

Nota van beantwoording zienswijzen

Plan tot het realiseren van 8 wooneenheden in het voormalige klooster en het aanbouwen van een serre aan Dorpsweg 26 in Reeuwijk-Dorp

31 januari 2023

Inleiding

Naar aanleiding van het van 10 november tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegen ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 8 wooneenheden en het aanbouwen van een serre in het voormalige klooster aan Dorpsweg 26 in Reeuwijk-Dorp zijn door vier indieners zienswijzen kenbaar gemaakt.

De zienswijzen van indieners hebben wij als volgt samengevat:

Termijn

Deze zienswijze is ontvangen op 20 december 2022 en daarmee binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn.

Belanghebbende

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

In omgevingsrechtzaken neemt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de ruimtelijke uitstraling van een gebouw als uitgangspunt om te bepalen of er sprake is van een rechtstreeks concreet belang. Daarbij wordt het belanghebbendenbegrip meer concreet ingevuld aan de hand van het nabijheidscriterium en het zichtcriterium.

Reclamant 1 woont dermate ver van de desbetreffende locatie af dat hij er geen zicht op heeft. De reden hiervan is dat de betreffende woningen tot aan de perceelsgrens van reclamant hemelsbreed op meer dan 2,5 km afstand zijn gelegen. Ten aanzien van de gestelde verkeershinder kan worden gesteld dat het slechts om 8 woningen gaat, waardoor de verkeerstoename gering zal zijn.

Korte samenvatting (complete zienswijze in bijlagen)

De zienswijze is dat verdere uitbreiding qua wonen in Reeuwijk-Dorp niet langer kan zonder dat er een oplossing komt om Reeuwijk Dorp beter te ontsluiten. Beter te ontsluiten dan niet door het probleem elders (Brugweg) neer te leggen, maar beter ontsluiten zodat de huidige Brugweg problematiek sterk vermindert en in ieder geval niet verslechtert.

Eerdere zienswijzen

Tegen een voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 20 woningen aan de Visschouw in Reeuwijk-Dorp zijn door deze reclamant soortgelijke zienswijzen ingediend.

Het college heeft destijds besloten het advies van de commissie bezwaarschriften over te nemen en deze reclamant niet ontvankelijk te verklaren.

Onderbouwing ten aanzien van het verkeersaspect was dat het slechts om 20 woningen ging, waardoor de verkeerstoename gering zal zijn.

Het betreffende ontwerpbesluit waartegen reclamant 1 zienswijzen heeft ingediend betreft een toename van 8 woningen.

De reclamant wordt hiermee niet in zijn belangen geraakt en is daarmee geen belanghebbende.

Deze zienswijze dient dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard.

De zienswijzen van indiener II hebben wij als volgt samengevat:

Termijn

Deze zienswijze is ontvangen op 21 december 2022 en daarmee binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn.

Belanghebbende

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

In omgevingsrechtzaken neemt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de ruimtelijke uitstraling van een gebouw als uitgangspunt om te bepalen of er sprake is van een rechtstreeks concreet belang. Daarbij wordt het belanghebbendenbegrip meer concreet ingevuld aan de hand van het nabijheidscriterium en het zichtcriterium.

Reclamant 2 woont dermate ver van de desbetreffende locatie af dat hij er geen zicht op heeft. De reden hiervan is dat de betreffende woningen tot aan de perceelsgrens van reclamant hemelsbreed op meer dan 2,5 km afstand zijn gelegen. Ten aanzien van de gestelde verkeershinder kan worden gesteld dat het slechts om 8 woningen gaat, waardoor de verkeerstoename gering zal zijn.

Korte samenvatting (complete zienswijze in bijlagen)

Zonder een structurele aanpassing – zoals een W24 maatregel – een nieuwe ontsluitingsweg via Reeuwijk-Dorp kan er geen uitbreiding plaatsvinden. Zolang er geen deugdelijke ontsluiting uit het gebied is, buiten de nu gebruikte en uitgeputte Brugweg, kan er niet uitgebreid worden in het gebied van Bodegraven-Reeuwijk.

Eerdere zienswijze

Tegen een voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 20 woningen aan de Visschouw in Reeuwijk-Dorp zijn door andere reclamanten soortgelijke zienswijzen ingediend.

Het college heeft destijds besloten het advies van de commissie bezwaarschriften over te nemen en deze reclamanten niet ontvankelijk te verklaren.

Onderbouwing ten aanzien van het verkeersaspect was dat het slechts om 20 woningen ging, waardoor de verkeerstoename gering zal zijn.

Het betreffende ontwerpbesluit waartegen reclamant 2 zienswijzen heeft ingediend betreft een toename van 8 woningen.

De reclamant wordt hiermee niet in zijn belangen geraakt en is daarmee geen belanghebbende.

Deze zienswijze dient dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard.

De zienswijzen van indiener III hebben wij als volgt samengevat:

Termijn

Deze zienswijze is ontvangen op 21 december 2022 en daarmee binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn.

Belanghebbende

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

In omgevingsrechtzaken neemt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de ruimtelijke uitstraling van een gebouw als uitgangspunt om te bepalen of er sprake is van een rechtstreeks concreet belang. Daarbij wordt het belanghebbendenbegrip meer concreet ingevuld aan de hand van het nabijheidscriterium en het zichtcriterium.

Reclamant 3 woont dermate ver van de desbetreffende locatie af dat hij er geen zicht op heeft. De reden hiervan is dat de betreffende woningen tot aan de perceelsgrens van reclamant hemelsbreed op meer dan 2,5 km afstand zijn gelegen. Ten aanzien van de gestelde verkeershinder kan worden gesteld dat het slechts om 8 woningen gaat, waardoor de verkeerstoename gering zal zijn.

Korte samenvatting (complete zienswijze in bijlagen)

De realisatie van opnieuw 8 nieuwe woningen in Reeuwijk-Dorp en met in de planning ook concrete nieuwe plannen voor een woonwijk op het terrein van de Action is voor Brugweg bewoners simpelweg onacceptabel. Als Brugweg-bewoner eist reclamant 3 dat er nu eerst concreet een uitzicht komt op een geschikte verkeersafwikkeling en dat er tot die tijd geen nieuwe woningen of bedrijven meer in Reeuwijk-Dorp worden ontwikkeld.

Eerdere zienswijze

Tegen een voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 20 woningen aan de Visschouw in Reeuwijk-Dorp zijn door deze reclamant soortgelijke zienswijzen ingediend.

Het college heeft destijds besloten het advies van de commissie bezwaarschriften over te nemen en deze reclamant niet ontvankelijk te verklaren.

Onderbouwing ten aanzien van het verkeersaspect was dat het slechts om 20 woningen ging, waardoor de verkeerstoename gering zal zijn.

Het betreffende ontwerpbesluit waartegen reclamant 3 zienswijzen heeft ingediend betreft een toename van 8 woningen.

De reclamant wordt hiermee niet in zijn belangen geraakt en is daarmee geen belanghebbende.

Deze zienswijze dient dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard.

De zienswijzen van indiener IV hebben wij als volgt samengevat:

Termijn

Deze zienswijze is digitaal ontvangen op 21 december 2022 en daarmee binnengekomen binnen de daarvoor gestelde termijn.

In de zienswijze staat vermeld dat in een later stadium doch tijdig de Indiërs deze zienswijzen nader zullen onderbouwen. Er is geen nadere onderbouwing ontvangen en deze wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

Korte samenvatting zienswijzen (complete zienswijze in de bijlagen)

1. Het vergunde bouwwerk belemmert het zicht vanuit het pand.
2. Het vergunde bouwwerk veroorzaakt hinder in de vorm van een verminderde lichtinval en schaduwwerking.
3. Het vergunde bouwwerk veroorzaakt een parkeerprobleem.
4. Het parkeren achter veroorzaakt overlast.
5. Het vlak langs de woning van Indiërs rijden naar en van de geplande parkeerplaats levert overlast op en ook kans op schade aan de woning van Indiërs.
6. Indiërs hebben recht op en belang bij toegang met een auto naar de eigen achtertuin om daar te kunnen parkeren. Dat wordt ten onrechte verhinderd of belemmerd met afsluiting van het parkeerterrein.
7. Het vergunde bouwwerk is een Rijksmonument en het tast het karakteristieke en monumentale pand aan.
8. De overwegingen in het Ontwerpbesluit, met name de Ruimtelijke Onderbouwing, gaan – kort gezegd – ten onrechte met name over het Gebouw, zijnde punt 1 van het projectgebied. Ten onrechte wordt in de Ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk niet ingegaan op voornoemde punten 2 tot en met 5 met het projectgebied, die alle onlosmakelijk met elkaar samenhangen.
Bijvoorbeeld bij Ecologie wordt slechts ingegaan op het gebouw maar niet op het realiseren van bijvoorbeeld een parkeerterrein. Bij Archeologie wordt bij het parkeerterrein wel in de grond geroerd.
9. Het vergunde bouwwerk tast de verkoopbaarheid en daarmee de waarde van haar pand aan.
10. Het vergunde bouwwerk veroorzaakt al met al hinder die onrechtmatig is in de zin van artikel 37 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Belanghebbenden

Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

In omgevingsrechtzaken neemt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de ruimtelijke uitstraling van een gebouw als uitgangspunt om te bepalen of er sprake is van een rechtstreeks concreet belang. Daarbij wordt het belanghebbendenbegrip meer concreet ingevuld aan de hand van het nabijheidscriterium en het zichtcriterium.

Reclamanten 4 zijn directe burens van het pand Dorpsweg 26 en zijn daarmee belanghebbenden.

Weerlegging zienswijzen

Algemeen: er wordt in deze zienswijzen van reclamanten 4 gesproken over een vergund bouwwerk, echter is er sprake van zienswijzen op een ontwerpbesluit en is er van een vergund bouwwerk in dit stadium nog geen sprake.

1. Het vergunde bouwwerk belemmert het zicht vanuit het pand.

Ad 1:

De serre bevindt zich in een kom en loopt gelijk met de bestaande zijgevel van nr. 26. Ten dele is er mogelijk sprake van zichtbelemmering op de begane grond. In onderling overleg is lopende de vergunningaanvraag procedure de aanvraag v.w.b. de serre aangepast om de bewoners van nr. 28 tegemoet te komen. Als de indieners van de zienswijzen van mening zijn dat dit waardevermindering oplevert staat daar de procedure voor vergoeding van planschade voor open.

2. Het vergunde bouwwerk veroorzaakt hinder in de vorm van een verminderde lichtinval en schaduwwerking.

Ad 2:

Gelet op de hoogte van de omliggende bebouwing, te weten de kerk (met toren) en het voormalige klooster zal de lichtinval en schaduwwerking door de bouw van de (eenlaagse) serre niet noemenswaardig verslechteren.

3. Het vergunde bouwwerk veroorzaakt een parkeerprobleem.

Ad 3:

Ten noorden van de school, op het terrein van de Parochie, gehuurd door de Stichting, wordt een parkeerterrein gerealiseerd. Bij het berekenen van de parkeernorm voor de woningen bij Dorpsweg 28 kon er op 2 wijzen gerekend worden.

Wijze 1 is gericht op de parkeernorm van huurappartementen.

Wijze 2 is gericht op een serviceflat, vanwege de gezamenlijke ruimtes.

Berekening wijze 1:

Reeuwijk-Dorp binnen bebouwde kom, weinig stedelijk (Nota Parkeernormen 2016)

4 appartementen sociale huur = 1,4 pp = 5,6

4 appartementen midden/duur huur = 1,9 pp = 7,6

Totaal is de norm 13,2 is afgerond 13 parkeerplaatsen

Berekening wijze 2

Reeuwijk-Dorp binnen bebouwde kom, weinig stedelijk (Nota Parkeernormen 2016)

8 serviceflat = 1,2pp = 9,6 pp is afgerond 10 parkeerplaatsen

Deze twee wijzen zijn bij elkaar genomen $((10+13)/2)$. Dan komt er een parkeernorm van 11,5 uit en dit is afgerond 12 parkeerplaatsen.

Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de bewoners van het klooster. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm.

4. Het parkeren achter veroorzaakt overlast.

Ad 4:

De betreffende parkeerplaats is gelegen in het geldende bestemmingsplan Reeuwijk Dorp en valt binnen de bestemming "Maatschappelijk". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere wonen en de bij deze functies behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen. Het realiseren van parkeerplaatsen past daarom in het bestemmingsplan.

5. Het vlak langs de woning van Indiërs rijden naar en van de geplande parkeerplaats levert overlast op alsmede kans op schade aan de woning van Indiërs.

Ad 5:

De parkeerplaats past binnen de geldende bestemming. Als aanvulling op dit aspect heeft de Stichting aangegeven dat er een wandelstrook wordt gerealiseerd langs het pand zodat de

bewoners naar het parkeerterrein kunnen lopen. Deze strook vermindert het risico op schade aan de woning aanzienlijk doordat er een fysieke afscheiding is.

6. Indieners hebben recht en belang bij toegang met een auto naar de eigen achtertuin om daar te kunnen parkeren. Dat wordt ten onrechte verhinderd of belemmerd met afsluiting van het parkeerterrein.

Ad 6:

Reclamanten 4 hebben geen recht om met de auto naar het achtergelegen parkeerterrein te rijden. Het parkeerterrein is in eigendom van de parochie en wordt gehuurd door de Stichting. Er is een afspraak dat reclamanten 4 mogen rijden tot het hek om te laden en te lossen. Dit is een privaatrechtelijk aspect dat niet kan meewegen.

7. Het vergunde bouwwerk is een Rijksmonument en het tast het karakteristieke en monumentale pand aan.

Ad 7:

Zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als de gemeentelijke erfgoedcommissie zijn een andere mening toegedaan en hebben een positief advies gegeven over het bouwplan.

8. De overwegingen in het Ontwerpbesluit, met name de Ruimtelijke Onderbouwing, gaan – kort gezegd – ten onrechte met name over het Gebouw, zijnde punt 1 van het projectgebied. Ten onrechte wordt in de Ruimtelijke onderbouwing inhoudelijk niet ingegaan op voornoemde punten 2 tot en met 5 met het projectgebied, die alle onlosmakelijk met elkaar samenhangen. Bijvoorbeeld bij Ecologie wordt slechts ingegaan op het gebouw maar niet op het realiseren van bijvoorbeeld een parkeerterrein. Bij Archeologie wordt bij het parkeerterrein wel in de grond geroerd.

Ad 8:

Het parkeerterrein is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Hier worden geen nadere eisen gesteld m.b.t. archeologie en ecologie.

9. Het vergunde bouwwerk tast de verkoopbaarheid en daarmee de waarde van haar pand aan.

Ad 9:

Als de indieners van de zienswijzen van mening zijn dat dit waardevermindering oplevert staat daar de procedure voor vergoeding van planschade voor open.

10. Het vergunde bouwwerk veroorzaakt al met al hinder die onrechtmatig is in de zin van artikel 37 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW).

Ad 10:

Het BW is privaatrecht. Ook als dit moet worden meegenomen in de besluitvorming kan het standpunt worden ingenomen dat het realiseren van 8 wooneenheden voor alleenstaande senioren geen onrechtmatige hinder met zich mee zal brengen.