



GEMEENTE HILLEGOM

Nota van beantwoording zienswijzen

Omgevingsvergunning Parallelweg 101 in Hillegom

27 november 2018

Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning 'Parallelweg 101, Hillegom' heeft van 26 april tot en met 6 juni 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen ingediend. In deze nota worden de ingediende zienswijzen anoniem samengevat weergegeven en voorzien van een reactie. Aangezien een aantal van de zienswijzen betrekking heeft op dezelfde thema's, zoals parkeren, zonlicht en privacy, worden deze als algemene zienswijzen beantwoord in het eerste deel van deze nota. In het tweede deel worden de ingediende zienswijzen per indiener behandeld. Indien van toepassing wordt daarbij verwezen naar de beantwoording van de algemene zienswijzen in het eerste deel.

Het plan is gelegen in bestemmingsplan "De Zanderij" in wijzigingsgebied VII (artikel 30.1.8). Het plan past hierin. De wijzigingsbevoegdheid wordt echter niet toegepast, omdat in dit plan gerekend wordt met een afwijkende parkeernorm aangezien het hier een bijzonder, grotendeels sociaal, woonproject betreft. Behalve het parkeren wordt bij de beoordeling van het plan, het plan vergeleken met/getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid.

Beantwoording zienswijzen – deel 1, algemene beantwoording

Algemene zienswijze 1 - aantal woningen en hoogte van de woningen

<i>Zienswijze</i>	De woningen zijn te hoog en het plan omvat te veel woningen.
<i>Reactie</i>	De huidige loods heeft een goothoogte van 4,20 meter en een bouwhoogte van 6,40 meter. De plat afgedekte delen zijn 3,15 meter hoog. Op basis van het huidige bestemmingsplan is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 7 meter, en voor de stroken aan de oostelijke en zuidelijke rand is de toegestane bouwhoogte 4 meter. Het bestemmingsplan bevat daarnaast een wijzigingsbevoegdheid naar wonen, waarbij woningen met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter mogelijk zijn. De omliggende woningen buiten het plangebied hebben een maximale goot- en bouwhoogte van overwegend 3,5 en 6 meter en in een enkel geval 6 en 9 meter. De ingediende plannen laten een goothoogte van circa 3 meter aan de achterzijde en circa 4,6 meter aan de voorzijde zien. De bouwhoogte bedraagt circa 6.3 meter. Daar waar zijgevels aan bestaande tuinen grenzen is er geen kap voorzien en is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte, namelijk circa 6 meter. De goot- en bouwhoogten zijn daarmee lager dan de goot- en bouwhoogten die er bij de wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het bestemmingsplan "De Zanderij" is gehanteerd, nl. 6 en 9 meter. Die hoogten zijn tijdens het opstellen van dat bestemmingsplan afgestemd op een passende aansluiting op de directe omgeving. De gehanteerde hoogte is derhalve niet afwijkend ten opzichte van de toegestane hoogte welke is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De woningen worden ontwikkeld door Stichting Volkshuisvesting Hillegom (SVH). SVH heeft als doel het realiseren van woningbouwprojecten in de gemeente Hillegom ten behoeve van die maatschappelijke groeperingen die moeilijk toegang hebben tot de verwerving van een woning, waaronder begrepen starters en ouderen. Daarom zijn de te ontwikkelen woningen voor een specifieke doelgroep bedoeld en dienen ze efficiënt en duurzaam ontworpen te worden. Hierdoor kan een relatief lage verkoopprijs gehanteerd worden. Aan dit type woning(is in Hillegom een sterke behoefte. Kenmerken van deze woningen zijn een relatief klein woonoppervlak en een hoge bebouwingsdichtheid. Een keuze voor minder en dus grotere woningen en/of woningen in een lagere bebouwingsdichtheid zou betekenen dat er op deze locatie een ander type woningen ontstaat. Op deze locatie is gekozen voor kleine woningen rond een compact besloten woonhofje. De afmetingen van het terrein en de opzet van het hofje maken een verkaveling met 18 kleine woningen op een passende wijze mogelijk.
<i>Conclusie</i>	De gehanteerde goot- en bouwhoogten sluiten aan op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt (wijzigingsbevoegdheid) bij transformatie naar wonen. Deze mogelijkheden zijn afgestemd op een passende

	aansluiting op de omgeving. Door het situeren van 18 kleine woningen in een compact woonhofje kan er op een passende wijze invulling gegeven worden aan deze locatie. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de vraag naar woningen in deze prijs categorie. Deze zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.
--	--

Algemene zienswijze 2 – Dag- en zonlicht

<i>Zienswijze</i>	Er is angst dat de situatie verslechtert op het gebied van dag- en zonlichttoetreding. Daarbij is opgemerkt dat de bezonningsstudie slechts tot 18.00 uur inzicht geeft, terwijl er tot later in de avond sprake is van zon.
<i>Reactie</i>	Bij de plannen is een bezonningsstudie opgenomen waarin de schaduw die kan ontstaan als de maximale bouw mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan worden benut wordt vergeleken met de schaduw als gevolg van dit bouwplan. Bij de bezonningsstudie is uitgegaan van de landelijk geaccepteerde TNO-norm. De bezonningsstudie toont aan dat de nieuwe situatie in sommige gevallen verbetert ten opzichte van de maximale bebouwingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en in sommige gevallen verslechtert. De verslechtering is niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. In alle gevallen wordt (ruim) voldaan aan de TNO-norm. Indien een verslechtering voor een perceel een aantasting van het woongenot veroorzaakt bestaat er, afhankelijk van de mate waarin dit optreedt, een mogelijkheid om voor een vergoeding (planschade) in aanmerking te komen. Dit kan schriftelijk aangevraagd worden bij het college van Burgemeester en Wethouders.
<i>Conclusie</i>	De verschillen in schaduwwerking als gevolg van het bouwplan zijn wisselend per perceel. Er is door de initiatiefnemer een nieuwe uitgebreidere bezonningsstudie opgesteld, die als aanvulling bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt opgenomen. In de conclusie van de bezonningsstudie d.d. 25 oktober 2017 is per zone aangegeven wat de gevolgen zijn voor de verschillende woningen. De zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijzigen van de omgevingsvergunning. Bij de beantwoording van de zienswijze zal ook een exemplaar van de bezonningsstudie gevoegd worden.

Algemene zienswijze 3 – overlast/ schade als gevolg van de bouw

<i>Zienswijze</i>	Er kan (geluids)overlast en schade optreden als gevolg van de bouw.
<i>Reactie</i>	De bouw kan tot overlast leiden voor de omwonenden. Er zal worden gefundeerd met stalen buispalen die trillingsarm zijn. Bovendien zijn dit korte palen waardoor de invloed op de omgeving minimaal is. Indien er angst is dat er schade ontstaat als gevolg van de bouw, adviseren wij voor de start van de bouw de staat van uw woning vast te laten leggen. We adviseren u hiervoor contact op te nemen met de aannemer. De gemeente is hierin geen partij. De gemeente houdt alleen toezicht op de bouw.

<i>Conclusie</i>	De overlast en schade zijn geen onderdeel van de omgevingsvergunning. Eventuele schade valt onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. De zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Algemene zienswijze 4 – bezwaar parkeren in het hofje

<i>Zienswijze</i>	Meerdere indieners hebben problemen met de parkeerplaatsen in het hofje.
<i>Reactie</i>	Om een goede parkeeroplossing te bieden en de parkeeroverlast voor omwonenden te beperken zijn er 22 parkeerplaatsen nodig. Om dit aantal op eigen grond mogelijk te maken zijn zes parkeerplaatsen in het hofje geplaatst. De bebouwing rond het hofje schermt de drie zijden die aan bestaande percelen grenzen volledig af. Hierdoor zal er geen geluidsoverlast van parkerende auto's merkbaar zijn voor de omwonenden. De 14 overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen grond en 2 op openbaar gebied. De toegang tot de parkeerplaatsen wordt niet afgesloten. Het geluid van het parkeren van deze auto's hoort bij het normale gebruik van de woningen.
<i>Conclusie</i>	De zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Algemene zienswijze 5 – vermindering privacy

<i>Zienswijze</i>	Meerdere indieners hebben aangegeven dat hun privacy vermindert als gevolg van het bouwplan.
<i>Reactie</i>	In plaats van een bedrijf komen er 18 woningen die grenzen aan de bestaande percelen van omwonenden. Dit is uiteraard een verandering ten opzichte van de huidige situatie. Het plan is echter zodanig ingericht dat de woningen zich grotendeels achter de bestaande tuinmuur bevinden. De delen die boven de tuinmuur uitkomen zijn blinde delen: daken zonder vensters of opbouwen en blinde zijgevels. Er is evenmin sprake van dakterrassen. De 18 woningen zijn dan ook op geen enkele wijze georiënteerd op de aangrenzende tuinen en richten zich volledig op het woonhof, waardoor omwonenden niet worden geschaad in hun privacy.
<i>Conclusie</i>	Door de woningen volledig op het woonhof te richten wordt de privacy van omwonenden niet verminderd. De zienswijzen vormen dan ook geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

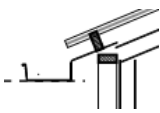
Algemene zienswijze 6 – waardevermindering

<i>Zienswijze</i>	Meerdere indieners geven aan dat de waarde van hun woning zal verminderen als gevolg van het bouwplan.
<i>Reactie</i>	Het is niet in de lijn der verwachting dat de woningen van omwonenden minder waard zullen worden. Indien u wel planschade verwacht als gevolg van de ontwikkeling bestaat er een mogelijkheid om voor vergoeding van planschade in aanmerking te komen. U kunt dit schriftelijk aanvragen bij het college van Burgemeester en Wethouders.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Algemene zienswijze 7 – grote wijziging ten opzichte van eerdere plannen en geen wijzigingen ten opzichte van plan bewonersavond 8 juni 2016.

<i>Zienswijze</i>	Meerdere indieners geven aan dat de wijzigingen ten opzichte van eerdere plannen erg groot zijn en dat hierover beperkt is gecommuniceerd. Het betreft dan de aspecten grotere en hogere woningen en het niet meer autoloze hofje. Daarnaast is aangegeven dat er juist geen aanpassingen aan het plan meer zijn gedaan na de bewonersavond van 8 juni 2016, waar dit wel werd verwacht.
<i>Reactie</i>	In een eerder stadium, ver voor de bewonersavond van 8 juni 2016, zijn er door de ontwikkelaar diverse plannen aan u getoond. Voortschrijdend inzicht leidt ertoe dat plannen tijdens het planproces aan verandering onderhevig zijn. Vanaf het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend zijn de plannen niet gewijzigd op het onderdeel bouwhoogte. De bouwtekeningen zijn inderdaad niet gewijzigd ten opzichte van de bewonersavond van 8 juni 2016. Tijdens die avond zijn er vooral opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over het aantal woningen, het parkeren, de bezonningsstudie, het vermijden van dakramen, de noodontsluiting, de asbestvloeren en de privacy. Voor sommige punten hebben de vragen en opmerkingen niet geleid tot een aanpassing van de plannen (aantal woningen, privacy, vermijden van dakramen). Deze punten komen terug bij de ingediende zienswijzen en worden gemotiveerd in de beantwoording van algemene zienswijze 1, 5 en 9). Hoewel niet van invloed op het plan vormden andere punten wel aanleiding tot aanvullingen en aanpassingen (bezonningsstudie, parkeerplaatsen, nader onderzoek asbest en de noodontsluiting). Op deze aspecten wordt ingegaan in de beantwoording van algemene zienswijze 2, 4, 10 en 11.
<i>Conclusie</i>	De bezonningsstudie is aangevuld, de ruimtelijke onderbouw is aangevuld. De tekeningen bij de omgevingsvergunning zijn aangepast, omdat de noodontsluiting is verwijderd.

Algemene zienswijze 8 – bestaande muur, uitzicht + schade + overstekende delen

<i>Zienswijze</i>	Meerdere indieners maken zich zorgen over de bestaande tuinmuur. Daarbij worden de aspecten veiligheid, onderhoud en overstekende constructies genoemd. Ook wordt door meerdere indieners aangegeven dat het onduidelijk is hoe de aansluiting van de zijgevels op de bestaande tuinmuur eruit komt te zien.
<i>Reactie</i>	Er is geen sprake van onveiligheid of overstekende constructies, alleen de gootafwerking komt 2 tot 3 centimeter voor de tuinmuur uit. In de huidige situatie komt de goot ongeveer 15 centimeter voor de tuinmuur uit. <i>Huidige situatie:</i> 

	<i>Nieuwe situatie:</i>  Over de uitvoering geeft de aanvrager aan dat de muur wordt ontdaan van de opbouw met kunststof platen. De bovenzijde wordt schoongemaakt en voorzien van een nieuwe goot die op de muur ligt en afwatert naar de zijde van het hofje. Het onderhoud is geen onderdeel van de omgevingsvergunning. Over onderhoud heeft de ontwikkelaar niets met u afgesproken. In de 50 jaar dat de muur bestaat is deze door diverse bewoners geverfd of voorzien van klimplanten. Deze situatie kan voort blijven bestaan. Onderhoud wat betreft de bouwkundige staat daarentegen zal door de op te richten VVE worden bekostigd. Tenslotte hebben de initiatiefnemers zich bereid getoond om middels een vragenkaartje nader inzicht te geven in deze aspecten.
<i>Conclusie</i>	De zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning. Na het toezenden van het besluit en de beantwoording van de zienswijzen wordt een vragenkaartje georganiseerd om nadere uitleg te geven.

Algemene zienswijze 9 – ramen en dakopbouwen aan zijde bestaande achtertuinen

<i>Zienswijze</i>	Het is onwenselijk dat er ramen en opbouwen komen in de daken of gevels die grenzen aan de bestaande achtertuinen in verband met hun privacy.
<i>Reactie</i>	De plannen tonen geen ramen in of opbouwen op de kappen. Indien toekomstige bewoners dit wel willen kunnen ze dit onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij realiseren. Dit betekent echter niet dat er geen regels gelden. In het burgerlijk wetboek is vastgelegd dat er geen ramen met uitzicht op de tuin van de burens binnen twee meter van de erfgrans gerealiseerd mogen worden
<i>Conclusie</i>	Op basis van het burgerlijk wetboek zijn ramen met direct uitzicht op de tuin binnen twee meter van de erfgrans niet toegestaan. Deze zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Algemene zienswijze 10 – noodontsluiting

<i>Zienswijze</i>	Meerdere indieners vragen zich af of de nooduitgang aan alle eisen voldoet en of deze niet tot sluiproutes leidt.
<i>Reactie</i>	De extra noodontsluiting achter in het hofje was slechts te openen in geval van calamiteiten en was niet te gebruiken als sluiproute. Ter plaatse van de noodontsluiting zou een recht van overpad zijn en het was de bedoeling hier gebruik van te maken. Er is echter een schuur gebouwd. De noodontsluiting is hierdoor niet te gebruiken tenzij drastische maatregelen worden getroffen. De noodontsluiting is echter geen eis en is uit het plan verwijderd.

<i>Conclusie</i>	Deze zienswijzen vormen aanleiding tot wijziging op dit punt. De noodontsluiting is verwijderd. Het plan blijft hiermee voldoen aan de eisen van bouwbesluit.

Algemene zienswijze 11 - asbestvloer

<i>Zienswijze</i>	Meerdere indieners vragen zich af of de bestaande asbestvloer behouden blijft en of hierop wel woningen gebouwd kunnen worden.
<i>Reactie</i>	Het asbest onder de hof wordt verwijderd. Het asbest onder de woningen wordt afgedekt zodat de woningen hierop gebouwd kunnen worden. De procedure voor deze sanering vindt plaats via een busmelding. Dit is een procedure die via de provincie loopt waarbij wordt gewaarborgd dat de sanering veilig verloopt. De Omgevingsdienst West-Holland zal dit namens de provincie doen. De initiatiefnemer zal een saneringsplan moeten opstellen, welke goedgekeurd dient te worden door de Omgevingsdienst. De omgevingsvergunning treedt niet eerder in werking voordat deze procedure is doorlopen.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Algemene zienswijze 12 – te weinig parkeerplaatsen, gehanteerde norm te laag

<i>Zienswijze</i>	Er zijn te weinig parkeerplaatsen in het plan opgenomen en als gevolg hiervan zullen omwonenden overlast ondervinden. Ook wordt aangegeven dat het toepassen van een lagere norm dan de parkeernota voorschrijft niet voldoende is beargumenteerd in de ruimtelijke onderbouwing.
<i>Reactie</i>	Er is voor dit specifieke project een afspraak gemaakt om een norm van 1,2 parkeerplaats per woning te hanteren (afgerond 22 in totaal), in afwijking van de geldende parkeernota. De reden hiervoor is dat de parkeernota op het moment van indienen van het plan nog niet van kracht was. Daarnaast zijn er eerder specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van de te hanteren parkeernorm aangezien het hier om een specifiek project gaat. In dit project is er namelijk sprake van een locatie met kleine woningen, voor starters en ouderen, in het sociale koopsegment. Daarnaast is de locatie dichtbij het station Hillegom gelegen. Een lagere parkeernorm voor deze situatie is dan ook passend. Er is aangesloten op het minimale kencijfer dat het C.R.O.W. aangeeft voor sociale woningbouw in een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom.
<i>Conclusie</i>	De ontbrekende argumentatie is in de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Algemene zienswijze 13 – toegang op Parallelweg

<i>Zienswijze</i>	Is de toegang op de Parallelweg veilig genoeg?
<i>Reactie</i>	De aansluiting zal plaatsvinden in de vorm van een inrit van 5 meter breed. Het uitrijdende verkeer moet dus altijd voorrang verlenen aan het verkeer op de Parallelweg. Bij het beoordelen van de vergunningsvraag is het plan ook op verkeersveiligheid getoetst en voldoende bevonden. Daarnaast zullen er zo nodig aanvullende maatregelen worden genomen om het uitzicht en daarmee de verkeersveiligheid te garanderen door bijvoorbeeld het plaatsen van spiegels bij de uitrit. Dit maakt geen onderdeel uit van de vergunning.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning.

Beantwoording zienswijzen – deel 2, individuele beantwoording

Zienswijze 1 –

1.1

<i>Zienswijze</i>	Indieners hebben geen bezwaar tegen het verwijderen van de bedrijfsloods en zijn ook niet tegen transformatie naar woningbouw, mits de bebouwing laag zou blijven. Indieners vinden het voorliggende plan te hoog en te vol met woningen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 1
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 1

1.2

<i>Zienswijze</i>	Indieners denken dat de nieuwbouw ervoor zal zorgen dat zij de helft minder daglicht en zonlicht zullen ontvangen dan nu het geval is. Er blijft bijna geen plek in de tuin om in de zon te zitten.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 2
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 2

1.3

<i>Zienswijze</i>	Indieners zien op tegen de sloop en bouw van de woningen. Met name om de (geluids)overlast die dit met zich mee zal brengen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 3
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 3

1.4

<i>Zienswijze</i>	Indieners zijn tegen parkeren in het hofje omdat ze verwachten dat dit voor geluidsoverlast zal zorgen. Zij grenzen met de woning direct aan de muur van het plan en geven aan dat het nu ook gehorig is.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 4
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 4

1.5

<i>Zienswijze</i>	Indieners vrezen voor een vermindering van privacy door de komst van de woningen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 5
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 5

1.6

<i>Zienswijze</i>	Indieners menen dat de transformatie en dus de komst van de hogere woningen zal leiden tot waardevermindering van de eigen woning.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 6
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 6

1.7

<i>Zienswijze</i>	Indieners verzoeken om opname van de bestaande situatie van hun woning voor de bouw omdat men denkt dat er mogelijk schade kan ontstaan door de bouw (verzakkingen, scheuren, etc.)
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 3. Door indiener wordt verzoek aan gemeente gedaan. Dit verzoek dient ingediend te worden bij de aannemer.
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 3

1.8

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan een posttraumatische stressstoornis te hebben en verwacht dat deze ontwikkeling zijn gemoedsrust negatief zal beïnvloeden.
<i>Reactie gemeente</i>	Het is helaas niet mogelijk om met deze persoonlijke omstandigheden rekening te houden. Wij hopen dat de overlast slechts voor een beperkte periode is.
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 3

1.9

<i>Zienswijze</i>	Indieners geven aan dat zij eerder schriftelijke zienswijzen op het plan hebben ingediend. Deze (premature) zienswijze heeft de gemeente Hillegom op 8 augustus 2016 ontvangen. Deze schriftelijke zienswijze beschouwt inspreker als herhaald en ingelast.
<i>Reactie gemeente</i>	De eerdere zienswijzen zijn toegevoegd aan de huidige zienswijzen.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Zienswijze 2 –

2.1

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat de plannen zijn gewijzigd ten opzichte van het plan dat eerder aan omwonenden is gepresenteerd (woningen worden hoger en groter, hofje is niet meer autoloos). Indiener wil graag weten waarom het plan (zeer nadelig) is gewijzigd voor de omwonenden. Daarnaast vindt indiener dat er door initiatiefnemer weinig gecommuniceerd is met de omwonenden.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 1, 4 en 7
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 1,4 en 7

2.2

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat er meer schaduw in de tuin zal ontstaan door de nieuwbouw achter de woning. Indieners hebben in de zomer de zon tot ongeveer 21.30 zowel in de tuin als ook in huis. Met de hoogbouw zal dit niet meer zo zijn. Indiener vraagt zich af waarom in de bezonningsstudie geen vergelijking is opgenomen voor het tijdstip 21 juni om 21:00. In het plan is maar een vergelijking tot 18:00 opgenomen. Dit is niet reëel.
<i>Reactie gemeente</i>	reactie algemene zienswijze 2
<i>Conclusie</i>	conclusie algemene zienswijze 2

2.3

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt de vraag of het huur- of koopwoningen zijn en wat er onder starterswoningen wordt verstaan.
<i>Reactie gemeente</i>	De initiatiefnemer zal 11 woningen realiseren in de categorie goedkope koop (tot max. € 187.000,-) en 7 woningen in de categorie middel dure koop (€ 187.000,- tot € 250.000)(prijsspeil 2018). Deze woningen zijn bestemd voor mensen die voor het eerst een huis kopen dan wel een grotere woning achterlaten en een kleinere woning willen betrekken. Het achterlaten van een sociale huurwoning, het inkomen en de leeftijd vormen de criteria om in aanmerking voor een dergelijke woning te komen.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2.4

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt de vraag hoe er met de bestaande muur wordt omgegaan wat betreft veiligheid en onderhoud en hoe de aansluiting van de zijgevels op de bestaande muur eruit komt te zien.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 8
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 8

2.5

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt de vraag of er nooit ramen en opbouwen mogen worden geplaatst aan de zijde van de tuinen van omwonenden.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 9
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 9

2.6

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt een vraag ten aanzien van de nooduitgang. Leidt dit niet tot sluiproutes en voldoet deze wel aan alle eisen?
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 10
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 10

2.7

<i>Zienswijze</i>	Indiener vraagt of de woningen bergingen horen te hebben en of de huidige berging voldoet.
<i>Reactie gemeente</i>	Het betreft hier een transformatie van een bedrijfsgebouw naar woningbouw. Er hoeft niet getoetst te worden aan nieuwbouw eisen. De woningen hoeven geen individuele bergingen te hebben. Er zal een gezamenlijke berging gerealiseerd worden
<i>Conclusie</i>	

2.8

<i>Zienswijze</i>	Indiener vraagt hoe het dak en de zijgevel waarop ze uitkijken er precies uit komt te zien en ziet hier graag duidelijker tekeningen van.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 8
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 8

2.9

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt een vraag ten aanzien van de brandveiligheid van de woningen en of woningen direct aan een hoogspanning/elektrahuis mogen grenzen.
<i>Reactie gemeente</i>	Er is geen sprake van een hoogspannings/elektrahuis. Het is een technische ruimte en elk huis heeft zijn eigen meterkast.
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2.10

<i>Zienswijze</i>	Indiener vraagt of de afgedekte vloer met asbest geschikt is om woningen op te bouwen
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 11
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 11

2.11

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt een vraag ten aanzien van veiligheid van de muur die blijft staan en wat er gebeurt bij schade. Ook vraagt de indiener om duidelijkere tekeningen van deze muur en de aansluiting van de nieuwe woningen hierop.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie ook reactie algemene zienswijze 8. Bij schade aan de muur is hetzelfde van toepassing als bij overige schade als gevolg van de bouw. De aannemer is verantwoordelijk. Bij de eventuele statusopname zal ook de bestaande tuinmuur worden betrokken. Onderhoud ten aanzien van de bouwkundige staat van de muur zal door de VVE worden bekostigd.
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 8

2.12

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt een aantal vragen ten aanzien van de omgeving. Of de parkeerplaatsen openbaar zijn, wat voor soort bomen er komen, of de situering van meterkasten en installaties van het hoogspanningsschuurkje
-------------------	--

	direct naast de schuur van de indiener schadelijk is, hoe het regenwater wordt afgevoerd, of er geluidshinder van het verkeer in het hofje ontstaat en hoe men tot de conclusie komt dat er geen vleermuizen aanwezig zijn.
<i>Reactie gemeente</i>	Alle parkeerplaatsen zijn openbaar. Het type boom wordt nader bepaald bij de uitwerking van het inrichtingsplan. Het regenwaterafvoer loopt via het hofje. De huidige aanvraag heeft betrekking op het bouwen. Voor de vraag over de technische ruimte en de meterkast wordt verwezen naar 2.9. Het onderzoek naar vleermuizen is onderdeel van de quickscan flora en fauna die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Hierin staat uitgelegd hoe men tot die conclusie is gekomen. Uw zienswijze ten aanzien van de vleermuizen is ter controle neergelegd bij de Omgevingsdienst West-Holland. Zij geven het volgende aan: 'Uit de quickscan is gebleken dat de bebouwing niet geschikt is als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Eventuele vaste rust- en verblijfplaatsen in de directe omgeving van de onderzoekslocatie zullen, door de afstand tot de bouwlocatie en de aard van de ingreep, door de werkzaamheden niet worden verstoord. Bij sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw van de woningen worden dus geen vaste rust- en verblijfplaatsen verstoord. Omdat er vleermuizen zijn waargenomen wordt de planlocatie of de directe omgeving daarvan, mogelijk gebruikt als vliegroute en/of foerageergebied. Bij de sloop van de loods worden geen lijnvormige landschapselementen verwijderd. Verder zijn in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig om te foerageren. De functie van het plangebied voor de vleermuis is daarom niet van essentieel belang. Daarom is de ontwikkeling niet in strijd met de Wet natuurbescherming.'
<i>Conclusie</i>	Deze zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van het plan.

2.13

<i>Zienswijze</i>	Indiener vraagt waarom er zoveel is afgeweken van eerdere plannen, of de toegang naar het hofje in geval van calamiteiten wel voldoende is en of de woningtypen L, L Speciaal en XL nog wel starterswoningen zijn.
<i>Reactie gemeente</i>	Alle woningen zijn sociale koopwoningen in de categorie goedkope koop en middel dure koop. Zie verder hetgeen hierover is opgenomen onder 2.3. Zie verder reactie algemene zienswijze 7, 10.
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 7, 10

Zienswijze 3 -

Deze zienswijze komt volledig overeen met zienswijze 2. Voor de samenvatting, beantwoording en conclusie wordt dan ook verwezen naar zienswijze 2

Zienswijze 4 –

4.1

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan zich zorgen te maken over de parkeerdruk in de omgeving en stelt dat de gehanteerde norm van 1,2 parkeerplaats per woning niet overeenkomst met de gemeentelijke parkeernota. Ook stelt de indiener dat er in de ruimtelijke onderbouwing geen oplossingen of argumenten voor deze afwijking worden aangedragen. Indiener stelt voor het aantal wooneenheden terug te brengen en het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein uit te breiden.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 12
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 12

Zienswijze 5 –

5.1

<i>Zienswijze</i>	Indieners geven aan dat er door de hoogte van de daken van de nieuwe woningen sprake zal zijn van verslechterd uitzicht, verminderde lichtinval en een ingesloten gevoel.
<i>Reactie gemeente</i>	Aan de rand toont het plan bebouwing die plaatselijk, ter plekke van de strook aan de tuinen, circa 2 meter hoger is dan het huidige bestemmingplan mogelijk maakt (6 meter in plaats van 4 meter). Voor het middendeel gaat het bouwplan uit van een bouwhoogte van ca. 6,3 meter. In tegenstelling tot het vigerend bestemmingsplan, dat uitgaat van een maximale bouwhoogte van 7 meter, is dit juist lager. Deze maten gelden voor de bestemming “bedrijven”. Voor de bestemming wonen, welke toegepast kunnen worden met deze wijzigingsbevoegdheid, geldt zelfs een goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 9 m. Deze maten worden in dit bouwplan niet gehaald en blijven daar ruim onder. Wat betreft het uitzicht is er inderdaad mogelijk sprake van een verslechtering, maar door het toepassen van een kap wordt het ingesloten gevoel en verminderde lichtinval juist beperkt. Hiertegenover staat een functionele verbetering van bedrijf naar wonen. Dit in ogenschouw nemend geeft de gemeente prioriteit aan het realiseren van goedkope woningen voor starters en ouderen om zo in te kunnen spelen op de vraag vanuit de woningmarkt. Deze prioriteit gaat niet zover dat het woon- en leefklimaat wordt aangetast door dit initiatief. Voor een eventuele waardevermindering en eventuele aantasting van het woongenot die het verslechterde uitzicht zou kunnen veroorzaken bestaat er, afhankelijk van de mate waarin dit optreedt, een mogelijkheid om voor een vergoeding (planschade) in aanmerking te komen. U kunt dit schriftelijk aanvragen bij het college van Burgemeester en Wethouders.
<i>Conclusie</i>	Het eventuele verminderde uitzicht, lichtinval en een ingesloten gevoel vormt geen aanleiding tot wijziging van de plannen. Het algemene belang om dit soort woningen te realiseren krijgt voorrang boven het individuele belang. Voor eventuele planschade kan een (vergoeding) planschade worden aangevraagd.

5.2

<i>Zienswijze</i>	Indieners geven aan zich zorgen te maken over eventuele ramen in de achterkant van de daken en eisen dat er in de koopcontracten wordt opgenomen dat de nieuwe bewoners hier geen ramen maken.
<i>Reactie gemeente</i>	De plannen tonen geen ramen aan de achterkant van de daken. Indien toekomstige bewoners dit wel willen kunnen ze dit onder bepaalde voorwaarden vergunningsvrij realiseren. Dit betekent echter niet dat er geen regels gelden. In het burgerlijk wetboek is vastgelegd dat er geen ramen met uitzicht op de tuin van de burens binnen twee meter van de erfgrans gerealiseerd mogen worden. Aangezien het betreffende dakvlak hier volledig binnen die twee meter ligt, betekent dit dat er op basis van het burgerlijk wetboek geen ramen met uitzicht op de tuin mogen worden aangebracht in de betreffende dakvlakken
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 9

5.3

<i>Zienswijze</i>	Indieners geven aan zich zorgen te maken over de parkeerdruk in de omgeving en stellen dat de gehanteerde norm van 1,2 parkeerplaats per woning niet overeenkomst met de gemeentelijke parkeernota. Ook stellen de indieners dat er in de ruimtelijke onderbouwing geen oplossingen of argumenten voor deze afwijking worden aangedragen.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 12
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 12

5.4

<i>Zienswijze</i>	Indieners geven aan zich zorgen te maken over de verkeersveiligheid als gevolg van een nieuwe inrit aan de bestaande, krappe weg.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 13
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 13

Zienswijze 6 –

6.1

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan de er sprake zal zijn van een toename van schaduw op zijn perceel. Ook geeft de indiener aan dat de schaduwonderzoeken slechts tot 18.00 uur zijn uitgevoerd, terwijl de zon pas om 22.00 onder gaat.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 2
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 2

6.2

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat onduidelijk is waarom wordt afgeweken van de parkeernorm uit de gemeentelijke parkeernota
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 12
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 12

Zienswijze 7 –

7.1

<i>Zienswijze</i>	Indiener maakt bezwaar tegen het tekort aan zonlicht op zijn perceel als gevolg van het plan
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 2
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 2

7.2

<i>Zienswijze</i>	Indiener maakt bezwaar tegen het tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 12
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 12

7.3

<i>Zienswijze</i>	Indiener vraagt zich af hoe het geluidsniveau op zijn gevel binnen de perken gehouden worden nu er een extra geluidsbron bijkomt.
<i>Reactie gemeente</i>	Er is geen sprake van een extra geluidsbron. Een bedrijfsbestemming tot milieucategorie 2 met bijbehorend bedrijfslawaai en verkeersbewegingen maakt plaats voor woningen.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van de plannen.

7.4

<i>Zienswijze</i>	Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat er, ondanks eerdere afspraken, constructies op de tekening staan die de bestaande buitenmuur passeren.
<i>Reactie gemeente</i>	Op de tekeningen van de bouwaanvraag komen geen constructies voor die de bestaande buitenmuur passeren dan wel oversteken. Wel worden er rondom nieuwe goten gerealiseerd. De aftimmering steekt ca. 2 tot 3 cm over. In tegenstelling tot de huidige situatie, waar reeds een bestaande mastgoot buiten de gevel steekt, treedt er dus een verbeterde situatie op.
<i>Conclusie</i>	De zienswijzen vormen geen aanleiding tot wijziging van de omgevingsvergunning. Na het toezenden van het besluit en de beantwoording van de zienswijzen wordt een vragenuurtje georganiseerd om nadere uitleg te geven.

7.5

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt dat het recht van overpad tussen Parallelweg 91 en 95, waarvan in de plannen gewag wordt gemaakt is vervallen daar er al 20 jaar geen gebruik van is gemaakt.
<i>Reactie gemeente</i>	Dit recht van overpad heeft in de plannen geen enkel doel en de initiatiefnemer heeft op dat onderdeel het plan aangepast.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van de plannen

Zienswijze 8 –

8.1

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat nu ingediende plannen van eerdere datum zijn dan de plannen die er op 8 juni 2016 zijn besproken met omwonenden, terwijl de verwachting was dat de plannen juist aangepast zouden worden n.a.v. die bespreking.
<i>Reactie gemeente</i>	Dat is niet juist: de plannen zijn gelijk aan de plannen die toen zijn gepresenteerd. Zie verder beantwoording algemene zienswijze 7
<i>Conclusie</i>	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van de plannen

8.2

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat er op de tekeningen geen gemetselde muur is te zien die de parkeerplaatsen afschermen van hun perceel, terwijl dit wel is besproken.
<i>Reactie gemeente</i>	Ter plaatse van de eerste parkeerplaatsen bij de toegangsstraat naar het hofje zijn aan weerszijden gemetselde muren voorzien. Dit is te zien op tekening 003_DO-03 31-3-16.pdf.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van de plannen

8.3

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat de geplande containers naast hun perceel voor stankoverlast zullen zorgen.
<i>Reactie gemeente</i>	De containerplaatsen die aan de voorzijde van het terrein zijn ingetekend betreffen de plaatsen waar de containers neergezet worden op de dagen dat ze door de ophaaldienst worden geledigd. De permanente opstelplaatsen van de containers bevinden zich verder naar achteren aan het begin van het woonhofje.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van de plannen.

8.4

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat niet duidelijk is aangegeven waar straatverlichting komt te staan en dat het verlichten van de parkeervakken naast hun perceel tot overlast zal leiden.
<i>Reactie gemeente</i>	De vergunningsaanvraag heeft betrekking op het bouwen, niet op de inrichting van de buitenruimte. Voor de inrichting van de buitenruimte wordt in een later stadium een nader uitgewerkt inrichtingsplan opgesteld. Vooralsnog wordt uitgegaan van verlichting aan de zijde van de langsparkeerhavens.
<i>Conclusie</i>	De zienswijze vormt geen aanleiding tot wijziging van de plannen.

Zienswijze 9 –

9.1

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat het plan leidt tot parkeeroverlast, dat de parkeervakken erg klein zijn en nu al aanwezige parkeerplaatsen op het terrein en in de openbare ruimte niet mee mogen worden geteld.
<i>Reactie gemeente</i>	Wat betreft de afmetingen van de parkeerplaatsen: De haakse parkeerplaatsen zijn 2,5m breed bij een diepte van 5,0m en een rijbaan van 6,0m. Dit zijn standaardmaten die het C.R.O.W. aangeeft voor haakse parkeerplaatsen. De langspaarkeerplaatsen zijn 6,0m lang bij 2,0m breed. Ook dit zijn standaardmaten die het C.R.O.W. aangeeft. De opgenomen parkeerplaatsen in het plan hebben dan ook voldoende ruime afmetingen. Zie reactie algemene zienswijze 12
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 12

9.2

<i>Zienswijze</i>	Indiener vraagt of er gebouwd wordt op de bestaande asbestvloeren en of de toekomstige bewoners dit weten?
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 11
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 11

9.3

<i>Zienswijze</i>	Indiener geeft aan dat uitrit erg gevaarlijk zal zijn als dit een officiële weg wordt, door het beperkte uitzicht i.v.m. geparkeerde auto's.
<i>Reactie gemeente</i>	Er zal een uitritconstructie worden gerealiseerd. Zie tevens reactie algemene zienswijze 13
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 13

9.4

<i>Zienswijze</i>	Indiener vraagt zich af hoe er om wordt gegaan met eventuele schade als gevolg van het zware bouwverkeer.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 3
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 3

9.5

<i>Zienswijze</i>	Indiener stelt dat er geen ramen en dakopbouwen zouden komen terwijl er nu wel dakopbouwen op de tekening staan.
<i>Reactie gemeente</i>	Zie reactie algemene zienswijze 9
<i>Conclusie</i>	Zie conclusie algemene zienswijze 9

Zienswijze 10 –

Deze zienswijze komt volledig overeen met zienswijze 4. Voor de samenvatting, beantwoording en conclusie wordt dan ook verwezen naar zienswijze 4.

Zienswijze 11 –

Deze zienswijze komt volledig overeen met zienswijze 4 en 8. Voor de samenvatting, beantwoording en conclusie wordt dan ook verwezen naar zienswijze 4 en 8.