

Begeleidend schrijven behorend bij de nota van zienswijzen bestemmingsplan Korteraar.

16 januari 2008

Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan Korteraar heeft in ontwerp ter visie gelegen. In totaal hebben 50 reclamanten hun zienswijze kenbaar gemaakt.

Een deel van de zienswijzen heeft betrekking op wijzigingsgebied 1 en de overige betreffen veelal individuele aanvragen etc.

Wijzigingsgebied 1

Dit gebied aan de zuidzijde van de Kerkweg omvat een wijzigingsbevoegdheid ex art 11 WRO. In het bestemmingsplan is een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan bij een verdere uitwerking. Een aantal reclamanten maakt bezwaar tegen deze wijzigingsmogelijkheid naar 11 vrijstaande kavels.

De gemeente heeft in het verleden gesprekken gevoerd met de grondeigenaar. In dat verleden heeft grondeigenaar en initiatiefnemer altijd plannen gehad met beduidend meer woningen dan de nu voorgestane 11 woningen. Gemeente heeft altijd gesteld dat er wel gebouwd kon worden, maar passend in de omgeving. Om die reden is uiteindelijk een plan uitgewerkt met 11 woningen en garanties opgenomen voor het doorzicht (bijv de plicht tot een kavelsloot tussen de woningen van minimaal 3 meter breed). In het voorontwerp dat de inspraak heeft doorlopen en het ontwerp bestemmingsplan is dit altijd zo gecommuniceerd naar de burger en initiatiefnemer.

Het niet langer opnemen van de wijzigingsbevoegdheid impliceert een tegemoetkoming aan reclamanten. Hieraan is echter een aantal belangrijke nadelen dan wel consequenties verbonden.

De grondeigenaar heeft daarmee de mogelijkheid een planschadeclaim te deponeren bij de gemeente. Hij mag er immers wel vanuit gaan dat hetzelfde gemeentebestuur dezelfde boodschap moet communiceren, indien geen sprake is van gewijzigde omstandigheden. Van het laatste is geen sprake, zodat initiatiefnemer wel degelijk aanspraak kan maken op een claim. De omvang van die claim kan hoog uitvallen. Het gaat immers om de waardevermindering van de grond; van potentiële bouwgrond, naar landbouwgrond. Het perceel ligt bovendien in de rode contour, waar woningbouw is toegestaan. Het niet opnemen van de wijzigingsbepaling impliceert dat gemeente moet motiveren waarom dit perceel niet in aanmerking komt voor woningbouw die altijd als passend in de omgeving is betiteld) en elders percelen in de rode contour wel worden aangewend. Dat zal, zoals genoemd, een moeizame klus worden.

Omgekeerd geldt echter dat het wel opnemen, een reden voor planschade is voor de tegenoverliggende woningen. Dit kan de gemeente afwentelen op de initiatiefnemer en vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een planschade- overeenkomst te laten tekenen door initiatiefnemer.

Individuele wensen voor bouwkavels

Verschillende reclamanten vragen om een bouwmogelijkheid. Hetzij rechtstreeks bestemd, hetzij via een wijzigingsbevoegdheid ex. Art. 11 WRO. In de gehele beantwoording en het planproces is getracht altijd eenduidig te antwoorden op deze vraag. Het kan immers niet zo zijn, dat het gemeentebestuur in het ene geval ja zegt en in het andere vergelijkbaar geval, nee.

Er is medewerking toegezegd en een wijzigingsbevoegdheid ex art. 11 WRO voor de bouw van woningen opgenomen wanneer:

- de locatie in de rode contour van het streekplan is gelegen;
- sprake was of is van een verbetering van de ruimtelijke situatie door de sloop van bestaande bebouwing en toevoeging van de beoogde woning(en);
- de woningbouw qua aantal passend is in het lint (bij grote kavels kan incidenteel een twee onder een kap woning worden toegestaan, maar in het overgrote deel is sprake van vrijstaande woningen in één bouwlaag);
- er géén sprake is van tweedelijns bebouwing.

Met name de tweedelijns bebouwing is altijd punt van discussie geweest in het Lint. Het toestaan impliceert dat allerlei achtergebiedjes ontstaan die met een doodlopende weg vanaf het Lint (Korteraarseweg) moeten worden ontsloten. Indien dit wordt toegestaan zal sprake zijn van een precedentwerking, die ook haar doorwerking heeft in het Lint van Langeraar en Papenveer.

Indien het gemeentebestuur (i.c de Raad bij de vaststelling) toch medewerking wenst te verlenen aan de individuele bouw wensen van verschillende reclamanten, ware het beter dit niet in dit bestemmingsplan op te nemen, maar te kiezen voor een aparte procedure voor ieder individu. Dat lijkt omslachtig maar valt mee. In dat geval wordt immers recht gedaan aan de algemene lijn en kan per kavel c.q individuele casus, in een separate procedure, gemotiveerd worden afgeweken van de algemeen beleidslijn.

mRO i.s.m. gemeente Nieuwkoop
16 januari 2008.