



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 28 augustus 2018

Portefeuillehouder(s): Wethouder De Weger

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening

Contactpersoon: L. Lindeman

Tel.nr.: 8642

E-mailadres: lindeman.l@woerden.nl

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Tiendweg 3

Samenvatting:

Het plan is om een woning te bouwen op het perceel Tiendweg 3 in Harmelen. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan nodig. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen bevatten naar het oordeel van ons college geen argumenten die zouden moeten leiden tot grote aanpassing van het plan. Het college stelt uw raad daarom voor het bestemmingsplan vast te stellen.

Gevraagd besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
 2. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen;
 3. het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan de welstandsnota;
 4. het bestemmingsplan Tiendweg 3 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632-tiendweg3-bVA1 vast te stellen;
 5. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor de bouw van een woning op Tiendweg 3 in Harmelen. Het bestemmingsplan heeft de procedure doorlopen. De ingediende zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Participatieproces

De initiatiefnemer heeft de omwonenden in een vroeg stadium geïnformeerd over het plan om een nieuwe woning te bouwen.

Samenwerking met andere gemeenten

N.v.t.

Wat willen we bereiken?

Door middel van het bestemmingsplan wordt er een ruimtelijke planologisch kader gegeven waardoor er de mogelijkheid ontstaat om een woning te bouwen tussen Tiendweg nummer 1 en 5.

Wat gaan we daarvoor doen?

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel wel de bestemming Wonen maar is er geen

bouwvlak aanwezig. Om het bouwen van een woning mogelijk te maken is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Argumenten

1.1 Zienswijzen binnen termijn

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden. De zienswijzen zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk.

2.1 Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen zijn beantwoord in bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op verdichting van de lintbebouwing en aantasting van het woongenot. De zienswijzen bevatten naar het oordeel van het college geen argumenten die zouden moeten leiden tot grote wijzigingen van het bestemmingsplan. Wel wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangepast wat betreft de woningbehoefte in Harmelen.

3.1 Beeldkwaliteit

Om de beeldkwaliteit te waarborgen, is een beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd. Door het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan de welstandsnota kan een toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning worden getoetst aan de welstandsnota.

4.1 Het voorgestelde plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Het perceel tussen Tiendweg 1 en 5 is altijd vrijgehouden om een woning te kunnen bouwen. Het plan is nu uitgewerkt in het ontwerp bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan zijn alle ruimtelijke belangen beoordeeld en het plan wordt door ons college aanvaardbaar geacht.

5.1 Overeenkomst gesloten

Uw raad dient op basis van artikel 6:12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te besluiten of er wel of geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan dient te worden vastgesteld. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig om de exploitatiekosten te dekken, omdat de kosten worden verhaald bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Uit de zienswijzen blijkt dat omwonenden zich niet kunnen vinden in de plannen. Risico is dat omwonenden in beroep gaan tegen het bestemmingsplan.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De gemeente heeft een faciliterende rol richting de initiatiefnemer. Alle gemeentelijke kosten worden vergoed door de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst van grondexploitatie met de initiatiefnemer gesloten. Hiermee is het wettelijk kostenverhaal verzekerd.

Communicatie

Indieners van een zienswijze worden over uw besluit geïnformeerd.

Vervolgproces

Na vaststelling is er een beroepstermijn van 6 weken. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan, indien er geen beroep en gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, in werking na afloop van de beroepsprocedure. Als het bestemmingsplan in werking is getreden, is het mogelijk om een omgevingsvergunning voor de woning te verlenen als daarvoor een aanvraag wordt ingediend.

Bevoegdheid raad:

De raad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.8 Wro). Ook de bevoegdheden om de welstandsnota vast te stellen (art. 12a Woningwet) en om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen (art. 6.12 Wro) liggen bij de raad.

Bijlagen:

- Raadsbesluit: 18R.00469
- Zienswijze Tiendweg 2a: 18.011118
- Zienswijze Tiendweg 1: 18.013471
- Nota van beantwoording zienswijzen: 18i.03881
- Toelichting (ontwerp bestemmingsplan): 18.015663
- Regels (ontwerp bestemmingsplan) 18.015664
- Verbeelding (ontwerp bestemmingsplan): 18.015665
- Beeldkwaliteitsplan: 18.015666
- Akoestisch onderzoek: 18.015667
- Kadastrale kaart: 18.015668

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris,

De burgemeester,

drs. M.H.J. van Kruijsbergen MBA

V.J.H. Molkenboer

Ontwerp bestemmingsplan Tiendweg 3

Burgemeester en wethouders maken bekend dat het ontwerp bestemmingsplan 'Tiendweg 3' met identificatienummer NL.IMRO.0632.BPTiendweg3-bOW1 ter inzage ligt van 31 mei tot en met 11 juli 2018.

Inzien

Het plan en bijbehorende relevante stukken kunt u vinden op www.woerden.nl > bouwen en verbouwen bestemmingsplannen > bestemmingsplannen in voorbereiding. U kunt tevens de stukken vinden bij de beschikbare bestanden. Verder kunt u het bestemmingsplan vinden via www.ruimtelijkeplannen.nl

Beschikbare bestanden

 [toelichting](#) ontwerp bestemmingsplan (18.015663)

 [regels](#) ontwerp bestemmingsplan (18.015664)

 [verbeelding](#) ontwerp bestemmingsplan (18.015665)

 [akoestisch onderzoek](#) (18.015667)

 [beeldkwaliteitsplan](#) (18.015666)

RAADSBESLUIT
18R.00469



Agendapunt:

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Tiendweg 3

De raad van de gemeente Woerden;

gelezen het voorstel d.d. 28 augustus 2018 van:
- burgemeester en wethouders

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;
artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. in te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen;
3. het beeldkwaliteitsplan te koppelen aan de welstandsnota;
4. het bestemmingsplan Tiendweg 3 met de digitale planidentificatie NL.IMRO.0632-tiendweg3-bVA1 vast te stellen;
5. dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Woerden in zijn
openbare vergadering, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,

drs. M.J.W. Tobeas

V.J.H. Molkenboer



Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Tiendweg 3

**Team Ruimtelijke plannen
Juli 2018**

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Tiendweg 3 heeft ter inzage gelegen van 31 mei tot en met 11 juli 2018. In deze periode heeft iedereen een zienswijze naar voren kunnen brengen.

In de genoemde periode zijn de volgende zienswijzen binnengekomen (met registratienummer):

- | | |
|--|-----------|
| 1. Bewoner Tiendweg 2a | 18.011118 |
| 2. Weldam advocaten namens bewoners Tiendweg 1 | 18.013471 |

De zienswijzen zijn hieronder verkort weergegeven en voorzien van een beantwoording.

1. Tiendweg 2a

Zienswijze

Om nog een woning met bijgebouw, tussen de bestaande woningen Tiendweg 1 en 5 te bouwen, zal het ruimtelijk veel te dicht op elkaar staan voor ons en de omgeving. Het groene karakter gaat verdwijnen hierdoor.

Beantwoording

Al in het bestemmingsplan van de jaren 70 was de bouwmogelijkheid voor een extra woning opgenomen op het perceel. Daarom ontbreekt nog steeds het huisnummer 3. Met het bestemmingsplan wordt alsnog invulling aan dit perceel gegeven.

De woning past in het bebouwingslint van de Tiendweg, omdat voldoende afstand wordt aangehouden tot de omliggende woningen. De kortste afstand van de woning Tiendweg 2a tot de nieuw te bouwen woning bedraagt circa 23 meter. Er is dan ook geen sprake van onaanvaardbare verdichting. Ook is er om deze reden geen sprake van dat het groene karakter verdwijnt.

Overigens is in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming aanwezig. Dat betekent dat nu ook al bebouwing en verharding op het perceel gerealiseerd kan worden ten koste van groen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Tiendweg 1

A. Strijd met beginselen van behoorlijk bestuur

Zienswijze

Het concept bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het huidige bestemmingsplan.

Beantwoording

Op geen enkele wijze wordt nader gemotiveerd waarom het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met de genoemde beginselen.

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedures. Omwonenden kunnen dan ook tegen het plan in het verweer komen. Alle relevante belangen worden beoordeeld. De raad neemt uiteindelijk het besluit of het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de stelling dat de beginselen van behoorlijk bestuur in het geding zijn.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

B. Conserverend bestemmingsplan

Zienswijze

Het vigerend bestemmingsplan betreft een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de actuele bestemming, de bebouwde situatie en het huidige gebruik.

Het ontwerp bestemmingsplan is niet conserverend, voorziet in een extra woning binnen de bestemming en bevat veel ruimere bouwregels dan het vigerend bestemmingsplan. Cliënten mochten er op vertrouwen dat het vigerende bestemmingsplan van kracht zou blijven op de belendende percelen. Zeker nu het vigerende bestemmingsplan in 2009 van kracht is geworden en toen niet is

voorzien in een extra bouwvlak in het naast gelegen perceel. De eigenaar van het naast gelegen perceel had toen de mogelijkheid om tegen de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan op te komen, maar heeft berust in de huidige bestemming en bouwmogelijkheden.

Beantwoording

In het geldende bestemmingsplan is een extra woning niet toegestaan. Om de woning mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Volledigheidshalve merken wij op, dat al in het bestemmingsplan van de jaren 70 een bouwmogelijkheid voor een extra woning op het perceel was opgenomen. Daarom ontbreekt ook nog steeds het huisnummer 3. Met het bestemmingsplan wordt alsnog invulling aan dit perceel gegeven. Wij merken nog op dat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan een geldend bestemmingsplan. De gemeenteraad kan op grond van een verzoek en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

C. Structuurvisie

Zienswijze

Daarnaast wordt betwist dat het ontwerp bestemmingsplan niet in strijd is met de structuurvisie Woerden. Er wordt niet zuinig en zorgvuldig omgegaan met de ruimte.

Beantwoording

Er wordt niet nader onderbouwd waarom indieners van mening zijn dat er niet zorgvuldig en zuinig wordt omgegaan met de ruimte.

De gemeente is van oordeel dat wel degelijk zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. De woning past in het bebouwingslint van de Tiendweg, omdat voldoende afstand wordt aangehouden tot de omliggende woningen. De kortste afstand van de woning Tiendweg 1 tot de nieuw te bouwen woning bedraagt circa 10 meter aan de achterkant en 15 meter aan de voorkant.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

D. Woningbehoefte

Zienswijze

Verder wordt betwist dat de realisatie van de woning past in het beleid van de gemeente om circa 40 woningen mogelijk te maken en dat het in overeenstemming is met de woonbehoefte van de gemeente Harmelen. Het beleid van de gemeente Harmelen ziet niet op een woning waarin nu wordt voorzien. Evenmin vermindert de realisatie van deze woning de druk op de wachtlijsten voor bestaande sociale woningen. De te bouwen woning is sowieso geen sociale woning maar een woning uit het top segment in de vrije sector.

Beantwoording

In Harmelen is er belangstelling voor alle woningtypen, ook voor vrijstaande woningen. Op de grotere locaties worden verschillende soorten woningen in verschillende prijsklassen gebouwd zodat in deze buurten een mix aan bewoners gaat wonen.

De Woonvisie voor Harmelen gaat uit van een woningbehoefte van 400 woningen tot en met 2028, waarvan 150 tot en met 2020. In de strategische woningbouwplanning is een fasering opgenomen, zodat gemiddeld circa 40 woningen per jaar in verschillende typen en prijsklassen worden opgeleverd in Harmelen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de Woonvisie aangepast.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting het bestemmingsplan.

E. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Zienswijze

Voorts wordt betwist dat het concept bestemmingsplan in de omgeving past en ruimtelijk aanvaardbaar is. De realisatie van de te bouwen woning past niet binnen het karakteristiek van de

Tiendweg, doet afbreuk aan het thans aanwezige beeld en vindt qua bouwhoogte en bouwvorm geen aansluiting bij de huidige bebouwing. Het geschetste wensbeeld van de nieuw te bouwen woning wijkt sterk af van de omvang en grootte van de woning van cliënten. De woning van cliënten is slechts 6,1 meter hoog en heeft slechts 1 bouwlaag met een schuine kap.

Typerend is dan ook dat er bewust geen foto's zijn gemaakt van de woning van cliënten en dat de woning van cliënten ook niet wordt getoond in de impressie van de inpassing van de te bouwen woning in de omgeving.

Cliënten stellen dat zij door de nieuw te bouwen woning ernstig worden geschaad in hun privacy. Met name door de grootte, de hoogte, het oppervlakte en de situering van de nieuw te bouwen woning. Cliënten stellen dat zij hun vrije uitzicht gedeeltelijk zullen verliezen door de nieuw te bouwen woning, dat de nieuw te bouwen woning direct uitzicht heeft op hun tuin en woning, zodat zij niet vrij kunnen zitten in hun tuin en woning, dat er schaduwvorming ontstaat en dat er licht wordt weggenomen van hun woning.

Beantwoording

Zoals onder punt B al is aangegeven, wordt voldoende afstand aangehouden tot de omliggende woningen. De woning sluit hiermee aan op de bestaande lintbebouwing aan de Tiendweg. Het bestemmingsplan laat een goothoogte toe van 6 meter en een nokhoogte van 8 meter. Dit sluit aan op de bestaande woning Tiendweg 5. De gemeente kan zich niet vinden in de stelling dat de woning wat hoogte betreft niet in de omgeving past.

Gesteld wordt dat de woning Tiendweg 1 bewust niet wordt getoond op foto's en impressies. Dit is echter niet het geval. Op afbeelding 2.2 (links) is woning Tiendweg 1 te zien. Overigens is deze woning ook te zien op de ondergrond van de verbeelding.

Gesteld wordt dat de nieuwe woning ernstige gevolgen heeft voor privacy en uitzicht. Niet ontkend wordt dat het bouwplan wellicht gevolgen heeft, maar van ernstige gevolgen is geen sprake, gelet op de afstand en de hoogte van de woning. Hierbij merken wij op dat zicht vanaf de bovenverdieping op de tuin van de burenen niet ongebruikelijk is. De nieuwe woning staat aan de noordwestkant van Tiendweg 1 en heeft daarom nauwelijks gevolgen voor de schaduwwerking.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

F. Onvoldoende rekening gehouden met cliënten

Zienswijze

Cliënten stellen dat het college van B en W, door medewerking te verlenen aan de nieuw te bouwen woning, onvoldoende rekening heeft gehouden met hun belangen. Cliënten voorzien ten gevolge van de nieuw te bouwen woning een aanzienlijke nadelige invloed op de waarde van hun perceel. Deze waardevermindering is zodanig, dat hieraan bij afweging van de belangen doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Sowieso heeft er ten onrechte geen inspraak plaatsgevonden voorafgaand aan de zienswijze. Dit had, gezien voornoemde belangenafweging en de in acht te nemen zorgvuldigheid, terdege plaats moeten vinden. Het advies van het college van B en W aan de aanvrager om de plannen eerst met cliënten te bespreken, is te vrijblijvend en had in het kader van de zorgvuldigheid als een verplichting opgelegd moeten worden. Cliënten stellen dat aanvrager, ondanks het advies van het college van B en W, in het geheel geen overleg met hen heeft gevoerd omtrent haar plannen. Cliënten stellen dat inspraak en overleg wellicht voor hen tot een aanvaardbaar bouwplan had kunnen leiden.

Beantwoording

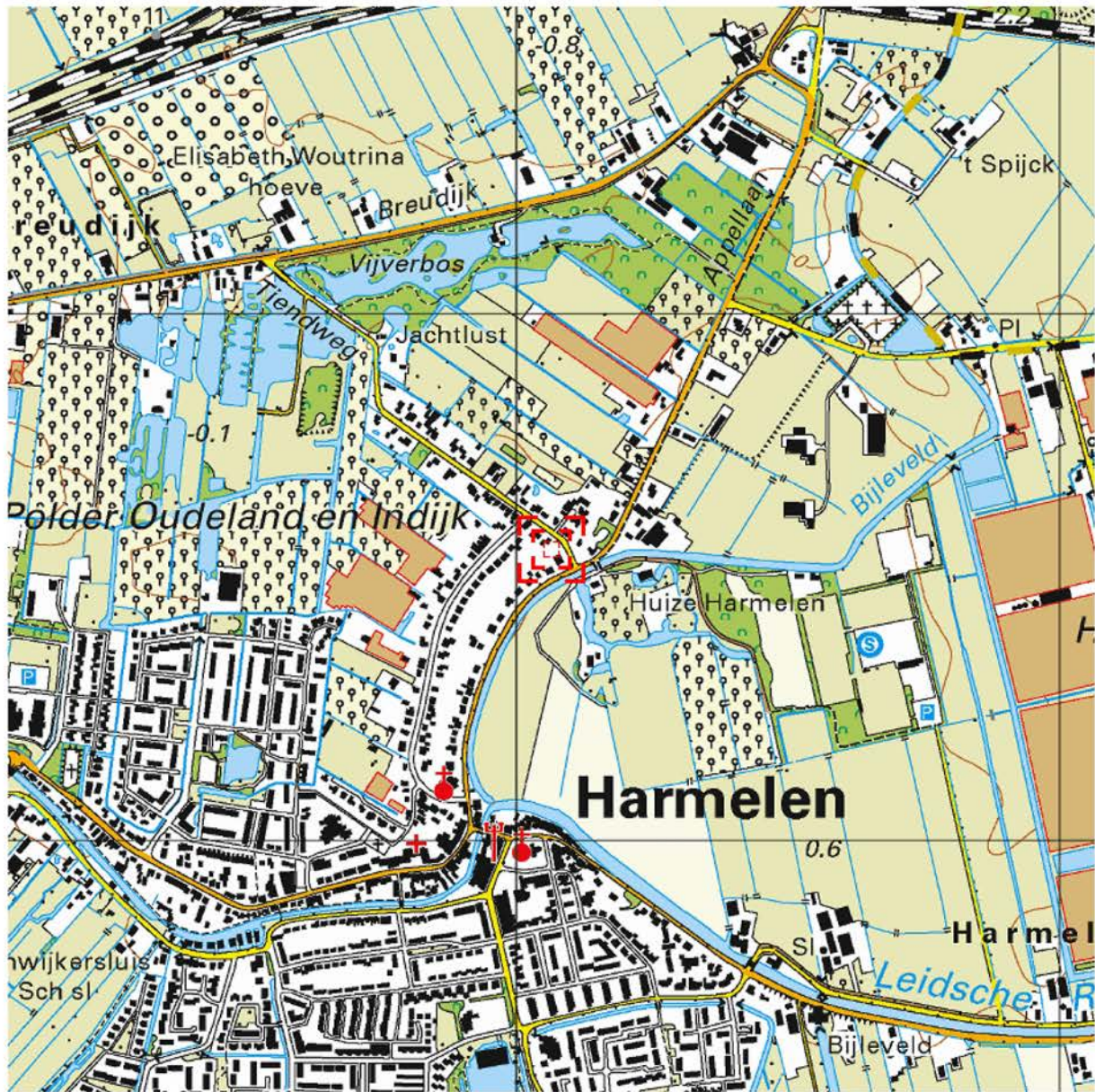
Voor zover indiener de inspraak onvoldoende vindt, kon in elk geval een zienswijze worden ingediend waardoor de belangen van bewoners bij de besluitvorming worden betrokken. Inspraak voorafgaand aan de wettelijke procedure heeft in dit geval niet plaatsgevonden, omdat in het verleden al een woning voorzien was en er geen sprake is van een grootschalig bouwplan. Overigens heeft de initiatiefnemer aangegeven dat voorafgaand aan de indiening van het verzoek voor een bestemmingsplan de omgeving over het plan te hebben geïnformeerd.

Wat betreft de veronderstelde waardevermindering, bestaat de mogelijkheid om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Gelet op bovenstaande gaat de gemeente er echter niet vanuit dat sprake is van grote waardevermindering.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.




<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 23 augustus 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente HARMELEN</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2243</p>	
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object HARMELEN L 2243
Tiendweg , HARMELEN
CC-BY Kadaster.

