



gemeente **BERGEN**

Nota zienswijzen
behorende bij de
Omgevingsvergunning Hollanderweg 4, Egmond-Binnen

23-6-2021

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van de gemeente **Bergen**

Nummer: **WABO2002309**

Datum: **07 juli 2021**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beantwoording zienswijzen	4

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en aanleggen van een inrit aan de Hollanderweg 4 in Egmond-Binnen heeft vanaf maandag 12 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. De omgevingsvergunning betreft de aanpassing van een omgevingsvergunning die eerder ter visie heeft gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

De zienswijzen hebben geen aanpassing van de omgevingsvergunning tot gevolg.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

Zienswijze 1

Samenvatting

1. De betrokkene geeft aan dat de nieuw gepubliceerde ontwerp-omgevingsvergunning nauwelijks afwijkt van het eerder gepubliceerde plan. De betrokkene geeft aan niet blij te zijn met het voorstel, deze ziet liever een mooie tuin op het betreffende stuk perceel, maar zal met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan geen bezwaar aantekenen. Wel wenst deze dat aan de aanpassing een aantal voorwaarden worden verbonden.
2. Het inpassen van de woning is op dit moment nog niet mogelijk omdat het bestemmingsplan daarin nog niet voorziet. Na wijziging zal een vergunningaanvraag voor de realisatie moeten worden ingediend. Op dit moment ligt er een schets voor deze woning waarop lijkt dat de woning 2 meter uit de scheidingsmuur tussen perceel Hollandweg 2 en 4 zal worden gerealiseerd. Deze 2 meter is wat betreft de betrokkene de minimale afstand die moet worden aangehouden voor de nieuw te realiseren woning. Mede doordat de aanvrager in de oostgevel 4 ramen heeft geprojecteerd die recht tegenover de bestaande ramen van Hollanderweg 2 komen. Daarnaast zal, indien de woning dichterbij de erfgrans komt, de schaduwwerking te groot worden.
3. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesteld dat de voorgenomen bouwhoogte is afgestemd op de bouwhoogte van omliggende woningen. Dit is feitelijk onjuist, de hoogte van Hollanderweg 2 bedraagt 7,90 meter en is het hoogte gebouw van de Hollanderweg. Voor de mogelijke bouwhoogte van Hollanderweg 2 werd destijds een bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Ook voor de realisatie van de woning op de Hollanderweg 1A is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Hetzelfde geldt voor de bouwmogelijkheden op Peperstaat 26, direct grenzend aan Hollanderweg 2 en 4. Vervolgens wijst de betrokkene op het hoogteverschil tussen het begin en einde van de Hollanderweg, bij een voorgestelde hoogte van 8,70 meter betekent dit een werkelijke bouwhoogte ten opzicht van de lager gelegen huizen van effectief meer dan 9 meter. Dit vindt de betrokkene een onwenselijke situatie. In het kader van het gelijkheidsbeginsel kan het niet zo zijn dat voor het ene pand 8 meter geldt en voor het andere pand niet. De betrokkene verzoekt de bouwhoogte van 8 meter te blijven hanteren, ook voor Hollanderweg 1A.
4. Uit de schets blijkt dat 5 parkeerplaatsen worden voorzien, dat is echter de papieren werkelijkheid. Twee parkeerplaatsen voor het nieuwe huis lijkt meer reëel. De parkeerplek voor Hollanderweg 4 klopt op papier, maar vraagt wel een heel goede bestuurder om op het smalle deel van de Hollanderweg in en uit te kunnen rijden. De parkeersituatie aan de Hollanderweg en Dom Huybenlaan is precair. Mede doordat er aan de Peperstaat en groot aantal Bed&Breakfast ondernemingen zijn gevestigd en het autobezit van de bewoners van de Peperstraat ook toeneemt. Hierdoor staan de Hollanderweg en de Dom Huybenlaan regelmatig vol auto's afkomstig van de Peperstaat.

5. De betrokkene heeft zijn woning in 1999 gekocht. De woning neemt het grootste deel van de perceelruimte in beslag en de tuin is klein, maar dit was destijds geen belemmering omdat de omliggende percelen over grote erven beschikten met veel groen en fraaie tuinen, waardoor tot een ruimtelijk effect werd verkregen. Bovendien wees het bestemmingsplan uit dat er in betreffende tuinen geen nieuwbouw zou worden gerealiseerd. Inmiddels is deze situatie enorm veranderd. Op Hollanderweg 1A is een bouwvergunning afgegeven. Peperstraat 26 is onlangs verkocht en de nieuwe eigenaren hebben het erf ondertussen volgebouwd met verschillende bouwwerken. Al deze veranderingen, verdichting van de bebouwing en verharding waar in 1999 nog geen weet van was, betekenen een grote verandering van en inbreuk op de privacy. De betrokkene verzoekt of er een planschade-analyse gemaakt zal worden zodat er mogelijkerwijs een vergoeding kan worden ingediend.
6. Tot slot geeft de betrokkene aan dat in de bouwtekeningen het nieuwe pand als Hollanderweg 2A wordt aangeduid. De betrokkene heeft liever dat het huisnummer 4A wordt, of indien mogelijk het te splitsen perceel 4 en 6.

Beantwoording

1. *De gemeente onderschrijft dat het plan niet veel is gewijzigd ten opzichte van de stukken die eerder ter inzage hebben gelegen. Doelstelling van de nieuwe ontwerpvergunning was om enkele onduidelijkheden te herstellen en de ruimtelijke onderbouwing op enkele punten aan te vullen en voornamelijk het afwijken van het bestemmingsplan en het bouwen gelijktijdig op te nemen.*
2. *De gemeente wijst erop dat de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens 2 meter bedraagt, dit blijkt uit de bijgevoegde bouwtekeningen.*
3. *De gemeente is van oordeel dat de bouw- en goothoogte van de woning passend zijn binnen de omgeving. In het bestemmingsplan zijn voor de aan weerszijde gelegen woningen goot- en bouwhoogten toegestaan van respectievelijk 4 en 10 meter. Het bouwplan van de Hollanderweg 4 sluit hierop aan. Het volume is door de gemeente dan ook als passend in de omgeving beoordeeld. Er is geen aanleiding om een lagere bouwhoogte toe te staan dan die geldt voor de naastgelegen percelen.*
4. *Bij de afweging van belangen heeft de gemeente ook rekening gehouden met parkeren. Conform de gemeentelijke parkeereisen dienen er op eigen terrein in totaal 5 parkeerplaatsen te zijn voor beide woningen. Hiervan wordt één gerealiseerd op Hollanderweg 4 en vier bij de nieuw te realiseren woning. De positie van de parkeerplaatsen is beoordeeld als volwaardige parkeergelegenheid die voldoende toegankelijk is voor gebruik. Omdat de parkeerbehoefte opgelost kan worden op het eigen erf zal per saldo de parkeerdruk in het gebied niet verder toenemen.*
5. *Zowel de planologische als kadastrale situatie van een gebied kan veranderen in de loop der tijd. De gemeente heeft geen invloed op kadastrale wijzigingen. Bij elke planologische verandering vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats en moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Indien omwonenden van mening zijn dat zij planologisch schade lijden als gevolg van het bouwplan, dan kunnen zij een planschadeclaim indienen. Voor dit bouwplan is er geen planschade-analyse uitgevoerd. Dit neemt niet weg dat een verzoek om planschadevergoeding ingediend kan worden als u van mening bent dat er sprake is van planschade.*

6. *De gemeente is verantwoordelijk voor een logische huisnummering. In het beleid zijn hiervoor specifieke regels opgenomen waaruit in eerste instantie volgt dat het huisnummer 2A wordt. Bij specifieke voorkeur voor een alternatieve nummering kan hiervan afgeweken worden, mits dit niet zal zorgen voor verwarrende situaties. In overleg met de aanvrager is er een akkoord op het toekennen van nummer 4A voor de nieuw te realiseren woning. Het huisnummerbesluit is echter geen onderdeel van deze vergunning maar deze toekenning is gemeentelijk afgestemd en wordt uitgevoerd bij het te nemen huisnummerbesluit.*

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanpassing van de omgevingsvergunning tot gevolg.

Zienswijze 2

Samenvatting

1. De betrokkene geeft aan dat het bouwplan ongunstiger is geworden omdat het pand in zuidelijke richting is opgeschoven met als gevolg verminderde bezonning en uitzicht.
2. De betrokkene geeft aan dat de privacy wordt aangetast doordat het pand dichterbij is komen te staan, resulterend in een scherpe waardedaling van de eigen woning.
3. De betrokkene geeft aan dat de woning te kolossaal is voor de locatie en daardoor de woonsituatie van de betrokkene zeer zal verslechteren.

Beantwoording

1. *Het bouwplan is ten opzichte van de vorige inzage wat betreft positie niet verschoven. Het voorgevel van het bouwplan bevond zich in de eerdere situatie 5 meter vanaf de openbare weg, en ten minste 2 meter ten opzichte van naastgelegen woningen. In het vernieuwde plan is dit nog steeds het geval. Om de effecten van de woning op de bezonning te onderzoeken is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er nauwelijks sprake is van een invloed op de bezonningssituatie van de omliggende woningen.*
2. *Door de bouw van de woning kan sprake zijn van aantasting van de privacy, maar niet in die mate dat dit vergunningverlening in de weg staat. De gemeente is van oordeel dat de privacy van nabijgelegen percelen niet onevenredig wordt geschaad omdat de onderlinge afstand van 2 meter wordt gehandhaafd. Indien omwonenden van mening zijn dat zij planologische schade leiden als gevolg van het bouwplan, dan kunnen zij een planschadeclaim indienen.*
3. *De gemeente is van oordeel dat de bouw- en goothoogte van de woning passend zijn binnen de omgeving. Conform het bestemmingsplan zijn voor de aan weerszijde gelegen woningen goot- en bouwhoogten toegestaan van respectievelijk 4 en 10 meter. Het bouwplan van de Hollanderweg 4 blijft binnen deze normen. Het volume is door de stedenbouwkundige van de gemeente beoordeeld en als passend binnen de omgeving. Er is geen aanleiding om een lagere bouwhoogte toe te staan dan die geldt voor de naastgelegen percelen.*

Conclusie

De zienswijze heeft geen aanpassing van de omgevingsvergunning tot gevolg.