

## **Nota van beantwoording zienswijzen**

**Zienswijze 1: Door de bouw van de woningen leveren de zonnepanelen op het dak van de naastgelegen garage niets meer op.**

### **Reactie op zienswijze 1**

Het college begrijpt dat het projectplan negatieve gevolgen heeft voor omwonenden, waaronder mogelijk de afname in opbrengsten van de zonnepanelen. Het college heeft in dit geval de belangen van het projectplan, waaronder het algemeen belang van het vergroten van het woningaanbod, laten prevaleren boven de negatieve gevolgen voor omwonenden. In zijn algemeenheid geldt dat negatieve gevolgen van een projectplan aanvaardbaar zijn. Dit betekent ook dat de mogelijk verminderde opbrengst van zonnepanelen van omwonenden geen reden is om de vergunning voor het projectplan te weigeren. Naar het oordeel van het college is niet gebleken dat de vermindering van de opbrengsten van de zonnepanelen onaanvaardbaar groot is.

**Zienswijze 2: De schuur die bij de woningen wordt gebouwd wordt tegen de naastgelegen garage gebouwd waardoor de minimale afstand van 1,5 meter (van de gevel) niet in acht wordt genomen.**

### **Reactie op zienswijze 2**

De aanvrager heeft besloten om de schuur niet te plaatsen op de erfgrens met de noordzijde, maar op 1,5 meter van de erfgrens aan de noordzijde. De tekening met gewijzigde locatie van de garage is bijgevoegd bij de vergunning.

De schuur heeft geen ramen die uitzicht bieden op de erfgrens. Het college is niet bekend met regelgeving die zich verzet tegen de bouw van de schuur op de vergunde locatie omdat minimale afstanden niet in acht zouden zijn genomen.

**Zienswijze 3: De achterzijde van de naastgelegen garage wordt door de bouw van de woningen niet meer bereikbaar.**

### **Reactie op zienswijze 3**

Het college is niet bekend met een recht van overpad of een ander zakelijk recht dat de toegang van de achterzijde van de garage van de naastgelegen woning zou waarborgen. Onder die omstandigheid valt niet in te zien dat een toegang tot de achterzijde van de van de garage van de naastgelegen woning gehandhaafd dient te blijven.

**Zienswijze 4: de bouwhoogte (9706 cm) en de goothoogte (600 cm) overschrijden de normen van het toepasselijke bestemmingsplan**

### **Reactie op zienswijze 4**

Het is juist dat de bouwhoogte en de goothoogte de normen hiervoor van het bestemmingsplan overschrijden. Ten onrechte is in de concept vergunning geen motivering opgenomen voor de redenen om in te stemmen met de overschrijdingen voor de maximale bouwhoogte en goothoogte. De motivering om op dit onderdeel van het bestemmingsplan luidt als volgt:

#### **Bouwhoogte**

- De maximum toegestane bouwhoogte op de planlocatie is 9 meter voor de woningen, de aangevraagde bouwhoogte van is 9,706 meter, dit is een overschrijding van 71 centimeter. Artikel 44, sub a van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' geeft een mogelijkheid tot het afwijken van de maximum bouwhoogte tot niet meer dan 10 procent van de in het bestemmingsplan aangegeven maten. De overschrijding van 0,71 centimeter valt binnen deze marge van 0,90 centimeter.

#### **Goothoogte**

- De maximum toegestane goothoogte op de planlocatie voor de woningen is 6 meter, de aangevraagde goothoogte is 6,39 meter dit is de hoogte waar de druiplijn, de begrenzing van de dak/gevel begint, dit is een overschrijding van 39 centimeter. Artikel 44, sub a van het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep'

geeft een mogelijkheid tot het afwijken van de maximum goothoogte tot niet meer dan 10 procent van de in het bestemmingsplan aangegeven maten. De overschrijding van 0,39 centimeter valt binnen deze marge van 0,60 centimeter.

Daarmee zijn de overschrijdingen passend binnen de afwijkingsmogelijkheden tot niet meer dan 10 procent van de in het bestemmingsplan 'Nieuw-Vennep' aangegeven maten.

Deze motivering zal aan de definitieve vergunning worden toegevoegd.

#### **Zienswijze 5: door de nieuwbouw wordt de privacy van naastgelegen woningen aangetast**

##### **Reactie op zienswijze 5**

Het college begrijpt dat door het projectplan de privacy van omwonenden wordt aangetast. In zijn algemeenheid geldt dat omwonenden, met name in een stedelijke omgeving, rekening moeten houden met projectplannen die de privacy kunnen verminderen. Een recht op privacy is niet onaantastbaar. In dit geval is het college van oordeel dat het projectplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van omwonenden.

#### **Zienswijze 6: Blok D wordt te dicht op de erfgrans gebouwd**

##### **Reactie op zienswijze 6**

Blok D wordt 0,55 meter van de erfgrans gebouwd. De ramen van de appartementen van blok D hebben geen zicht op de erfgrans met omwonenden. Het college is niet bekend met een wettelijke bepaling die zich verzet tegen de bouw van Blok D op de vergunde situatie. Het is naar het oordeel van het college dan ook niet zo dat Blok D te dicht op de erfgrans wordt gebouwd

#### **Zienswijze 7: De nieuwbouw wijkt ten aanzien van ligging en ontwerp sterk af van de oorspronkelijke bouw**

##### **Reactie op zienswijze 7**

Het projectplan wijkt inderdaad af van de oorspronkelijke bouw. Het college heeft bewust gekozen voor het projectplan.

#### **Zienswijze 8: De uitstraling van het project komt niet overeen met de oorspronkelijke bebouwing**

##### **Reactie op zienswijze 8**

Zie hiervoor de reactie op zienswijze 7

#### **Zienswijze 9: De naastgelegen woning is kwetsbaar en oud waardoor een goede voorbereiding van de bouw van de fundering van het project noodzakelijk is**

##### **Reactie op zienswijze 9**

De uitvoerder van het projectplan is bij de realisatie van het projectplan verantwoordelijk voor de uitvoeringswerkzaamheden waaronder de funderingswerkzaamheden. De uitvoerder is aansprakelijk voor de schade die bij omwonenden mochten ontstaan als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden.

#### **Zienswijze 10 Het nieuwbouwproject kan tot wateroverlast leiden bij de naastgelegen tuinen vanwege de hoogteverschillen**

##### **Reactie op zienswijze 10**

Het plan is voorzien van een watertoets, waarbij is aangegeven welke voorzieningen er nodig zijn voor de opvang, bergen en afvoeren van regenwater. Deze voorzieningen dienen bij de uitvoering toegepast te worden.

#### **Zienswijze 11: Niet bekend is op welke wijze de oprijlaan van de naastgelegen woning wordt beschermd tijdens de bouwwerkzaamheden.**

##### **Reactie op zienswijze 11**

Het college is niet bekend met negatieve gevolgen voor het gebruik van de oprijlaan van naastgelegen woningen. De bouwwerkzaamheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. We hebben de vergunninghouder geadviseerd om met de omwonenden in gesprek te gaan over de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

**Zienswijze 12: Zijn er negatieve gevolgen voor elektra, water, gas en groen van de naastgelegen woningen door de bouwwerkzaamheden van het nieuwbouw project.**

**Reactie op zienswijze 12**

De uitvoering van de bouwwerkzaamheden valt onder de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder. Het college is niet bekend met negatieve gevolgen voor elektra, water, gas en groen. We hebben de vergunninghouder geadviseerd om de omwonenden te informeren over de bouwwerkzaamheden

**Zienswijze 13: Wordt voor de start van bouwwerkzaamheden van het nieuwe project een nulmeting uitgevoerd**

**Reactie op zienswijze 13**

De vergunninghouder is aansprakelijk voor schade die ontstaat bij de bouwwerkzaamheden. Tussen omwonenden en vergunninghouder zullen afspraken gemaakt moeten worden over een nulmeting

**Zienswijze 14: De betreffende grond is bedoeld als waterbaken. Door het verwijderen van de bossages en het verkleinen van het oppervlakte is de er minder mogelijkheid voor het opnemen van water.**

**Reactie op zienswijze 14**

Het plan is voorzien van een watertoets, waarbij is aangegeven welke voorzieningen er nodig zijn voor de opvang, bergen en afvoeren van regenwater. Deze voorzieningen moet bij de uitvoering worden toegepast.

**Zienswijze 15: Door de ruilgrond niet in gebruik te nemen en de bossages en grasvlakte te laten zoals het is, wordt de kans op (geluids)overlast en privacy tijdens de bouw van de woningen en na het in gebruik nemen daarvan voor de bewoners in de omgeving gereduceerd.**

**Reactie op zienswijze 15**

Zie hiervoor de reactie op zienswijze 5.