijke zijde) van deze schuur bedraagt ongeveer 45 meter. Zoals blijkt uit de afbeelding, reikt de schaduw verder dan de bovenzijde van de schuur. Hoe later het wordt op de dag, hoe langer uitgerekt de schaduw veroorzaakt door huisnummer 6 wordt. De afstand gemeten vanaf het midden van de te realiseren woning tot aan de tuin van Cliënt is ongeveer 35 meter. Het bovenstaande had de gemeente aanleiding moeten geven om de eventuele schaduwwerking op het perceel van Cliënt te onderzoeken. Dit is ten onrechte niet gebeurd.</p> <p>e. <b>Woongenot: afstand tot eigen woning</b>  Bij de voorbereiding van het Ontwerpplan is onvoldoende rekening gehouden met de situatie van Cliënt. Dit was bij de totstandkoming van de woonwijk De Oker ook het geval. Kennelijk verkeert het college - ten onrechte - in de veronderstelling dat het perceel van Cliënt (Boterdijk 175) dusdanig ver van de ontwikkelingslocatie af ligt, dat Cliënt geen enkele verandering in zijn leefklimaat zal ondervinden.  Wel blijkt uit pagina 18 van de Nota Inspraak dat voor het college vaststaat "Indiener zal dan ook geen overlast ervaren". Hieruit blijkt dat het college op voorhand niet openstaat voor de bezwaren van Cliënt.</p>	<p>periode in de wintermaand is geen nadere studie gedaan voor het perceel. Hierdoor is er ook geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar de eventuele schaduwwerking op het perceel van bewoner.</p> <p>e. Tussen het perceel van bewoner Boterdijk 175 en de nieuw te bouwen woning ligt een sloot waarbij 175 reeds afgeschermd wordt door beplanting en een eigen schuur. Vervolgens komt dan eerst het perceel van Boterdijk 177 waarvan de bewoners reeds nu een veranda aan het bouwen zijn, zodat het zicht tussen 175 en het nieuwe pand sowieso wordt ontnomen, en Boterdijk 179. De tuin aan de kant van het perceel Boterdijk 179 is daarbij omgeven door bomen waardoor het uitzicht nog verder wordt verminderd. Daarnaast is het mogelijk dat de bewoner van 177 nog bijgebouwen kan plaatsten op zijn perceel. Verder grenst de tuin van indiener aan het perceel van Pastoor J. van</p>	<p>e. Niet van toepassing</p>
--	---	---	-------------------------------

	<p>f.Omgevingsvisie Uithoorn 2040 –UNESCO. In de toelichting op het Ontwerpplan in paragraaf 3.2 wordt het provinciaal beleid besproken. Wat de kernzone betreft, vermeldt bijlage 7 inderdaad dat verdichting van bestaande bebouwingslinten is toegestaan, mits dit passend is in het landschap en de bestaande bebouwingsintensiteit van het lint. Uit de toelichting op het Ontwerpplan blijkt dat dit in de voorbereiding van het Ontwerpplan niet of nauwelijks is onderzocht en onderbouwd. In feite wordt er niets getoetst. Er wordt wel erkend dat de planlocatie nu nog een open ruimte betreft - een dan van kernwaarden waarover in bijlage 7 ook als uitgangspunt wordt opgenomen: "Geen bebouwing in gebieden die nu nog open zijn;" Verder wordt in de toelichting alleen vermeld dat er nu al een bijgebouw staat. Dat betreft een schuur die voldoet aan de maatvoeringen voor bijgebouwen, dus maximaal 3 meter, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag, plus 0,25 meter. Dat is veel lager en een veel meer open karakter dan de beoogde mogelijke maatvoering van maximaal 10,45 meter.</p> <p>De toets die is uitgevoerd is onvoldoende geweest.</p> <p>Ook om deze reden moet worden onderzocht of voor de planlocatie niet moet worden aangesloten bij de maatvoeringen van de direct omliggende woningen aan de Boterdijk, zodat het open karakter zoveel mogelijk kan worden behouden.</p> <p>Overigens is op dit moment bijna geen sprake van een bebouwingslint ter plaatse van de planlocatie. De term bebouwingslint is niet gedefinieerd in het</p>	<p>Dijklaan 15. De bewoner ervaart geen directe overlast van de nieuw te bouwen woning. Het ligt dermate ver van de nieuw te bouwen woning gelegen.</p> <p>f. Zie algemene beantwoording 8.</p>	<p>f. Verduidelijking van paragraaf 3.2 van de toelichting.</p>
--	--	---	---

	<p>bestemmingsplan De Kwakel, noch in het Ontwerpplan. In dat geval moeten we aansluiten bij de meest gangbare tekstuele uitleg van het begrip. Een bebouwingslint is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels.</p> <p>Ter plaatse is juist sprake van een open ruimte. Het bebouwingslint begint pas verderop in de Pastoor J. van Dijklaan bij huisnummer 8. Ter hoogte van huisnummer 4 en 6 is sprake van een open ruimte, met meer uitzicht richting het westen, juist omdat de maatvoeringen aan die zijde van de straat een meer open karakter waarborgen.</p> <p>g. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders ook in eerdere voorgenomen projecten geoordeeld dat zij geen ontwikkelingen toe kon staan, vanwege de ligging binnen de schootscirkel van het Fort De Kwakel. Dat betrof een project aan de Boterdijk 67, en een project aan de Drechtdijk, een stuk zuidelijker. Het is Cliënt niet duidelijk op basis van welke overwegingen bij die projecten is besloten dat de aanwijzing tot erfgoed van uitzonderlijke universele waarde toen wel in de weg stond aan de ontwikkeling, en in deze situatie niet. Deze overwegingen moeten kenbaar worden gemaakt.</p>	<p>g. Het betreft hier geen project waarbij provinciaal beleid, zoals de genoemde ligging binnen de schootscirkel van het Fort De Kwakel, in de weg staat. Voor motivering verwijzen wij naar de algemene beantwoording 8.</p>	<p>g. Niet van toepassing</p>
--	--	--	-------------------------------