

## **Nota van zienswijzen**

### **Ontwerp bestemmingsplan “Oudendijk 4 te Woudrichem”**

Vanaf 9 april 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Oudendijk 4 te Woudrichem” voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen bij de gemeenteraad zijn/haar zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota staan de ontvangen zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

#### **Waar gaat het bestemmingsplan over?**

Het gaat om een bestemmingsplan dat het bouwen van één vrijstaande woning op de locatie Oudendijk 4 te Woudrichem mogelijk maakt. Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### **Wie heeft er een zienswijze gestuurd?**

In de periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand

#### **Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?**

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de zienswijzen met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

## 1. Beantwoording zienswijzen

| 1. Zienswijze: Stichting Achmea Rechtsbijstand  |  |
|---|--|
| Ontvangstdatum: 11-05-2020  |  |
| Inhoud zienswijze   | Beantwoording gemeente   |
| <p>1) Cliënt kan zich niet vinden in het argument dat het perceel ruim genoeg is om een woning toe te voegen. De toevoeging van een woning verandert het straatbeeld en kan er te vol worden gebouwd. Dat reeds op het perceel 100m<sup>2</sup> gebouwd kan worden is onjuist. Bovendien maakt het beoogde plan mogelijk om bijgebouwen te realiseren, de bebouwingmogelijkheden nemen aanzienlijk toe. Cliënt blijft daarom bij het standpunt dat zijn woongenot door het plan wordt aangetast.</p> <p>2) Cliënt blijft bij het standpunt dat zijn privacy wordt aangetast. Het plan sluit niet uit dat er geen dakterras, balkon of zijraam komt. Om de privacy toch te waarborgen wenst cliënt een afgeschermd groenstrook tussen het bouwvlak en de woning van client.</p> <p>3) De uitvoering van het plan beperkt de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Het nieuwe plan maakt niet alleen een hoger gebouw mogelijk, maar ook een grotere bouwmassa. Cliënt is van mening dat de gemeente vooraf moet onderzoeken in hoeverre lichtinval wordt beperkt.</p> <p>4) Cliënt vraagt zich af hoe de aanwezige sloot wordt omgelegd en of dit goed is onderzocht op aanwezige flora en fauna. Daarnaast zijn op de verbeelding geen maten aangegeven. Cliënt vraagt zich af waarom het gebouw richting het perceel van client hoger op gaat en vraagt zich af of dit niet andersom kan.</p> <p>5) Door het toevoegen van een woning wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Om het uitzicht van client zoveel mogelijk te behouden is aanpassing van het plan noodzakelijk.</p> | <p>1) Het betreffende perceel ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en binnen het doorgaans aan weerszijden bebouwd bebouwingslint. Ook zijn op basis van het huidige bestemmingsplan diverse bebouwingmogelijkheden op het perceel aanwezig. Door het toevoegen van een woning op de voorgenomen locatie wordt het woongenot van uw cliënt niet onevenredig aangetast.</p> <p>2) Conform het Burgerlijk Wet Boek 5 is het niet geoorloofd binnen twee meter van de perceelsgrens vensters of muuropeningen te hebben. De woning wordt drie meter van de perceelsgrens geplaatst. Tevens ligt tussen de woning van uw cliënt en de perceelsgrens een oprit met een breedte van ca. acht meter. Het is dan ook niet noodzakelijk om een groenstrook/ haag op de perceelsgrens te realiseren.</p> <p>3) De bouwhoogte van de woning is beperkt tot zeven meter, dit is één meter hoger dan in het huidige bestemmingsplan op deze locatie wordt toegelaten. Door de beperkte hoogte van de woning in combinatie met de ruime afstand tot het perceel van uw cliënt wordt de inval van zonlicht minimaal gewijzigd, waardoor een onderzoek naar lichtinval niet noodzakelijk wordt geacht.</p> <p>4) Tussen nummer 4 en 6 wordt ter vervanging van de aanwezige sloot en de benodigde watercompensatie een greppel gegraven. Uit de QuickScan beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd oor Mertens B.V. blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Effecten door de ontwikkeling op beschermde planten- en diersoorten worden uitgesloten. Op de verbeelding wordt aangegeven dat de goothoogte 3,5 meter en de bouwhoogte 7 meter mag bedragen. Het gebouw gaat richting het perceel van uw cliënt niet hoger op.</p> |

- 6) Cliënt vreest voor waardedaling van de woning na realisering van het beoogde plan.
- 7) Cliënt staat open voor een gesprek met de initiatiefnemer. Als client met de initiatiefnemer samen tot een oplossing komen, ziet client af van verdere vervolgstappen.

- 5) Om het uitzicht van uw cliënt zo veel als mogelijk te waarborgen is het bouwvlak van twintig meter naar vijftien meter verkleind en de breedte naar 8,5 meter beperkt. Ook wordt de bouwhoogte beperkt tot zeven meter.
- 6) Het vraagstuk van planschade maakt geen deel uit van een bestemmingsplanprocedure. Hiervoor is een afzonderlijke procedure in de wet opgenomen. Deze procedure kan worden gestart na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan.

#### **Zienswijzen deels gegrond**

- 7) Uw cliënt en de initiatiefnemer zijn met elkaar in gesprek gegaan. Uit de getekende overeenkomst tussen beide partijen blijkt dat de initiatiefnemer met verschillende aspecten, ook aspecten die niet in de zienswijzen worden genoemd, aan uw cliënt is tegemoet gekomen:
  - een advies over de juiste wijze van funderen wordt opgesteld;
  - een 0-meting zal worden uitgevoerd;
  - dakkapellen of dakterrassen worden niet geplaatst;
  - een groene erfafscheiding (uitvoering in overleg ntb) wordt op de erfgrans geplaatst;
  - met de verlegging van de watergang wordt wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen;
  - de kadastrale grenzen worden inzichtelijk gemaakt;
  - door de ophoging van het perceel wordt een eventuele ontstane greppel tussen percelen voorkomen.

Hoewel een voorwaardelijke verplichting niet noodzakelijk is om de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te laten zijn. Zal op basis van de gemaakte afspraken tussen initiatiefnemer en uw cliënt een voorwaardelijk verplichting voor de realisatie van een groene afscheiding op de perceelsgrens in de regels worden opgenomen. Daarnaast zal op de verbeelding een aanduiding worden opgenomen dat dakterrassen en balkons zijn uitgesloten.

## 2. Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

### Wijzigingen:

|    |  |
|----|--|
| 1. | Op de verbeelding wordt de maximale goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 7 meter opgenomen.                   |
| 2. | Op de verbeelding wordt de aanduiding “dakterrassen en balkons uitgesloten” opgenomen.   |
| 3. | In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting voor de plaatsing van een groene erfafscheiding op de perceelsgrens opgenomen. |