
**Zienswijzennota bestemmingsplan
Vinkenspolderweg 1-3**

Het bestemmingsplan Alblasserdam Vinkerpolderweg 1-3 voorziet in de mogelijkheid van de bouw van vier woningen (type vrijstaand en twee onder een kap) aan de Vinkerpolderweg 1-3 waar voorheen agrarische bedrijfsbebouwing heeft gestaan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 6 december 2018 tot en met 17 januari 2019.

Vooroverleg (art. 3.1.1. Bro)

In het kader van het wettelijke vooroverleg heeft het Waterschap Rivierenland bij brief van 29 november 2018 laten weten geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan dat de bouw van vier woningen aan de Vinkerpolderweg 1-3 mogelijk maakt. Gelet op artikel 3.1.6. Bro wordt dit vermeld in de toelichting op het bestemmingsplan.

Zienswijze

Door de eigenaar van het perceel Vinkerpolderweg 5 is op 10 januari 2019 een zienswijze ingediend. Gelet op de datum van indiening is de ingediende zienswijze ontvankelijk.

Reclamant geeft aan zich niet te kunnen vinden in de hoogte van de bijgebouwen, in die zin dat hij tegen de mogelijkheid is voor het plaatsen van een kap op bijgebouwen.

Volgens het ontwerp bestemmingsplan is een maximale hoogte van 4 meter voor bijgebouwen bij recht toegestaan. Daar heeft reclamant geen moeite mee.

Met vergunning van burgemeester en wethouders kan van de bepaling worden afgeweken en toestemming worden verleend om door middel van een kap op het bijgebouw tot een maximale totale hoogte van 7 meter te bouwen (binnenplanse afwijkingsmogelijkheid)

Reclamant vindt dit onaanvaardbaar uit een oogpunt van privacy en vermindering van daglichttoetreding.

De aanvrager van het bestemmingsplan geeft aan geen probleem te hebben met het schrappen van de afwijkingsmogelijkheid die het mogelijk maakt vergunning te verlenen tot een totale hoogte van 7 meter.

Beantwoording zienswijze

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waarmee op bijgebouwen een kap kan worden gerealiseerd, is gebaseerd op de regeling in het bestemmingsplan "Herstelplan Alblasserdam" dat voor bijna het gehele grondoppervlak van Alblasserdam geldig is. Aanvrager en steller van het bestemmingsplan hebben bij deze planmethodiek aangesloten.

Het feit dat de genoemde 7 meter niet bij recht is toegestaan, maar dat daarvoor afgeweken moet worden van het bestemmingsplan door een expliciet besluit van burgemeester en wethouders, maakt het mogelijk om individuele belangen, waaronder privacy,

daglichttoetreding etc. van onder meer direct omwonenden af te wegen. Hierdoor is altijd sprake van een afwegingsmoment.

Overname van deze regel uit het herstelplan sluit daarmee aan bij de algemene regels die bijna voor heel Alblasserdam gelden. Hierdoor is er sprake van gelijke bouwmogelijkheden binnen de kom van Alblasserdam.

Aanvrager heeft evenwel per email aangegeven geen problemen te hebben met het schrappen van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in het voorliggende bestemmingsplan Alblasserdam Vinkenvolderweg 1-3. Dat hierdoor een rechtsongelijkheid voor de toekomstige bewoners van de woningen ten opzichte van de rest van Alblasserdam wordt gecreëerd, acht aanvrager acceptabel.

Vraag is of deze rechtsongelijkheid ook daadwerkelijk ontstaat.

Uit dossieronderzoek is gebleken dat sinds de inwerkingtreding van het Herstelplan Alblasserdam in PM zo goed als geen situaties bekend zijn waarbij gebruik is gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid tot het ophogen van een bijgebouw met een kap. Dat hiermee de gedachte gerechtvaardigd zou worden dat er sprake is van een loze regel in het bestemmingsplan en de regel hierdoor geschrapt kan worden, is evenwel te kort door de bocht. De afwijkingsmogelijkheid ziet immers toe op een nader afwegingsmoment waarbij de belangen kunnen worden gewogen.

Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat het hier gaat om een bestemmingsplan ten behoeve van de aanvrager, die aangeeft tegemoet te willen komen aan de zienswijze van de reclamant en daartoe het bestemmingsplan te willen aanpassen.

Bovendien bestaan er op dit moment uitgebreide mogelijkheden om vergunningvrije bouwwerken op te richten als ook mogelijkheden om met een korte procedure af te wijken van de regels van het bestemmingsplan (kruimelgevallenregeling)

Er kan vergunningvrij binnen de bebouwde kom veel worden bijgebouwd, zoals blijkt uit artikel 2 van bijlage II van het BOR (zie bijlage). Zo zijn o.a. bijgebouwen vergunningvrij toegestaan tot een hoogte van 5 meter. Vergunningvrij wil zeggen dat deze activiteiten niet ter goedkeuring hoeven te worden voorgelegd aan de gemeente. Mocht er toch behoefte aan bestaan om een kap op een bijgebouw te accommoderen, dan kan altijd gebruik worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling, voor zover deze niet vergunningvrij kan worden gerealiseerd.

Aanvullend is het in het kader van de komende invoering van de Omgevingswet te rechtvaardigen mee te denken met de aanvrager. Het motto van de Omgevingswet is immers: 'ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit'.

Nu er buiten het bestemmingsplan om ruime ontwikkelmogelijkheden zijn is het bij de invoering van toekomstige omgevingsplannen raadzaam om de gehele bijgebouwenregeling zoals die in Alblasserdam geldt opnieuw tegen het licht te houden.

Dit leidt tot het advies om de afwijkingsmogelijkheid in de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan Alblasserdam Vinkenvolderweg 1-3 te schrappen en de gemeenteraad dienovereenkomstig te adviseren.

Conclusie:

de gemeenteraad voorstellen op grond van de ingediende zienswijze en de reactie van de aanvrager daarop het bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen door het schrappen van artikel 5.3.2. kappen op bijgebouwen. Daarmee is de zienswijze formeel van tafel.

Ambtelijke wijziging

Voor wat betreft de milieuaspecten is het ambtelijke wijziging noodzakelijk. Geadviseerd de gemeenteraad voor te stellen een wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen. Het betreft:

5.2.3 Andere bouwwerken

....
b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsschermb' is een geluidsschermb toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen is het noodzakelijk dat tussen de achterliggende bedrijven en de nieuwe woningen een geluidsschermb, zoals dat nu aanwezig is, aanwezig blijft, zodat er een geluidluwe zijde gegarandeerd is. Momenteel staat er een afscheiding van 4 meter hoog.

Voorgesteld wordt de regels voor de bestemming Wonen als volgt aan te passen:
Toegevoegd wordt:

5.2.3 Andere bouwwerken

....
*b. Voorwaardelijke verplichting:
Ter plaatse van de aanduiding "geluidsschermb" dient een geluidsschermb met een minimale hoogte van 4 meter in stand te worden gehouden ten behoeve van een geluidluwe buitenruimte bij de woningen*

Samenvattend:

De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

1. artikel 5.3.2. te schrappen
2. artikel 5.2.3. aan te passen

Ontwerp Bestemmingsplan Vinkenvolderweg 1-3

5.2.2 Bijgebouwen

- a. Bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. Bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. Maximaal 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt en dat de bestemming 'Wonen' heeft, mag worden bebouwd tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² aan bijgebouwen per hoofdgebouw (de woning);
- d. In geval het oppervlak van de gronden die buiten het bouwvlak liggen en de bestemming 'Wonen' hebben, zoals genoemd onder c, groter is dan 200 m², mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak van 60 m² worden vermeerderd met 10% van de desbetreffende gronden tot een maximum van 90 m² per hoofdgebouw (de woning);
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m.

5.3.2 Kappen bij bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid artikel 5 lid 2.2 voor de bouw van een kap op een bijgebouw waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m.

Herstelplan bestemming wonen:

33.2.2 Bijgebouwen

- a. bijgebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. bijgebouwen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. maximaal 50% van het bouwperceel dat buiten het bouwvlak ligt en dat de bestemming 'Wonen' heeft, mag worden bebouwd tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² aan bijgebouwen per hoofdgebouw (de woning);
- d. in geval het oppervlak van de gronden die buiten het bouwvlak liggen en de bestemming 'Wonen' hebben, zoals genoemd onder c, groter is dan 200 m², mag het gezamenlijk bebouwd oppervlak van 60 m² worden vermeerderd met 10% van de desbetreffende gronden tot een maximum van 90 m² per hoofdgebouw (de woning);
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag tot een maximum van 4 m;
- f. in afwijking van het bepaalde hiervoor geldt dat:
 1. indien de afmetingen van bestaande bijgebouwen groter zijn dan de hiervoor genoemde afmetingen de afmetingen van bestaande bijgebouwen de maximale afmetingen zijn;
 2. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" bijgebouwen zijn toegestaan waarvan de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die met de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- g. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten" geen bijgebouwen toegestaan;
- h. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" extra bijgebouwen toegestaan waarbij geldt dat:
 1. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de waarde die in de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is opgenomen dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien geen aanduiding is opgenomen;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte.

33.3.2 Kappen bij bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 33.2.2 voor de bouw van een kap op een bijgebouw waarbij de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7 m.

Herstelplan bestemming agrarisch (geldende bestemming)

- a. de goothoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 m;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m;

Artikel 61 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij een omgevingsvergunning van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

c.

Bijlage II Bor

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

- 3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
 - b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule:
$$\text{maximale daknokhoogte [m]} = (\text{afstand daknok tot de perceelsgrens [m]} \times 0,47) + 3;$$
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het betreft huisvesting in verband met mantelzorg,
 - c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
 - e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
 - f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,

- 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
- 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
- g. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

----- Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- 1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m,
 - b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
 - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;



Gemeente Raad Alblasterdam

GAD

11.01.2019

0077

Postbus 2

2950 AA Alblasterdam

Betreft: Zienswijze Bestemmingsplan "Alblasterdam Vinkenvolderweg 1-3"

Datum: 10 Januari 2019

Geachte Raad,

Hierbij wil ik U informeren dat ik een andere zienswijze heb en bezwaar maak op artikel 5.3.2 Kappen bijgebouwen in het bestemmingsplan van 6 december 2018.

In dit artikel wordt een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan. Aangezien in het plan wordt toegestaan en uitgegaan wordt van een kantoor/bedrijf aan huis, kan daar een 2^e werk / woonlaag ontstaan waar een groot deel van de dag mensen aanwezig zijn, die naar buiten zullen kijken.

Vanuit deze hoogte is er direct zicht in mijn tuin en die van de burens, maar vooral in onze woonkamers. Bijna de gehele achterzijde en een deel van de zijkant van mijn huis (en ook die van de burens) bestaat uit een glaspartij. Indien een dergelijk gebouw geplaatst wordt aan de achterzijde van het beoogde terrein, dan zal dit een enorme inbreuk zijn op onze privacy en die van die van de burens. Dit naast het feit dat het een deel van de dag, met name in voor en najaar, de zon uit mijn tuin zal wegnemen, wat ook een verslechtering van de situatie is voor ons.

In het bestemmingsplan staat tevens dat het bijgebouw maximaal 20 cm (artikel 1.47) boven het huidige maaiveld komt, maximaal 4 meter hoog (artikel 5.2.2.e) mag worden en een maximale oppervlakte heeft van 60m² (art 5.2.2.c). Dit is wat ons betreft prima, zolang er maar geen 2^e werk / woonlaag aanwezig is.

Ik heb vandaag, Donderdag 10 januari 2019, mvr C de Boo, Uw collega, op bezoek gehad en zij heeft kunnen waarnemen hoe de achterzijde van ons huis eruit ziet en hoe wij en de burens worden benadeeld als dit plan met een kap van 7 meter hoog zou worden doorgevoerd. Zij toonde begrip voor onze situatie en kan e.e.a mondeling toelichten.

Verder heb ik een ander zienswijze op de getekende erfgrans, zoals in de toelichting op pagina 8 afbeelding 8 is aangegeven. De erfgrans wordt voorbij mijn steiger getekend en bij het perceel getrokken. Dit komt niet overeen met de kadaster tekening. Dit heb ik met de vertegenwoordiger van de eigenaar van het perceel, hr van Mourik besproken. Hij heeft mondeling bevestigd dat dit wordt ingemeten en netjes wordt afgehandeld

Met vriendelijke groet