

Nota van beantwoording Inspraakreacties en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Julianastraat 50'

d.d. 23-01-2021

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Julianastraat 50' heeft van 21 oktober tot en met 1 december 2020 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen.

Tevens is het plan toegezonden aan Provincie Zuid Holland.

Gedurende de termijn van zes weken zijn er twee inspraakreacties ingediend.

2. Vooroverleg- en inspraakreacties

In de tabel hieronder worden de ingediende vooroverleg- inspraakreacties samengevat (kolom 2) en beantwoord (kolom 3). De tabel eindigt met een conclusie. Daarin staat of de reactie tot een aanpassing van het plan heeft geleid (kolom 4).

Appel-lant	Inspraakreacties	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1.	Namens 5 omwonenden		
1.1	Omwonenden zijn niet geïnformeerd door de aanvrager.	Dat is in eerste plaats aan de aanvrager.	geen
1.2	Op de website is niet duidelijk gepubliceerd tot wanneer het plan ter inzage ligt en welke mogelijkheden er zijn tot inspraak.	Bestemmingsplannen worden, zoals gebruikelijk, bekendgemaakt op de wettelijk verplichte manier; de Staatscourant en het Gemeentebblad. Daarnaast wordt er een samenvatting in de Gemeenteberichten het huis-aan-huisblad gepubliceerd. De Gemeenteberichten staan ook op de gemeentelijke website.	geen
1.3	Het pand wordt nu gebruikt voor bedrijfsopslag, wat weinig effect heeft op omwonenden. Door de functiewijziging van Bedrijf naar wonen, vinden de activiteiten niet meer overdag plaats, maar 's avonds. De functiewijziging betekent een verstoring van rust en privacy.	De functiewijziging zal in de praktijk inderdaad tot een verschil in beleving leiden, omdat een rustige opslaglocatie een woonfunctie wordt. Juridisch gesproken moet opgemerkt worden dat het gebruik als opslag planologisch niet vastligt. Ook meer hindergevend bedrijven zouden gevestigd mogen worden. Het gebouw zou ook aanzienlijk vergroot kunnen worden, gelet op het huidige bouwvlak. Dat bouwvlak wordt nu beperkt tot het huidige gebouw. Bovendien bepaalt het bestemmingsplan niet de tijdstippen waarop het bedrijf zou moeten functioneren. Er kan ook onder het vigerende bestemmingsplan een bedrijf gevestigd worden dat vooral in de avonduren functioneert, zoals een post- en koeriersbedrijf. Vanuit die optiek is een woonfunctie te midden van woningen wenselijker dan een bedrijfsfunctie te midden van woningen.	geen
1.4	Met name de realisatie van een dakterras zorgt voor overlast. Dat dakterras zal (in tegenstelling tot	In de bebouwde kom is het gebruikelijk dat tuinen, balkons en dakterrassen door bewoners gebruikt worden. Dat dit effect heeft op	geen



Appel-lant	Inspraakreacties	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	het huidige gebruik van het pand voor bedrijfsdoeleinden) buiten werkuren gebruikt worden. Niet alleen voor privé-doeleinden maar ook voor BBQ's en feestjes.	naastgelegen percelen is binnen de bebouwde kom algemeen aanvaard. Indien er sprake is van onevenredige overlast, is er sprake van burengerucht en kan hiertegen worden opgetreden vanuit de gebruikelijke wet- en regelgeving.	
1.5	Op het dakterras komt een schutting van 2m. Dit heeft een enorme impact op de nu aanwezige daglichtinval en doorkijk.	Op dit moment bestaat het gebouw uit een hoog deel (ca. 6m) en een laag deel (ca. 3m). In de nieuwe situatie is dit hetzelfde, maar is op het lage deel een dakterras toegestaan met privacyschermen tot max. 2m. (dus totaal ca. 5m). Dit betekent dat de lichtinval in tuin en woning inderdaad zal wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Planologisch gezien mag echter een bedrijfsgebouw van max. 6m opgericht worden. Het gehele bestaande bouwvlak kent een max. bouwhoogte van 6m. Planologisch gesproken is er wat betreft schaduwwerking en uitzicht dus een (kleine) verbetering. Bovendien is binnen de bebouwde kom vergunningvrij een kap van max. 5m mogelijk op een bijbehorend bouwwerk (art.2, lid 3 bijlage 2 Bor). Ook dan zou er geen doorkijk meer zijn. Ten slotte geldt dat er geen wettelijk recht op uitzicht bestaat.	geen
1.6	Het betekent een enorm waardeverlies voor de percelen.	Door appellant is geen rapport overlegd, waar dit uit blijkt. Daarnaast geldt dat eventuele waardevermindering als gevolg van een planologische maatregel kan op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening worden aangevraagd binnen 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Gelet op de geringe afwijkingen tussen het huidige bestemmingsplan en het nieuwe is de verwachting dat als er al sprake zou zijn van planschade, deze niet zodanig groot is dat dit belang zwaarder zou moeten wegen dan de belangen van aanvrager.	geen
1.7	Het plan is in strijd met het Burgerlijk Wetboek 5, art. 50: <i>"Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke</i>	Alleen indien er sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmering is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is geen sprake. Het genoemde artikel bepaald: "...voor zover deze op dit erf uitzicht geven." Een dakterras is dus toegestaan, mits dit geen uitzicht geeft op het erf. Toestemming van burenen is dan niet nodig. Toestemming is uitsluitend nodig indien er sprake zou zijn van zicht op het naastgelegen erf.	Invoegen 3.3.d. gebruik van het onder 32.2.f genoemde dakterras is uitsluitend mogelijk, indien binnen 2m

Appel-lant	Inspiraakreacties	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	<i>werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven."</i> De eigenaren van naastgelegen percelen geven geen toestemming voor het maken van een dakterras. Daarom wordt verzocht 3.2.2.f. in zijn geheel te verwijderen.	Door 3.2.2.f.3 wordt een schermafschieding van 2m mogelijk gemaakt, zodat zicht op de naastliggende percelen voorkomen kan worden. Het dakterras kan daarmee aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek voldoen. De regels zullen wel zodanig aangepast worden dat via een voorwaardelijke verplichting bouw en gebruik van het dakterras uitsluitend mogelijk is, indien binnen 2m van de perceelgrenzen een dakterrasafscherming van 2m gerealiseerd en instandgehouden wordt.	van de perceelgrenzen een niet-transparante dakterrasafschieding van 2m gerealiseerd en instandgehouden wordt.
1.8	Op de tekeningen staat een schutting van 2m op het dakterras. Dit is in strijd met de maximale bouwhoogte van 3,1m. van het bestemmingsplan. De hoge schutting is in strijd met het burgerlijk wetboek.	Dit is onjuist. In artikel 3.2.2.f. staat dat ten behoeve van het dakterras dakterrasafschiedingen tot max. 1,5m op de eerste bouwlaag mogen worden gebouwd. Binnen 2m van de perceelsgrens mogen deze afschiedingen max. 2m zijn t.b.v. de privacy van naastliggende percelen. De aangegeven strijdigheid met het Burgerlijk Wetboek is niet onderbouwd. Er is geen artikel in het Burgerlijk Wetboek dat een balkonafschieding van 2m. verbiedt.	geen
1.9	In art. 3.2.2.c. staat dat "uitsluitend vrijstaande en (twee) aaneengebouwde woningen" zijn toegestaan, terwijl het maximum aantal woningen één is. Indieners zijn akkoord met één, maar niet met meer woningen.	Zoals gebruikelijk met postzegelplannen, worden de artikelen van het moederplan overgenomen. Anders zou er een veelheid van verschillende regels ontstaan. Vandaar de formulering van 3.2.2.c. Aangezien het maximum aantal woningen is vastgelegd op één, zijn niet meer woningen mogelijk. De regeling is daarmee eenduidig en juridisch sluitend. Er kan niet meer dan één woning gerealiseerd worden.	geen
1.10	De realisatie van een woning beperkt de mogelijkheden tot het realiseren van een B&B.	Ook met een woning ter plaatse van Julianastraat 50A is de realisatie van een B&B mogelijk. Dit bestemmingsplan perkt de mogelijkheden daartoe niet in. Het bestemmingsplan ter plaatse van het perceel waarop B&B gewenst is, wordt immers niet gewijzigd.	geen
1.11	Er is sprake van precedentwerking op andere percelen van de huidige grondeigenaren. Indieners zijn bang dat er meer en grootschalige project- en of woningontwikkeling in deze straat gaan plaatsvinden.	Iedere ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan wordt op zijn merites beoordeeld. Er is dus geen sprake van precedentwerking.	geen
1.12	Indieners pleiten willen ervoor pleiten verdere project- en/of woningontwikkeling in dit gebied niet toe te staan, geen bouwvlak toe te voegen aan	Perceel 720 maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Mocht daar een aanvraag voor binnenkomen zal ook die, zoals gebruikelijk, op zijn merites beoordeeld worden. Gelet op de	geen

Appel-lant	Inspiraakreacties	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
	perceel 720 en eventueel te verbouwen woningen in de directe omgeving niet af te laten wijken van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent ook het aanhouden van de bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan woningbouw van de Julianastraat en de omliggende straten.	woningbehoefte, kan niet op voorhand elke ontwikkeling in een volledige wijk of buurt uitgesloten worden. Ieder plan zal daarom serieus bekeken en beoordeeld worden. Indien een plan als wenselijk beschouwd wordt, zullen de wettelijke procedures gevolgd worden met de bijbehorende inspraakprocedures. Op dat moment kunnen belanghebbenden reageren.	
1.13	Door het ontbreken van overleg wordt niet voldaan aan de vereiste zorgvuldige belangenafweging uit 3.4. Awb.	Door het volgen van de wettelijke procedure en de daarin naar voren gekomen inspraakreacties, zienswijzen en andere belangen te wegen, wordt voldaan aan een zorgvuldige belangenafweging.	geen
1.14	Indieners willen op voorhand betrokken worden bij andere nieuwe ontwikkelingen.	Dat is in eerste plaats aan de ontwikkelaar van zo'n ontwikkeling. Via de gemeentelijke bekendmakingen kunnen inwoners op de hoogte blijven van officiële aanvragen.	geen
2			
2.1	Indiener geeft aan het B&B niet tegen te kunnen houden.	Het gaat niet om het realiseren van een B&B, maar om de realisatie van één woning.	geen
2.2	Indiener heeft bezwaar tegen het dakterras. Dat kijkt uit in de achtertuin en is een inbreuk op de privacy.	Zie 1.7. Overigens ligt het perceel van indiener op ca. 20m. afstand, bevindt zich nog een perceel tussen dit perceel en de ontwikkeling en bevinden zich diverse gebouwen tussen dit perceel en de ontwikkeling.	Zie 1.7

3. Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen n.a.v. inspraakreacties

De voorgestelde aanpassingen voor het vast te stellen bestemmingsplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die in de regel niet voortkomen uit zienswijzen, maar die in de loop van de procedure door de gemeente zijn geconstateerd. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp. Daarnaast worden onderschikte tekstaanpassingen doorgevoerd.

3.1 Wijzigingen op de verbeelding

Geen

3.2 Wijzigingen in de regels

Artikel 3.2.2.f vernummen naar 3.2.4.c.

Toelichting: de regeling voor dakterras en bijbehorende bouwwerken ziet toe op andere bouwwerken en niet op het hoofdgebouw.

Invoegen 3.3.d.

Het gebruik van een onder 3.2.2.f genoemde dakterras is uitsluitend mogelijk, indien binnen 2m van de perceelgrenzen een vaststaande en ondoorzichtige dakterrasafscherming van 2m gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

Toelichting: n.a.v. reactie 1 en 2 wordt deze gebruiksbepaling ingevoegd, overeenkomstig art. 50 en 51 van het Burgerlijk Wetboek 5

3.3 Wijzigingen in de toelichting

Vervanging van bijlage 3 (de Aeries-berekening).

Toelichting: n.a.v. nieuwe Aeries-calculator moest een nieuwe berekening gemaakt worden.

Invoeging paragraaf 6.1.1:

“Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Julianastraat 50’ heeft van 21 oktober tot en met 1 december 2020 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis als via www.ruimtelijkeplannen.nl bestond de mogelijkheid om het plan te raadplegen. Gedurende de periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een inspraakreactie in te dienen. Tevens is het plan toegezonden aan Provincie Zuid Holland. Gedurende de termijn van zes weken zijn er twee inspraakreacties ingediend. Deze hebben geleid tot wijziging. Zie hiervoor Bijlage 4.”

Toevoegen Bijlage 4 (Nota van Beantwoording Inspraakreacties)

Toelichting: Actualisatie en verwijzing naar Nota van Beantwoording Inspraakreacties.