

Omgevingsvergunning
**projectafwijkingsbesluit Molendwarsstraat 0
Kampen**

Bijlagen bij toelichting

NL.IMRO.0166.00991158-VB01 (vastgesteld)

projectafwijkingsbesluitMolendwarsstraat0 Kampen

Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting	3
Bijlage 1 Zienswijzereactienota	5
Bijlage 2 Publicatie	11

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Zienswijzereactienota

Zienswijzereactienota projectafwijkingsbesluit Molendwarstraat achter 3 te Kampen

Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning voor het bouwen van een berging op het perceel achter Molendwarstraat 3 te Kampen is op 10 juni 2014 gepubliceerd. Een ieder was in de gelegenheid om gedurende zes weken zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid hebben drie omwonenden gebruik gemaakt. Samengevat zien de zienswijzen op de volgende onderwerpen:

Fam. I. S.:

1. De afwijking geeft precedentwerking. Andere percelen achter de woningen aan de Molendwarstraat kunnen dan op een zelfde wijze bebouwd worden. Dit geeft de woonomgeving een uitstraling van een industrieterrein.
2. De aanvrager bebouwt als eigenaar een perceel dat niet direct als tuin bij de eigen woning in gebruik is. Hierdoor is er sprake van een ander belang, waardoor de bebouwing groter is dan wanneer het perceel direct bij de woning zou zijn gelegen.
3. De hoogte van de berging is te groot en geeft een benauwend effect. Appellant stelt voor de hoogte te verlagen naar 2,5 meter. Hoewel de aanvrager de oorspronkelijke hoogte heeft bijgesteld, is deze bijstelling onvoldoende.

H. D.:

4. De afwijking geeft precedentwerking. Andere percelen achter de woningen aan de Molendwarstraat kunnen dan op een zelfde wijze bebouwd worden. Dit geeft de woonomgeving een uitstraling van een industrieterrein.
5. De aanvrager bebouwt als eigenaar een perceel dat niet direct als tuin bij de eigen woning in gebruik is. Hierdoor is er sprake van een ander belang, waardoor de bebouwing groter is dan wanneer het perceel direct bij de woning zou zijn gelegen.
6. De hoogte van de berging is te groot en geeft een benauwend effect. Appellant stelt voor de hoogte te verlagen naar 2,5 meter. Hoewel de aanvrager de oorspronkelijke hoogte heeft bijgesteld, is deze bijstelling onvoldoende.
7. De berging neemt daglicht weg, wat een onrechtmatige daad is. Ook wordt het uitzicht van appellant weggenomen.
8. Appellant ondervindt wel degelijk schaduwhinder door de plaatsing van de berging, zoals blijkt uit de schaduwtekening die in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen;
9. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt het keuringsrapport Daglichttoetreding volgens NEN 2057. Is dit onderzoek wel uitgevoerd?
10. Niet duidelijk is hoe groot de grindbak voor de afwatering wordt. Dient deze niet vooraf goedgekeurd te worden, zodat op basis van een berekening een risico-afweging kan plaatsvinden?

L. C. en J. C.:

11. De afwijking geeft precedentwerking. Andere percelen achter de woningen aan de Molendwarstraat kunnen dan op een zelfde wijze bebouwd worden. Dit geeft een benauwend effect en tast de historische uitstraling van de omgeving aan, omdat de berging te groot en te hoog is.
12. De leefbaarheid in de binnenstad wordt door de berging ernstig aangetast.

13. De aanvrager bebouwt als eigenaar een perceel dat niet direct als tuin bij de eigen woning in gebruik is. Hierdoor is er sprake van een ander belang, waardoor de bebouwing groter is dan wanneer het perceel direct bij de woning zou zijn gelegen.
14. De bebouwing is te hoog in vergelijking met omliggende bergingen, met name de hoge nok van het puntdak. Een plat dak van 2,5 meter hoog heeft wel de goedkeuring van omwonenden. Ook het ontwerp valt uit de toon.
15. Waarom wordt bij het pand aan de Graafschap naast de bestaande twee schuren een derde schuur toegestaan?
16. Appellant verwacht wateroverlast door de wijze van hemelwaterafvoer.
17. Er zijn geen draagkrachtberekeningen in de aanvraag opgenomen.
18. Er is nergens onderbouwd dat de schuur niet frequent wordt gebruikt, zodat niet onderbouwd is dat er geen privacy-inbreuk plaatsvindt. Ook geluidsoverlast van activiteiten in het schuurtje kan een inbreuk op de privacy betekenen.
19. Het perceel is tuingrond welke niet geheel bebouwd mag worden.
20. Er zitten verschillen in de maatvoering van de tekeningen bestaande en nieuwe toestand. Ook in de ruimtelijke onderbouwing worden verschillende maatvoeringen gebruikt.
21. Niet duidelijk is hoe groot de grindbak voor de afwatering wordt. Dient deze niet vooraf goedgekeurd te worden, zodat op basis van een berekening een risico-afweging kan plaatsvinden?

Hiernaast is door de zienswijze-indieners gezamenlijk een brief aan de Raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling gestuurd. Het betreft hier echter een bevoegdheid van het college. Ook het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen is door de raad aan het college van B&W gedelegeerd. De inhoud is gelijk aan de ingediende zienswijzen, zodat door beantwoording van de zienswijzen ook deze brief behandeld wordt.

Reactie op zienswijzen door aanvrager

De aanvragers van de omgevingsvergunning zijn op grond van artikel 3:15 lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld op de zienswijzen te reageren. Samengevat hebben zij de volgende reactie gegeven:

1. Hoogte van het bouwwerk

Ten opzichte van eerdere ontwerpen is de bouwhoogte met 50 cm verlaagd naar 3,25 meter. Omdat vanuit de Welstandscommissie wordt geeist dat de dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen, is voor het ontwerp een minimale dakhelling vereist, wat resulteert in de nokhoogte van 3,25 meter.

2. Uiterlijk en uitstraling

In overleg met de welstandscommissie is gekozen voor natuurlijke bouwmaterialen en keramische dakpannen. De Welstandscommissie heeft het bouwplan goedgekeurd.

3. Daglicht en schaduwwerking

De schaduwberekening is door een professioneel bedrijf met professionele software vervaardigd. Uit de schaduwtekeningen blijkt dat door de nieuwbouw geen extra hinder veroorzaakt voor het raam in de achtergevel van het perceel Molendwarsstraat 3. Eventuele schaduwhinder wordt nu al veroorzaakt door bestaande bebouwing. Ook voor het perceel Molendwarsstraat 5 is de toename aan schaduwhinder minimaal.

4. Overleg omwonenden

Met de omwonenden van de Molendwarsstraat 3 en 5 is wel contact opgenomen en zijn de plannen doorgesproken. Helaas konden deze omwonenden zich niet in het uiteindelijke bouwplan vinden. Bewust is geen overleg gevoerd met de bewoners van de Graafschap 11, omdat de communicatie met deze bewoners door gebeurtenissen in het verleden moeilijk verloopt. Ook is het de vraag of deze bewoners daadwerkelijk direct belanghebbende zijn, omdat tussen de beoogde berging en de woning Graafschap 11 een brandgang met aan weerszijden een 2 meter hoge tuinmuur en een circa 15 meter diepe tuin ligt.

Behandeling zienswijzen

Onderstaand wordt op de diverse zienswijzen ingegaan. Voor de beeldvorming is onderstaand een obliquefoto uit 2012 weergegeven:



Ad 1, 4, 11 en 19:

Het perceel heeft in het bestemmingsplan geen Tuinbestemming, zoals gesteld. Het perceel heeft de bestemming Wonen zonder bouwvlak. Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij voor kleine percelen de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen. De goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag 2,5 meter bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 meter. Omdat het perceel niet direct aansluitend aan het perceel van het hoofdgebouw is gelegen, is een uitgebreide afwijkingsprocedure vereist.

De aanvraag voldoet aan de bestaande stedenbouwkundige voorwaarden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Ook past de berging gelet op het welstandsadvies qua kleurstelling en materialisatie in de omgeving. hiernaast blijkt uit een aangeleverde ruimtelijke onderbouwing dat er geen onevenredige inbreuk op de privacy plaatsvindt of dat er onevenredige schaduw hinder optreedt voor de omwonenden. Dit is voor het college reden om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Inderdaad kan er sprake zijn van precedentwerking. Een deel van de percelen (Molendwarsstraat 5, 7 en 9) aan de Molendwarsstraat hebben nu bij recht al deze bebouwingsmogelijkheden, omdat zowel het achterperceel als het perceel met het hoofdgebouw bij dezelfde eigenaar in eigendom zijn. De gemeente heeft geen bezwaar dat de andere percelen aan de Molendwarsstraat ook op soortgelijke wijze bebouwd worden, mits uit een goede ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan geen onevenredige schaduw hinder en privacy-inbreuk veroorzaakt. In dit geval is dus wel sprake van precedentwerking, maar is deze precedentwerking niet ongewenst.

De zienswijzen zijn ongegrond

Ad 3 en 6:

De beoogde berging past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan Binnenstad zijn vastgelegd. Het perceel ligt aan een brandgang, welke van nature smal zijn. Kleine en smalle percelen en een hoge bebouwingsdichtheid zijn juist stedenbouwkundige kenmerken van een historische binnenstad. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het juist gewenst dat bebouwing met een kap gerealiseerd wordt. Hiernaast heeft het gebouw de functie van berging, wat een functie is die goed in de woonomgeving past.

Appellanten stellen dat de leefbaarheid wordt aangetast. Leefbaarheid is een subjectief begrip dat voor meerdere uitleg vatbaar is. In het kader van een dergelijke afwijkingsprocedure moet onderzocht worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ons college heeft de bouw van een berging in een woonomgeving welke voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die gelden voor de binnenstad, mede gelet op de beperkte schaduw hinder, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht.

De zienswijzen zijn ongegrond

Ad 12 en 14:

In aanvulling op ad 3 en 6 wordt opgemerkt dat tussen de berging en het perceel van appellanten een brandgang ligt, waarbij beide percelen door een tuinmuur zijn afgescheiden. Hiernaast ligt tussen de brandgang en de woning van appellanten een tuin van circa 15 meter diep. Mede gelet op deze omstandigheden kan ons college appellanten niet volgen in hun stelling dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de leefbaarheid van appellanten.

De zienswijze is ongegrond

Ad 2, 5, en 13:

De bebouwing blijft qua omvang en hoogte binnen de maximale bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan, waardoor ons college het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar vindt. Overigens zijn er meerdere woningen in de directe omgeving met kleine achterpercelen die op soortgelijke wijze gebruik hebben gemaakt van de maximale bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De zienswijze is ongegrond.

Ad 15:

In het bestemmingsplan wordt gestuurd op oppervlakte bebouwing en niet op aantallen bijbehorende bouwwerken. Het bouwplan voldoet aan de bebouwingsmogelijkheden die voor het perceel gelden.

De zienswijze is ongegrond.

Ad 18:

De aanvraag ziet op een berging. Een berging wordt minder frequent door personen gebruikt dan een woongebouw. De inbreuk op privacy van omwonenden is bij een schuur dan ook veel minder dan wanneer het perceel met een gebouw met een woonfunctie wordt gebouwd. De berging heeft geen gevelopeningen die gericht zijn op het perceel van appellanten. Hiernaast bevindt zich tussen de tuin en de berging een brandgang, en hebben beide percelen een tuinmuur. Er is dan ook geen zicht op het perceel van appellant. Waar appellant stelt dat klusgeluid vanuit de berging ook een inbreuk op de privacy vormt, wordt opgemerkt dat appellant in een woonomgeving woont, waarbij enige mate van geluidshinder door klussen gebruikelijk en aanvaardbaar is.

De zienswijze is ongegrond.

Ad 20:

Het gaat hier om minimale verschillen van centimeters. De ruimtelijke onderbouwing en de tekening worden aangepast zodat de maatvoering gelijk is.

De zienswijze is gegrond. De maatvoeringen worden aangepast.

Ad 9, 10, 16, 17 en 21:

Deze zienswijzen zien op de aspecten daglichttoetreding, draagconstructie en hemelwaterafvoer. Dit zijn aspecten die zien op het deelaspect bouwen, en zien niet op de planologische afwijking waarvoor de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Constructieberekeningen

Op grond van artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht mogen de constructieberekeningen op een later tijdstip worden aangeleverd en hoeven deze dus niet direct bij de aanvraag ingediend te worden.

Daglichttoetreding

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet op grond van NEN 2057 de mate van daglichttoetreding worden bepaald voor verblijfsgebieden en/of verblijfsruimten. Deze verplichting ziet op het te vergunnen bouwwerk en niet op bestaande bouwwerken in de omgeving. Omdat het in dit geval om een berging gaat, is er geen sprake van een verblijfsruimte, waardoor een dergelijke berekening niet noodzakelijk is. In het kader van de ruimtelijke afwijkingsprocedure is gebleken dat de bouw van de berging geen extra schaduw hinder veroorzaakt voor het perceel Molendwarsstraat 3.

Hemelwaterafvoer

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de aanvrager in overleg met de gemeente de wijze van hemelwaterafvoer aangepast. Dit omdat infiltratie in de binnenstad gelet op de ondergrond inderdaad niet de beste methode, omdat deze ondergrond onvoldoende waterdoorlatend is. Er wordt nu gekozen voor een natuurlijke afvloeiing op de nabijgelegen kolk, waarmee de grindkoffer komt te vervallen. De eigenaar van deze kolk is akkoord met deze oplossing.

De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. De wijze van hemelwaterafvoer wordt aangepast.

Bijlage 2 Publicatie

Publiceren in Kampen.nl en de Staatscourant van woensdag 8 oktober 2014

Postcode **8261 LB**

Verleende omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan -
Molendwarsstraat achter 3 te Kampen

Burgemeester en wethouders hebben op 29 september een omgevingsvergunning verleend afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van een berging op het perceel achter Molendwarsstraat 3 te Kampen. De afwijking van het bestemmingsplan is nodig omdat de berging op een perceel los van het perceel van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

De aanvraag, het besluit en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 9 oktober voor een ieder ter inzage bij de receptie van het stadhuis aan het Burgemeester Berghuisplein 1 te Kampen van maandag t/m vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur. Buiten deze tijden alleen op afspraak via telefoonnummer 14 038. Ook kunt u het besluit inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende. Een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze tegen het ontwerpbesluit heeft ingebracht, kan geen beroep instellen bij de administratieve rechter.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht, tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt in dat geval niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift richt u aan de sector bestuursrecht van de rechtbank Zwolle-Lelystad, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet voorzien zijn van naam en adres van de indiener, datum, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is ingesteld en de gronden (motivering) van het beroep. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank.

Gemeente Kampen
Burgemeester Berghuisplein 1
P : Postbus 5009, 8260 GA Kampen
T : 038-3392999
W : www.kampen.nl
E : info@kampen.nl