

Nummer 2019/62

datum raadsvergadering : 26 september 2019
onderwerp : Bestemmingsplan "Schoolweg perceel 1554"
portefeuillehouder : B. de Reijke
datum raadsvoorstel : 20 augustus 2019

Samenvatting:

De eigenaar van het perceel Schoolweg perceel 1554 heeft het initiatief genomen om op genoemd perceel drie woningen te realiseren. Het plan past in de Ruimtelijke Visie Schoolweg Noord, die op 2 maart 2010 door burgemeester en wethouders is vastgesteld. De eigenaren willen er drie woningen realiseren. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel", op grond waarvan het perceel de bestemming "Maatschappelijk" heeft.

Op 11 april 2019 is het ontwerpbestemmingsplan "Schoolweg perceel 1554", waarin de woningen planologisch worden geregeld, ter visie gegaan. Het ontwerpplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingebracht. Er zijn zienswijzen ingekomen van een aantal omwonenden.

Reclamanten zijn van oordeel dat dit terrein te klein is voor de bouw van drie grote vrijstaande woningen. Vanwege de ligging ten opzichte van hun woningen worden reclamanten in hun woongenot geschaad (verlies van uitzicht en privacy).

Naar de mening van het college worden de belangen van reclamanten niet onevenredig geschaad. Daarbij komt dat op grond van het geldende bestemmingsplan binnen het bouwvlak ook (omvangrijke) bebouwing mag worden opgericht. Dit betekent dat er op grond van het geldende bestemmingsplan een voor reclamanten aanzienlijk ongunstigere situatie kan ontstaan dan nu het geval is

Wat is de juridische grondslag?

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Wat is de voorgeschiedenis?

Op 2 maart 2010 is de Ruimtelijke Visie Schoolweg Noord vastgesteld. De ruimtelijke visie bevat een analyse van het gebied en mogelijke stedenbouwkundige uitwerkingen. Omdat er geen draagvlak was voor een geïntegreerde, gezamenlijke ontwikkeling is ervoor gekozen de visie door elke partij afzonderlijk voor haar eigen gronden te laten uitwerken. Inmiddels zijn bijna alle kavels bebouwd. Het betreffende perceel is de laatste kavel in het Schoolweggebied waarvoor nog geen ontwikkelingen waren aangegeven.

Wat is er aan de hand?

De eigenaren willen drie woningen realiseren. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Ouderkerk aan de Amstel", op grond waarvan het perceel de bestemming "Maatschappelijk" heeft. Het plan is wel in overeenstemming met de ruimtelijke visie, die voor dit gebied uitgaat van de idee van een losse wijze van verkavelen met veel groen. Bij brief van 13 december 2019 hebben wij de initiatiefnemer - naar aanleiding van een door hem ingediend principeverzoek -

bericht dat in principe kon worden ingestemd met de bouw van drie woningen aan de Schoolweg zoals door hem voorgesteld.

Op 11 april 2019 is het ontwerpbestemmingsplan "Schoolweg perceel 1554", waarin de woningen planologisch worden geregeld, ter visie gegaan. Het ontwerpplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen worden ingebracht. Een aantal omwonenden (bewoners van De Gijsbrecht) heeft zienwijzen ingebracht tegen dit bestemmingsplan.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt in te stemmen met de "Nota beantwoording zienswijzen" en het bestemmingsplan "Schoolweg perceel 1554" vast te stellen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er

Reclamanten zijn van mening dat dit terrein te klein is voor de bouw van drie grote vrijstaande woningen. Vanwege de ligging van de woningen ten opzichte van hun woningen en de afmetingen en verkaveling daarvan worden zij in hun woongenot geschaad (verlies van uitzicht en privacy). Zij stellen alternatieve verkavelingen voor. Het standpunt van reclamanten wordt niet onderschreven. Er is voldoende ruimte voor de bouw van drie woningen zoals aangegeven op de bij dit bestemmingplan horende verbeelding. Er zal dan ook geen sprake zijn van (onaanvaardbare) vermindering van het woongenot. De rooilijn van de oostelijke woning ligt op 14 m van de gevel van De Gijsbrecht. Daarbij komt nog dat op grond van het geldende bestemmingplan "Ouderkerk aan de Amstel" ter plaatse van het project/plangebied (een) gebouw(en) worden opgericht met een maximale bouwhoogte van maximaal 12 meter. Daarbij is bepaald dat 45% van het bouwvlak bebouwd mag worden. Er zijn geen bepalingen ten aanzien van de situering daarvan. Er mag dus overal op het bouwvlak gebouwd worden, mits wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en bestemming. Dit betekent dat er op grond van het geldende bestemmingsplan een voor reclamanten aanzienlijk ongunstigere situatie kan ontstaan dan nu het geval is. Redclamanten zijn van mening dat er op dit terrein eigenlijk helemaal geen woningen gebouwd zouden moeten worden maar dat er een kinderboerderij gerealiseerd zou moeten worden. De gemeente deze gronden zou moeten kopen om deze kinderboerderij te realiseren.

Voor een uitgebreide weergave van de zienswijzen en het commentaar daarop wordt verwezen naar de bijgevoegde "Nota beantwoording zienswijzen".

Wat hebben we hiervoor nodig?

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedragen door de initiatiefnemer. De exploitatiekosten worden verhaald middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Om die reden behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over dit plan. Op 25 februari 2019 heeft hij een informatieavond voor hen georganiseerd. Er waren circa 20 omwonenden aanwezig. Het belangrijkste aandachtspunt van deze avond was dat de bewoners van de Gijsbrecht (die ook zienswijzen hebben ingebracht) zich zorgen maken over de schaduw van de nieuwe woningen (met name de woning aan de oostzijde van de inrit). Toegezegd is dat er een bezonningstudie wordt gedaan. De nokhoogte van de betreffende woning is verlaagd van 12m naar 10m. Uit deze studie (bijgevoegd) blijkt dat de schaduwwerking van de nieuwbouw niet afwijkt van wat gebruikelijk is in een "binnenstedelijke" situatie.

De indieners van de zienswijzen krijgen persoonlijk bericht omtrent het collegestandpunt over de zienswijzen en over de mogelijkheid om in te spreken bij de commissievergadering van 12 september 2019.

Wat is het vervolg?

Na de vaststelling door de raad zal het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage liggen. Voor belanghebbenden die zienswijzen bij der raad hebben ingebracht bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

