REACTIENOTA behorende bij het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’

nieuwkoop

Inhoudsopgave

1. **Ingekomen vooroverlegreacties** **4**
2. **Zienswijze nummer 337323 (3C)** **11**
3. **Zienswijze nummer 335391 (2C)** **15**

Inleiding

Aanleiding
In de periode 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 heeft het bestemmingsplan ‘Korteraarseweg 104-106, Ter Aar’ in ontwerp ter visie gelegen. In het kader van de ter visie legging zijn twee zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot het opstellen van deze reactienota. In deze reactienota zal kort ingegaan worden op de inhoud van de zienswijzen. Daarnaast wordt op de zienswijzen gereageerd en wordt geconcludeerd of de ingekomen zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Verder wordt in deze reactienota ingegaan op de ontvangen vooroverlegreacties. Allereerst wordt de inhoud van de vooroverlegreacties beschreven. Vervolgens wordt op deze vooroverlegreacties gereageerd. Tot slot wordt geconcludeerd of de vooroverlegreacties aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Anonimisering
Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden (openbaar te maken) zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze openbare reactienota, als onderdeel van het in de openbaarheid te nemen collegebesluit, worden de indieners van de ontvangen zienswijzen daarom niet bij naam en toenaam genoemd (dit met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen). Daarnaast wordt alleen benoemd over welk perceel/onderwerp en/of thema de ontvangen zienswijze gaat.

Ingekomen vooroverlegreacties

Er zijn in totaal zes reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg ontvangen. Zie hieronder. De ingekomen reacties leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Oasen – 27 november 2023

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
Oasen	Er zijn geen opmerkingen over de inhoud van het bestemmingsplan.	De ingekomen vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De ingekomen vooroverlegreactie leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Liander – 30 november 2023

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
Liander	Er zijn geen opmerkingen over de inhoud van het bestemmingsplan.	De vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.	De ingekomen vooroverlegreactie leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap van Rijnland – 4 december 2023

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
HHS van Rijnland	Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat op 1 augustus 2023 vergunning is verleend voor het slopen van een schuur en zomerhuis en het bouwen van een woning in de beschermingszone van de regionale waterkering, ter hoogte van Korteraarseweg 104 Ter Aar, kadastraal bekend als B3706 Ter Aar.	De vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.	De ingekomen vooroverlegreactie leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Hollands Midden – 4 december 2023

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
VHRM	De Veiligheidsregio Hollands-Midden heeft als volgt gereageerd: • Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten; • Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van de bluswatervoorziening; • De opkomsttijd van hulpdiensten bij een calamiteit is 8 minuten. Dit valt binnen de referentiewaarde van 15 minuten; • De beschrijving van het onderdeel externe veiligheid is akkoord. De Veiligheidsregio Hollands-Midden vraagt verder aandacht voor het handmatig uitschakelen van de mechanische ventilatievoorziening bij een calamiteit.	De vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen. Daarnaast is het uitschakelen van de mechanische ventilatievoorziening bij een calamiteit als aandachtspunt meegegeven aan de initiatiefnemer.	De ingekomen vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie gemeente Alphen aan den Rijn – 11 december 2023

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
Gemeente Alphen aan den Rijn	Er zijn geen opmerkingen over het bestemmingsplan.	De vooroverlegreactie is voor kennisgeving aangenomen.	De ingekomen vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Oasen – 3 januari 2024

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
Oasen	Het plangebied valt niet binnen het beheergebied. Er zijn geen planologische opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan.	De ingekomen vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	De ingekomen vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1 – Nummer 337323 (3C)

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
1.	Gesteld wordt dat sprake is van een inbreuk op de privacy. De nieuwe woning wordt vlak naast de erfgrens gerealiseerd. Hierdoor is in de tuin/op het erf geen sprake meer van privacy.	De wetgever heeft geen afstandsnormen bepaald voor bouwen in de nabijheid van de erfgrens. Gevolg hiervan is dat een woning tegen de erfgrens gebouwd mag worden. Daarbij is het wel zo dat bij het aanbrengen van vensters en muuropeningen een minimale afstand van 2 meter in acht genomen moet worden in verband met privacy (zoals is bepaald in het burgerlijk recht). De ontvangen zienswijze heeft geleid tot gesprekken tussen de initiatiefnemer en indiener van de zienswijze. De uitkomst hiervan is dat aanpassingen aan het oorspronkelijke bouwplan nodig zijn om ervoor te zorgen dat bestaande rechten niet worden beperkt.	Het voorstel is om de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Het gaat om de volgende aanpassingen: - De positionering van de toe te voegen woning wordt aangepast, waardoor het bouwvlak op de verbeelding in zuidelijke richting wordt verschoven binnen de contouren van de te slopen loods. - In de planregels worden de bouw- en goothoogte aangepast naar een bouw- en goothoogte van 8 meter, respectievelijk 4 meter. - In de planregels wordt geborgd dat op de erfgrens een kokowall-geluidsscherm van 4 meter hoog aanwezig moet zijn en in stand gehouden moet worden. Het kokowall-geluidsscherm dient tevens als privacyscherm.

2.	Er wordt gevraagd om duidelijkheid te geven over de bijbehorende bouwwerken die bij de nieuwe woning zijn voorzien.	Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat binnen- en buiten het bestemmings-/bouwvlak ‘Wonen’ bijbehorende bouwwerken kunnen worden gerealiseerd. Bij de oorspronkelijke uitwerking van het bouwplan zijn er vergunningsvrij geen mogelijkheden vanwege de hoeveelheid aanwezige bebouwing. Bij verschuiving van de woning in zuidelijke richting hangen de vergunningsvrije bouwmogelijkheden af van de functie van de aanbouw bij de woning. Als de aanbouw bij de woning gerekend wordt tot het oorspronkelijk hoofdgebouw, dan ontstaan er nieuwe vergunningvrije bouwmogelijkheden. Voor het dubbele woonhuis Korteraarseweg 104-106 ontstaan in elk geval 2 x beperkte vergunningsvrije mogelijkheden vanwege de omvang van het achtererfgebied. Voordat daadwerkelijk bijbehorende bouwwerken toegestaan kunnen worden bij de woning, vindt een toetsing plaats aan de bouwregels in het bestemmingsplan. De uitkomst daarvan bepaalt wat eventueel vergunningvrij gerealiseerd kan worden.	Leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

3.	Aangegeven is dat aan de overzijde van de Korteraarseweg nieuwe bebouwing is verschenen. Gesteld wordt dat daardoor een inbreuk op de privacy is ontstaan. Door het bouwplan Korteraarseweg 104-106 wordt deze inbreuk vergroot.	Voor de locatie Korteraarseweg tegenover nr. 88-110 is op 1 november 2022 het bestemmingsplan gewijzigd door gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' (vastgesteld: 25 november 2008) Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is een bouwtitel ontstaan voor de realisatie van 11 woningen. Inmiddels zijn deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Korteraar 2008' (het moederplan waarin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor 11 woningen) is een afgewogen kader. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn diverse belangen, ook die van de directe omgeving, zorgvuldig gewogen. Daarbij is ook gelegenheid geboden om op de planvorming te reageren, waaronder de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van 11 woningen aan de Korteraarseweg tegenover nr. 88-110. Uiteindelijk is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. Sindsdien is bekend dat op de locatie tegenover de Korteraarseweg 88-110 op enig moment een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling stand wordt gebracht. Door een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het mogelijk dat privacy en woongenot anders beleefd kunnen worden. Zo kan bijvoorbeeld vrij uitzicht verloren gaan. Vrij uitzicht draagt bij aan het woongenot, maar vrij uitzicht is geen recht. Nadelige effecten, zoals (de beleving van) een afname van privacy en een afname van het woongenot, kunnen ontstaan door een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Hoe dan ook wordt zeer zorgvuldig rekening gehouden met de diverse	Leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

		belangen. Toch is het zo dat niet alle belangen gediend kunnen worden. Zo is vanuit een zwaarwegender belang, het toevoegen van woningen, uiteindelijk ingestemd met een bouwtitel voor 11 woningen. Uiteraard is ook bij het bouwinitiatief voor de locatie Korteraarseweg 104-106 zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de directe omgeving.	

4.	Indiener van de zienswijze stelt dat zijn woning, door realisatie van het bouwplan, in waarde zal verminderen.	Als het bestemmingsplan wordt aangepast voor de locatie Korteraarseweg 104-106, dan kan een verzoek gedaan worden tot nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie (voorheen: planschade) is een financiële tegemoetkoming die aangevraagd kan worden als aangetoond kan worden dat schade is ontstaan een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze schade kan bijvoorbeeld ontstaan als het voldoende vaststaat dat de waarde van uw woning is gedaan en dat het voldoende aannemelijk is dat deze waardedaling een gevolg is van een aanpassing van het bestemmingsplan. Nadeelcompensatie kan worden toegekend wanneer rechtmatig handelen van de overheid, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, schade veroorzaakt die onevenredig zwaar is voor een burger of bedrijf, vergeleken met het normale maatschappelijke risico of ondernemersrisico. Dit betekent dat de schade verder moet gaan dan wat normaal gesproken verwacht wordt bij veranderingen in het bestemmingsplan.	Leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – Nummer 335391 (2C)

Indiener	Samenvatting inhoud	Beantwoording	Conclusie
1.	Indiener stelt dat door een aanpassing van het bestemmingsplan, waardoor een nieuwe woning kan worden gebouwd, sprake is van een schending van de privacy en een aantasting van het woongenot. Als onderbouwing wordt aangevoerd dat de nieuwe woning (met een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter) veel hoger wordt dan de bestaande schuur. Dit zorgt voor beperking van uitzicht een vermindering van zonlichttoetreding.	Door een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het mogelijk dat privacy en woongenot anders beleefd kunnen worden. Zo kan bijvoorbeeld vrij uitzicht verloren gaan. Vrij uitzicht is mooi, maar geen recht. Nadelige effecten, zoals (de beleving van) een afname van privacy en een afname van het woongenot, kunnen ontstaan door een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Hoe dan ook wordt zeer zorgvuldig rekening gehouden met de diverse belangen. De ontvangen zienswijze heeft geleid tot gesprekken tussen de initiatiefnemer en indiener van de zienswijze. De uitkomst hiervan is dat aanpassingen aan het oorspronkelijke bouwplan nodig zijn om ervoor te zorgen dat bestaande rechten niet worden beperkt.	Het voorstel is de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Concreet gaat het om de volgende aanpassingen: - De positionering van de toe te voegen woning wordt aangepast, waardoor het bouwvlak op de verbeelding in zuidelijke richting wordt verschoven binnen de contouren van de te slopen loods. - In de planregels worden de bouw- en goothoogte aangepast naar een bouw- en goothoogte van 8 meter, respectievelijk 4 meter. - In de planregels wordt geborgd dat op de erfgrens een kokowall-geluidsscherm van 4 meter hoog aanwezig moet zijn en in stand gehouden moet worden. Het kokowall-geluidsscherm dient tevens als privacyscherm.

2.	Indiener stelt dat hij wordt geraakt in zijn zakelijk belang. Gesteld wordt dat door het bouwplan de slagerij wordt beperkt in haar bedrijfsvoering. De woning is voorzien op een afstand van 4 meter vanaf de slagerij (waar vlees wordt gerookt). Een toekomstige eigenaar van de nieuwe woning kan hierdoor overlast ervaren.	De zienswijze heeft geleid tot nader onderzoek (door de Omgevingsdienst West-Holland) naar de uitwerking van het onderdeel bedrijvigheid en milieuzonering. De conclusie was dat aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om overlastsituaties te voorkomen. Concreet gaat het om het volgende: - Het nemen van maatregelen aan de bron. Concreet gaat het om een aanpassing van de koelmotoren van de slagerij, of; - Het nemen van maatregelen bij de toe te voegen woning. Concreet gaat het om het uitvoeren van de oostgevel van de woning als dove gevel en het plaatsen van een kokowall-geluidsscherm op de erfgrens van het perceel van initiatiefnemer en het perceel van indiener van de zienswijze. De voorgestelde maatregelen zijn besproken met de initiatiefnemer en indiener van de zienswijze. Er worden maatregelen getroffen bij de toe te voegen woning in plaats van maatregelen aan de bron. Door maatregelen te treffen bij de toe te voegen woning, kan een goed woon- en leefklimaat in de woning gerealiseerd worden en kan uitgesloten worden dat omliggende functies beperkt worden.	Het voorstel is om de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Concreet gaat het om de volgende aanpassingen: - De positionering van de toe te voegen woning wordt aangepast, waardoor het bouwvlak op de verbeelding in zuidelijke richting wordt verschoven binnen de contouren van de te slopen loods. - In de planregels wordt geborgd dat de oostgevel van de woning uitgevoerd moet zijn als dove gevel, mits bij de aanvraag om een omgevingsvergunning uit aanvullend onderzoek blijkt dat een dove gevel niet noodzakelijk is. - In de planregels wordt geborgd dat op de erfgrens een kokowall-geluidsscherm van 4 meter hoog aanwezig moet zijn en in stand gehouden moet worden. Het kokowall-geluidsscherm dient tevens als privacyscherm. - In de planregels wordt een lagere bouw- en goothoogte opgenomen van 8 meter, respectievelijk 4 meter (was: 10 meter, respectievelijk 6 meter).

			Verder wordt voorgesteld om de volgende passage in de toelichting te vervangen: *'In overleg met de Omgevingsdienst is bepaald dat aanvullende maatregelen aan de schoorsteen van de rookkast getroffen worden. Initiatiefnemer zal in samenspraak met de slagerij zorgdragen voor de gewenste aanpassingen aan de schoorsteen, waarbij deze tot 2 m wordt verhoogd boven de definitieve bouwhoogte van de te bouwen woning.'* Door de volgende passage: *'Het toepassen van een geurfilter is in onderhavig geval geen haalbare mogelijkheid. De naastgelegen woning bestaande woning, Korteraarseweg 104, heeft een bouwhoogte van minimaal 10 meter wat betekent dat de pijp 2 meter hoger zou moeten zijn dan 10 meter. Dat betekent dat de pijp 4 meter hoger zou moeten zijn dan de 8 meter bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning.'*

3.	Indiener van de zienswijze heeft de vrees dat op het ingetekende functie-/bouwvlak in de toekomst meerdere woningen gebouwd kunnen worden. Verder kan het zijn dat het bestaande dubbele woonhuis Korteraarseweg 104-106 in de toekomst wordt herbouwd in de vorm van twee vrijstaande woningen.	Het bestemmingsplan staat uitsluitend de bouw van één nieuwe woning toe op de plek waar een bestaande schuur wordt gesloopt. Bij het toekennen van een bouwtitel voor een woning verdwijnt hier de mogelijkheid voor uitoefening van detailhandel. Het bestemmingsplan voorziet niet in andere ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het toevoegen van meerdere woningen of herbouw van het bestaande dubbele woonhuis Korteraarseweg 104-106 in de vorm van twee vrijstaande woningen waarbij de positionering wijzigt. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen zelfstandig worden beoordeeld/gewogen, waarbij het een voorwaarde is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als deze leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

4.	Indiener van de zienswijze stelt dat zijn woning, door realisatie van het bouwplan, in waarde zal verminderen.	Als het bestemmingsplan wordt aangepast voor de locatie Korteraarseweg 104-106, dan kan een verzoek gedaan worden tot nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie (voorheen: planschade) is een financiële tegemoetkoming die aangevraagd kan worden als aangetoond kan worden dat schade is ontstaan een aanpassing van het bestemmingsplan. Deze schade kan bijvoorbeeld ontstaan als het voldoende vaststaat dat de waarde van uw woning is gedaan en dat het voldoende aannemelijk is dat deze waardedaling een gevolg is van een aanpassing van het bestemmingsplan. Nadeelcompensatie kan worden toegekend wanneer rechtmatig handelen van de overheid, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan,	Leidt niet tot een voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan.

		schade veroorzaakt die onevenredig zwaar is voor een burger of bedrijf, vergeleken met het normale maatschappelijke risico of ondernemersrisico. Dit betekent dat de schade verder moet gaan dan wat normaal gesproken verwacht wordt bij veranderingen in het bestemmingsplan.	

nieuwkoop

nieuwkoop.nl

Gemeente Nieuwkoop
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen
14 0172 (geen netnummer nodig)
info@nieuwkoop.nl