

Datum vergadering : 21 december 2023

Agendapunt : S 2.1

Zaaknummer : 2022-069772

Programma : Wonen en Werken

Portefeuillehouder : J.P.G. Hazen

Commissie : Wonen en Werken

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan

Bijlage

Bestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan.(incl. bijlagen)

Nota zienswijzen Pastoor J. van Dijklaan

Korte inhoud

Het ontwerpbestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan heeft in de periode van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. Er zijn 8 onderwerpen waarop meerdere zienswijzen zijn gegeven. Het gaat in de zienswijzen erom 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.

Een aantal punten uit de zienswijzen hebben geleid tot wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft daarbij aanpassingen aan de verbeelding, regels en toelichting nav het aanpassen van de woning naar een hoogte van 10 meter en een breedte van 7 meter. Verder worden enkele bepalingen uit de algemene afwijkingsregels uit het bestemmingsplan gelaten en wordt de paragraaf 3.2 Omgevingsverordening NH2020 uit de toelichting verduidelijkt. Voor een overzicht van de inhoud van de zienswijzen, de reactie daarop en de aanpassingen wordt verwezen naar de bijlage Nota zienswijzen Pastoor J. van Dijklaan bijgevoegd bij dit voorstel.

Aan de Raad.

Overwegingen

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan betreft het initiatief om het perceel Boterdijk 177 op te splitsen en op het af te splitsen deel, gelegen aan de Pastoor J. van Dijklaan, een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'De Kwakel' (vastgesteld 3 februari 2011). De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'wonen'. Het huidige bouwvlak is volledig in gebruik door de bestaande woning. Momenteel laat het bestemmingsplan geen woning op het afgesplitste perceel toe. Om de vrijstaande woning juridisch planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

Start van initiatief

Voormalige eigenaren van het perceel hebben in 2020 een principeverzoek ingediend voor de locatie Boterdijk 177 in De Kwakel. In het verzoek is medewerking gevraagd voor het splitsen van perceel D 5491 en op het af te splitsen deel,

gelegen aan de Pastoor J. van Dijklaan, een nieuwe woning toe te staan. Het perceel is daarvoor kadastraal gesplitst en los van de bestaande woning aan de Boterdijk 177 verkocht.

De gemeente staat 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 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 aan met zicht op schuttingen en diverse dakkapellen en schuurtjes aan de achterzijde van het blok woningen. Als aanvullende voorwaarden voor de uitwerking is gesteld om de woning in dezelfde stijl en architectuur te bouwen als de omliggende woningen in de woonwijk de Oker zodat naast stedenbouwkundig en ruimtelijk ook op architectonisch aspect de woning een onderdeel wordt van de wijk. Door het gebruik van vergelijkbare kenmerken en elementen zoals rooilijnen, erkers, materialen, dak overstekken en goten vindt de nieuwe woning aansluiting op de bestaande woningen in de straat. Hiermee zal de nieuw te bouwen woning een eenheid vormen en onderdeel uitmaken van de woonwijk, waarbij de woonwijk de Oker als ware stedenbouwkundig afgemaakt wordt.

Op 2 februari 2021 heeft het college een positief besluit genomen over het principeverzoek om op het perceel een woning te realiseren. In de uitwerking van het plan zijn bovenstaande motivering en voorwaarden uit het besluit meegenomen en verder onderzocht op haalbaarheid. Daarin is ook aandacht voor het woon- en leefklimaat van de bewoners in de omgeving en de impact van de woning in de toekomst.

Op basis van het voorgaande wordt voor de nieuw te realiseren woning een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarmee het initiatief juridisch planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan heeft in de periode van 6 oktober 2022 t/m 19 oktober 2022 voor een ieder ter inzage gelegen voor de inspraak. Initiatiefnemers hebben tijdens deze periode een informatieavond georganiseerd. In deze periode zijn 9 reacties ingediend. Nav de inspraakreacties heeft de gemeente aanvullend bezonningsonderzoek 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 en naar de effecten van de nieuw te bouwen woning op de schaduwwerking op de gevel en het dakvlak van deze woningen. Daarnaast hebben de inspraakreacties geleid dat de woning in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast van een nokhoogte van 11 meter naar een nokhoogte van 10.45 meter.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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 perioden had eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend. Initiatiefnemer heeft persoonlijk contact gezocht met de indieners van de zienswijzen. Daarbij heeft initiatiefnemer een brief overhandigd 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 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 van 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.

De gesprekken hebben geresulteerd dat er uiteindelijk 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan zijn ingediend. 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. Een aantal punten uit de zienswijzen hebben geleid tot wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft daarbij aanpassingen aan de verbeelding, regels en toelichting nav het aanpassen van de woning naar een hoogte van 10 meter en een breedte van 7 meter. Verder worden enkele bepalingen uit de algemene afwijkingsregels uit het bestemmingsplan gelaten en wordt de paragraaf 3.2 Omgevingsverordening NH2020 uit de toelichting verduidelijkt. Voor een overzicht van de inhoud van de zienswijzen, de reactie daarop en de aanpassingen wordt verwezen naar de bijlage Nota zienswijzen Pastoor J. van Dijklaan bijgevoegd bij dit voorstel.

Alternatieven

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, zal de huidige situatie blijven bestaan.

Aanpak

Niet van toepassing.

Financiële overwegingen

Met de initiatiefnemer is een koopovereenkomst (t.b.v. de verkoop van gemeenteground) gesloten waarin ook geregeld is dat de kosten van de bestemmingsplanherziening en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Communicatie en participatie

De gemeente Uithoorn betreft burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is een publicatie in De Nieuwe Meerbode gepubliceerd, waarna burgers twee weken de tijd hebben gehad om schriftelijk een inspraakreactie in te dienen. Voorts is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro vooroverleg gevoerd met de bestuurlijke instanties waarvan de belangen in het plan in het geding zijn. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen. In deze perioden had eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. In deze periode zijn 6 zienswijzen ingediend.

Initiatiefnemer heeft persoonlijk contact gezocht met de indieners van de zienswijzen, waarbij initiatiefnemer een brief heeft overhandigd 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. Deze gesprekken hebben geleid dat 1 indiener hun zienswijzen heeft ingetrokken, waarbij uiteindelijk 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend.

Nadat u als gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt (www.ruimtelijkeplannen.nl, Nieuwe Meerbode, Staatscourant, Gemeentebled en de gemeentelijke website).

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan tegen het besluit van de gemeenteraad beroep worden ingesteld door degenen die zich tijdig met zienswijze tot de gemeenteraad hebben gewend, belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tot de gemeenteraad te wenden en eenieder als het gaat om een wijziging die de gemeenteraad heeft aangebracht in het vastgestelde plan ten opzichte van het ontwerp.

Duurzaamheid

Het initiatief omvat het realiseren van een nieuwe woning. Nieuwe woningen die worden gerealiseerd, moeten aardgasvrij worden gebouwd. Daaraan voldoet ook deze woning. Voor de energievoorziening wordt de woning voorzien van zonnepanelen en gebruik gemaakt van een warmtepomp. Bij het inrichten van het perceel wordt rekening gehouden met de eisen voor het opvangen van hemelwater op eigen terrein.

Externe reacties

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan zijn ingediend. 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. Een aantal punten uit de zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft daarbij aanpassingen aan de verbeelding, regels en toelichting nav het aanpassen van de woning naar een hoogte van 10 meter en een breedte van 7 meter. Verder worden enkele bepalingen uit de algemene afwijkingsregels uit het bestemmingsplan gelaten en wordt de paragraaf 3.2 Omgevingsverordening NH2020 uit de toelichting verduidelijkt. Voor een overzicht van de inhoud van de zienswijzen, de reactie daarop en de aanpassingen wordt verwezen naar de bijlage Nota zienswijzen Pastoor J. van Dijklaan bijgevoegd bij dit voorstel.

Voorstel

Voorstellen aan de raad

1. De kenbaar gemaakte zienswijzen, zoals deze zijn opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan ontvankelijk te verklaren en in behandeling te nemen;
2. te bepalen dat de zienswijzen onder punt *1c, 1d, 1h, 3b, 3c, 4a, 5b en 5f* van de nota zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen;
3. met inachtneming van de beslispunten 1 en 2 het bestemmingsplan Pastoor J. van Dijklaan, als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0451.BPPastoorDijklaan-VGo1, gewijzigd vast te stellen, en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
4. geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 e.v. Wro vast te stellen, omdat het verhalen van kosten anderszins verzekerd is.

burgemeester en wethouders van Uithoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

mevr. drs. M.C. Wegewijs

dhr. P.J. Heiliegers