

ZIENSWIJZENNOTA ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING STATIONSWEG 27

Op de ontwerp omgevingsvergunning zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend, waarvan er 1 tevens mondeling is toegelicht. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van 26 oktober 2016 tot en met 6 december 2016. Alle hieronder genoemde zienswijzen zijn binnen deze termijn ontvangen.

Nr. indiener	Zienswijze	Antwoord	Aanpassen plan?
1.1	Reclamanten verwachten dat de hoogte van het gebouw zonlicht zal ontnemen. Dit betekent dat de zonnepanelen op het garage dak van reclamanten korter zon zullen hebben, waardoor een lager rendement zal worden behaald.	Er is een bezonningsstudie gemaakt. Daarbij is een vergelijking gemaakt met de schaduw van de bestaande bebouwing en de schaduw bij volle planologische toegestane bebouwing (10 m hoogte volgens bestemmingsplan) en de schaduw van de nieuwe opbouw (10,75 m hoogte met een schuin dak). Hieruit blijkt dat hoewel er vermindering van zon zal zijn op bepaalde momenten, dat de nieuwe opbouw nooit meer schaduw zal geven dan de schaduw bij volle planologische toegestane bebouwing. Zie bijlage 1 voor de bezonningsstudie.	De uitkomsten van de bezonningsstudie zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.
1.2	Door de hoogte van de bouw zal er geen vrij uitzicht meer zijn vanuit de woning van reclamanten.	In het vigerende bestemmingsplan 'De Zanderij' is het reeds toegestaan om bedrijfsbebouwing te realiseren tot 10 m hoog over het gehele oppervlakte. Deze procedure wordt doorlopen om een bedrijfswoning op deze locatie mogelijk te maken en om qua hoogte + 0,75 m af te wijken van de toegestane hoogte om een	Nee

		schuin dak te realiseren. Daarnaast is er in de bestaande situatie ook geen sprake van een vrij uitzicht. De bebouwing op Stationsweg 25 en 29 is hoger dan de bestaande bebouwing op Stationsweg 27.	
1.3	Reclamanten geven aan de woning te hebben gekocht met daarbij de overweging dat aan de overzijde de bestemming 'Bedrijf' gold en geen woning was toegestaan.	Deze omgevingsvergunningsprocedure wordt doorlopen om te bezien of een vergunning kan worden verleend om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan en een bedrijfswoning mogelijk te maken. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen nieuwe belemmeringen ontstaan voor de omliggende percelen als gevolg van het mogelijk maken van een bedrijfswoning ter plaatse.	Nee
1.4	Door het verhogen van het huidige gebouw wordt de privacy van reclamanten gedeeltelijk ontnomen. Men kan dan de woning van reclamanten inkijken van de voorzijde en zijkant van de woning.	Vanuit de ruimtelijke onderbouwing zijn geen ruimtelijke beletselen naar voren gekomen die de realisatie van een nieuwe woning onmogelijk maakt. De ontwikkeling is in lijn met Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De afstand tussen de nieuwe bedrijfswoning en het perceel van reclamanten bedraagt 30 m. Het is mogelijk dat reclamant minder privacy gaat ervaren als deze bedrijfswoning is gerealiseerd, echter deze zal niet onevenredig groot zijn ten opzichte van het belang om een nieuwe woning te kunnen realiseren op dit perceel. Een hogere bebouwingsdichtheid in zijn algemeenheid in een stedelijke omgeving wordt niet	Nee

		onaanvaardbaar geacht. Daarbij is door de Raad van State vaker aangegeven dat geen recht op blijvend vrij uitzicht en het behoud van aanwezige zonlichttoetreding en privacy bestaat (Uitspraak 28 augustus 2013, Zaaknr. 201206051/1/R1). Bij het ontwerp en de indeling van de woning is rekening gehouden met de omgeving. Aan de voorzijde (west) is aan de linkerkant het trappenhuis geplaatst. En wordt aan de rechterkant op de eerste verdieping een inpandige veranda gerealiseerd. Dit zijn geen ruimtes waar men zich continue begeeft. De noordgevel is een dove gevel. Er zijn geen gevelopeningen richting de woning. De woonkamer en de serres, daar waar de initiatiefnemer zich het meest zal ophouden, bevinden zich juist aan de rechterzijde van de woning.	
1.5	Reclamanten achten het ontwerp niet passend in het straatbeeld.	Het straatbeeld zal slechts beperkt wijzigen door het ophogen van het gebouw. Het gebouw sluit hierdoor qua hoogte ook prima aan bij de overkapping op nr. 25. Daarbij is het plan niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.	Nee

2.1	Reclamant is van mening dat door de voorgestelde bebouwing een nadeel zal ontstaan in verband met de toetreding van zonlicht/daglicht op de plek waar kinderen spelen en verblijven.	Volgens het bestemmingsplan 'De Zanderij' is op de locatie bedrijfsbebouwing tot 10 m hoog toegestaan. Een schuine kap van 10,75 m wordt met de vergunning toegestaan. Wij realiseren ons dat er meer schaduwwerking zal zijn ten opzichte van de bestaande bebouwing. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe opbouw nooit meer schaduw zal geven dan de schaduw bij volle planologische toegestane bebouwing.	Nee
2.2	Reclamant uit zorgen over het ontstaan van een windfuik (vanaf openliggend bollengebied) hetgeen negatieve gevolgen heeft voor de verblijfsmogelijkheden van het buitenterrein van reclamant.	De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties een windklimaatonderzoek nodig is: • gebouwen hoger dan 30 meter → windonderzoek • beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 m → deskundige beoordeelt of windonderzoek nodig is • onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 m → deskundige beoordeelt of windonderzoek nodig is Pas bij een beschut gebouw van 15 tot 30 m hoeft een deskundige te beoordelen of	Nee

		windhinderonderzoek noodzakelijk is. Het gebouw blijft hier met een maximum bouwhoogte van circa 10,75 m ruimschoots onder. Er zal, mede gezien alle omliggende bestaande bebouwing, geen merkbaar effect zijn wat betreft windhinder.	
2.3	Reclamant geeft aan op zich geen bezwaar te hebben tegen het realiseren en in gebruik nemen van een woning op het bestaande pand Stationsweg 27. Wel vraagt reclamant zich af of er sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, indien die woning wordt gerealiseerd direct naast een bestaand kinderdagverblijf. Er kan, volgens de ruimtelijke onderbouwing, niet worden voldaan aan de richtafstanden zoals deze blijken uit de van toepassing zijnde VNG-brochure. Verwezen wordt naar uitspraken over richtafstanden (10 meter) bij een kinderdagverblijf (2016:2155, 2014:03194/1, 2013:08293/1A1A). Tevens is er sprake van een forse geluidbelasting op de gevel van de te bouwen woning vanwege de aanwezigheid van het kinderdagverblijf.	Het plan voldoet niet aan de richtafstand tot een kinderdagverblijf van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' (2009) voor een gemengd gebied. (Dit is ook als zodanig verwoord pagina 21 van de ruimtelijke onderbouwing.) Juist daarom heeft initiatiefnemer een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek is getoetst en akkoord bevonden door de omgevingsdienst. Het is correct dat er sprake is van een forse geluidsbelasting op de noord-oostgevel. Overdag vindt een overschrijding van de richtwaarde met 21 dB(A) plaats. Als maatregel hiertegen wordt de noord-oostgevel als een dove gevel uitgevoerd. Ook wordt een geluidwering van minimaal 36 dB(A) toegepast. Daardoor is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de bewoners van de bedrijfswoning.	Nee
2.4	Reclamant wenst te voorkomen dat men naderhand wordt geconfronteerd met handhavingsacties in verband met overlast van geluid.	Op grond van artikel 2.18 lid 1 onder i van het Activiteitenbesluit milieubeheer is stemgeluid van kinderen op een onoverdekt en onverwarmd buitenterrein	Nee

		bij een kinderopvang uitgezonderd van toetsing aan de in dat besluit opgenomen geluid normen. Op grond van het Activiteitenbesluit kan derhalve niet handhavend worden opgetreden bij ondervonden geluidhinder. Daarnaast is de bedrijfswoning juist zo ingedeeld, dat alle leefruimten zich juist aan de andere zijde van de woning bevinden (zie ook de beantwoording onder 1.4 en paragraaf 2.2 van de toelichting.	
2.5	Reclamant is van mening dat verzekerd zal moeten zijn dat er op eigen terrein voldoende parkeerruimte aanwezig is. Het bestaande bedrijf en de nieuwe woning hebben elk hun eigen parkeerbehoefte en de vraag is of de vergunning in verband met het parkeeraspect kan worden verleend.	<i>Voor een uitgebreid antwoord op deze zienswijze verwijzen wij naar bijlage 2 bij deze zienswijzennota.</i>	Ja, de motivering is aangevuld in ruimtelijke onderbouwing en in bijlage 2 van deze nota.
2.6	Voor de bedrijfsbestemming is een hoogte van 10m toegestaan, niet voor de bestemming als dienstwoning. Het belang om in de dienstwoning te wonen is onbekend. Er is geen belang voor een dienstwoning bij het bedrijf. Het bedrijf is gemakkelijk verplaatsbaar, andere locaties, waar dienstwoningen zijn toegestaan, zijn mogelijk voor dit bedrijf.	De initiatiefnemer heeft zijn bedrijfslocatie aan de Stationsweg 96a per 1 juli 2016 verhuurt aan Bleekemolen Motor Werken (BMW) inclusief de bedrijfswoning waarin hij voorheen zelf woonachtig was. BMW is sinds 29 april 2016 ook op deze locatie ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Het is de intentie van de initiatiefnemer om, als de zaken goed gaan, binnen enkele jaren de locatie aan de Stationsweg 96a te verkopen aan de eigenaren van BMW. De realisatie van de bedrijfswoning is	Ja, ook op dit punt wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is aangevuld in de vergunning en in de ruimtelijke onderbouwing.

		urgent en zal plaatsvinden boven het bestaande auto- en garagebedrijf aan de Stationsweg 27. Dit is het bedrijf dat de initiatiefnemer zal voortzetten. Voor het begrip bedrijfswoning wordt niet aangesloten bij het bestemmingsplan De Zanderij, maar wordt het begrip bedrijfswoning uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen gehanteerd, zijnde 'een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting'.	
--	--	--	--

Bijlage 2

Volgens de Nota parkeernormen (2016) is het plangebied gelegen in 'overig Hillegom'. Voor gestapelde woningen groter dan 120 m², zoals in onderhavig geval, geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers in het openbare gebied (= 1,8 voor het bewonersdeel en 0,3 voor het bezoekersdeel).

Bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop, nieuwbouw en/of functiewijziging eerst de parkeerbehoefte van bestaande functies wordt bepaald. De parkeerbehoefte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen en –indien van toepassing- aanwezigheidspercentages uit de Nota parkeernormen. Indien binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd, is het namelijk mogelijk rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

In onderhavig geval is ter plaatse al een auto- en garagebedrijf gevestigd en daar komt de nieuwe bedrijfswoning bij. Uitgaande van een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf is sprake van een parkeerbehoefte van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. De bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedraagt circa 407 m². Daarmee bedraagt de parkeerbehoefte voor deze al jaren bestaande functie 4,48 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen wordt in de bestaande situatie al in het plangebied en de directe omgeving ervan opgelost.

Op basis van de navolgende aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen kan gesteld worden dat werkdagen maatgevend zullen zijn:

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop- avond	werkdag nacht	zaterdag- middag	zaterdag- avond	zondag- middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

	<i>Werkdag ochtend</i>	<i>Werkdag middag</i>	<i>Werkdag avond</i>
Woning bewoners	0,9	0,9	1,6
Woning bezoekers	0,03	0,06	0,2
Showroom/ werkplaats	4,48	4,48	0,2
Totaal	5,41	5,44	2,1

Door dubbelgebruik neemt de parkeerbehoefte slechts toe van 4,48 parkeerplaatsen in de huidige situatie naar maximaal 5,44 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Een toename van 1 parkeerplaats. Het bezoekersdeel voor de woning kan in de openbare ruimte opgevangen worden.

In de bestaande situatie worden slechts 2 parkeerplaatsen voor het pand gebruikt voor bezoekers van het bedrijf. Het overige deel van het parkeren vindt overdag in de openbare ruimte plaats. Daar is ook genoeg plaats voor omdat de parkeerplaatsen van de nabijgelegen sportvoorzieningen overdag op werkdagen slechts voor 50 % gebruikt worden (zie tabel aanwezigheidspercentages in Nota parkeernormen). De piek ligt daar juist in de avond, waar die piek in het plangebied juist overdag is. Door het voorterrein opnieuw in de richtten (verbreden toegang), is het mogelijk om 3 volwaardige parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein, zodat ook overdag voorzien kan worden in voldoende parkeerplaatsen. In de avonduren zijn er dan sowieso genoeg parkeerplaatsen. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.