

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 1703241

1. Inleiding

Op 29 juni 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van zes appartementen te hoek Dubbelebuurt en Freesiastraat in Rijnsburg bestaande uit de volgende onderdelen:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Aanleggen (art. 2.1 lid 1b) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

2. Procedureel

2.1. Bevoegd gezag

Gelet op de projectomschrijving en op artikel 2.4 van de Wabo zijn wij in dit geval het bevoegde gezag om op de aanvraag te beslissen.

2.2. Ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de indieningsvereisten van de Regeling omgevingsrecht (Mor). Daarbij bleek dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende waren om de aanvraag in behandeling te nemen. Deze zijn ontvangen op 10 juni 2022. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk.

2.3. Voorbereidingsprocedure

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

2.4. Ter inzage legging

Wij hebben de aanvraag, het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken met ingang van 22 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Naar aanleiding van die terinzagelegging zijn wel zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen staat niet aan verlening van de gevraagde omgevingsvergunning in de weg, zie bijlage II.

2.5. Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën van gevallen aan waarin een omgevingsvergunning alleen wordt verleend als een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Omdat de aanvraag betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, is op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor van de gemeenteraad van Katwijk een verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Bor kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Bij besluit van 29 juni 2017 heeft de gemeenteraad besloten dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist voor realiseren van woningbouw (door nieuwbouw, verbouw of wijziging van gebruik) in bestaand stedelijk gebied, waarbij het aantal woningen per project met niet meer dan 20 toeneemt, met inbegrip van daarbij behorende bouwwerken en overige daarbij behorende voorzieningen;

Het project betreft het bouwen van 6 appartementen, zodat het daarmee niet in strijd is en dus een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.



Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (art. 2.1 lid 1a) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1c) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Aanleggen (art. 2.1 lid 1b) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wij verlenen de omgevingsvergunning overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier;
2. Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO);
3. Situatie;
4. Tekeningen;
5. Programma van eisen (PvE);
6. Constructie;
7. Daglichtberekening;
8. EPC
9. MPG;
10. Erapport;
11. Akoestiek trappenhuis en lift;
12. Rapportage Ventilatie Berekening;
13. Uitgangspunt verdunningsfactor;

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende gegevens en bescheiden worden ingediend:

1. Constructieberekeningen (zie bijlage).

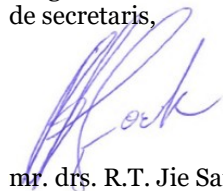
In de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage I zijn de op de activiteit betrekking hebbende overwegingen én voorschrift opgenomen. Deze bijlage maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Eigen risico

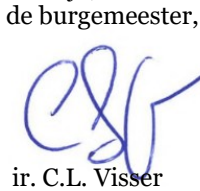
Voor de goede orde wijzen wij u erop dat gebruik maken van de omgevingsvergunning voordat deze in rechte onaantastbaar is geworden voor eigen risico komt. Belanghebbenden kunnen immers binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit beroep instellen. Vervolgens hebben zij na behandeling van hun beroepschrift nog de mogelijkheid om in hoger beroep te gaan.

Katwijk, 21 februari 2023

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Katwijk,
de secretaris,



mr. drs. R.T. Jie Sam Foek



ir. C.L. Visser

Verweermogelijkheden

Indien een belanghebbende zich met het besluit niet kan verenigen, dan kan daartegen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd beroep worden ingesteld bij de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voor het indienen van een beroepschrift wordt een griffierecht geheven.

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Ingeval van onverwijlde spoed kan een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de sector bestuursrecht van de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een dergelijk verzoek dient vergezeld te gaan van een kopie van het beroepschrift.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven.

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit pas in werking nadat op dat verzoek is beslist.

Digitaal indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om voorlopige voorziening is ook mogelijk via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. De indiener moet wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

BIJLAGE I

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met zaaknummer 1703241, voor het bouwen van zes appartementen te hoek Dubbelebuurt en Freesiastraat in Rijnsburg.

Het bouwen van een bouwwerk**1. Toetsingsgronden**

Op grond van artikel 2.10, lid 1, van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheers verordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in de Welstandsnota Katwijk, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. Overwegingen**2.1 Bouwbesluit**

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met het Bouwbesluit.

2.2 Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden zijn getoetst aan en in overeenstemming bevonden met de bouwverordening.

2.3 Bestemmingsplan, beheers verordening, exploitatieplan of regels gesteld door de provincie of het Rijk
Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Rijnsburg”. Het hoofdgebouw (het appartementencomplex van zes appartementen) wordt weliswaar in de bestemming “Wonen” (artikel 21) gebouwd, maar buiten het bouwvlak op de plankaart gesitueerd. Dat is in strijd met artikel 21, onder a, van de planregels van voormeld bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt de aanvraag in dat geval mede aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder c, en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo kan voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning worden verleend, voor zover sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

In de bij dit besluit bijgevoegde en daarvan deel uitmakende “Goede ruimtelijke onderbouwing” is uiteengezet dat voor de aangevraagde activiteit omgevingsvergunning kan worden verleend. Verwezen wordt naar deze ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben deze goede ruimtelijke onderbouwing beoordeeld en stemmen in met deze onderbouwing. Wij concluderen dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Beheers verordening

Op het perceel is geen beheers verordening van kracht, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Exploitatieplan

Omtrent de aangevraagde activiteit zijn geen regels gesteld in een exploitatieplan, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Regels gesteld door provincie of Rijk

Er gelden ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, waarmee de aangevraagde activiteit in strijd is.

Voorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

2.4 Welstand

De aangevraagde activiteit is op 1-7-2020 voor advies voorgelegd aan de Stadsbouwmeester.

De Stadsbouwmeester heeft zich bij deze advisering gebaseerd op het beleid van de gemeente zoals dat is vastgelegd in haar welstandsnota. Betreffende aanvraag is gelegen in welstandsgebied 2. Dorpskernen.

Motivering

Het bouwplan voldoet aan het door de raad vastgestelde beleid. De architectonische uitwerking en het kleur- en materiaalgebruik zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op het gebouw en de omgeving.

Conclusie

Akkoord, niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

Gelet op de positieve beoordeling van de aangevraagde activiteit volgt dat voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

2.5 Tunnelveiligheid

De aangevraagde activiteit betreft geen wegtunnel.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

Toetsingsgronden.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts worden verleend:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Rijnsburg". Zie verder paragraaf 2.3. Gelet hierop kan voor deze activiteit met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 3°, van de Wabo omgevingsvergunning worden verleend.

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

Toetsingsgronden

Op grond van artikel 2.11 lid 1 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden geweigerd indien omtrent de activiteit regels zijn gesteld in een bestemmingsplan, beheers verordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit en de activiteit in strijd is met die regels of met de regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk, tenzij het mogelijk is de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo te verlenen.

Bestemmingsplan

De aangevraagde activiteit is niet in strijd met de daaromtrent in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Rijnsburg” gestelde regels. Op grond van dit bestemmingsplan ligt het perceel in de bestemming “Waarde – Archeologie” (artikel 26).”. Op grond van hiervan is een onderzoek vereist waaruit kort gezegd blijkt dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Voor het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd , zie de GRO)en het PvE. Met deze PvE zijn we akkoord akkoord onder voorwaarde dat er een archeologische opgraving plaatsvindt conform dit PvE voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden.

Exploitatieplan

Omtrent de aangevraagde activiteit zijn geen regels gesteld in een exploitatieplan.

Voorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

Regels gesteld door provincie of Rijk

Er gelden ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen regels die zijn gesteld krachtens een provinciale verordening of aanwijzingen van het Rijk.

Voorschrift:

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient een archeologische opgraving plaats te vinden conform het PvE.

BIJLAGE II

REACTIE OP ZIENSWIJZE OVER ONTWERPBESLUIT TOT VERLENING VAN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN ZES APPARTEMENTEN TE HOEK DUBBELE BUURT EN FREESIASTRAAT IN RIJNSBURG

1. Betreft

Het betreft het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 appartementen op de hoek Dubbele Buurt-Fresiastraat in Rijnsburg (hierna: het perceel).

2. Publicatie

Het ontwerpbesluit tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 22 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder bij burgemeester en wethouders een zienswijze naar voren brengen.

Van deze mogelijkheid is tijdig gebruik gemaakt door:

- indiener 1;
- indiener 2;
- indiener 3.

Nu gelet op artikel 3.12, vijfde lid, eerste volzin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) eenieder een zienswijze naar voren kon brengen, zijn de ingediende zienswijzen ontvankelijk.

3. Zienswijzen

De ingediende zienswijzen wordt als volgt weergegeven.

Zienswijze van indiener 1

In de zienswijze worden de volgende zaken naar voren gebracht:

A

In de eerste plaats wordt erop gewezen dat dit projectplan een lange(re) voorgeschiedenis kent. [Indiener 3], daarbij op een later moment ondersteund door [indiener 2], en de aanvrager hebben meermaals overlegt en er heeft e-mailcorrespondentie plaatsgevonden teneinde te bezien of partijen elkaar in der minne zouden kunnen vinden. Hoewel partijen dichtbij een minnelijke overeenkomst zijn gekomen, is die overeenstemming helaas nimmer (ten volle) bereikt. [Indiener 1] heeft echter van begin af aan verkondigd dat zij niet blij zijn met de plannen en dat zij zich hiertegen zouden verzetten indien een overeenstemming in der minne niet haalbaar zou blijken te zijn. [Indiener 1] kan zich nog immer niet met de plannen verenigen.

B

[Indiener 1] wenst te benadrukken dat de maximale bouwhoogte van 9,50 meter niet aansluit bij de omliggende bebouwing. Alle omliggende bebouwing kent een maximale bouwhoogte van 9 meter (of lager). Dat geldt zowel voor het woningblok aan de Dubbelebuurt (zowel de even als oneven nummers), de 8 nieuwe starterswoningen aan de Freesiastraat 6 (met een maximale bouwhoogte van 7 a 7,50 meter) als de woningen aan de Rapenburg (met een maximale bouwhoogte van 9 meter). Niet valt in te zien waarom voor de maximale bouwhoogte niet hierbij kan worden aangesloten. Idealiter zou worden vastgehouden aan dezelfde bouwhoogte als bij de nieuwbouw aan de Freesiastraat 6. Immers, dat zou beter aansluiten bij de aard van de bebouwing en zou tevens tegemoetkomen aan de gerechtvaardigde belangen van cliënten, welke hiernavolgend nog nader aan bod zullen komen.

Voorts valt niet in te zien waarom op deze locatie niet simpelweg wordt gekozen voor (maximaal een

drietal) rijtjeswoningen (sociale woningbouw), gelijk aan het blok van woningen waar de woning van cliënten onderdeel uitmaakt. Hierdoor krijg je vanuit stedenbouwkundig oogpunt één geheel en wordt voorkomen dat de gehele hoek wordt volgebouwd, omdat dan nog ruimte resteert voor achtertuinen (gelijk aan het blok bebouwing aan de Dubbelebuurt). [Indiener 1] wenst te benadrukken dat zij vanaf juli 1998 ter plaatse woonachtig zijn en hen immer (mondeling) zijdens de gemeente is voorgehouden dat wanneer op deze hoek gebouwd zou worden, dit zou bestaan uit rijtjeswoningen die vergelijkbaar zijn met het aansluitende blok van woningen.

Voorts werd in eerste instantie nog gesproken over sociale woningbouw of starterswoningen, maar inmiddels is duidelijk dat de plannen bestaan uit (commerciële) koopappartementen in het duurdere segment. Is de urgentie voor het realiseren van sociale woningen of starterswoningen niet prangender dan het realiseren van appartementen (in het duurdere segment)? Waarom wordt niet voor sociale huurwoningen of starterswoningen gekozen als de behoefte aan dit soort woningen groter is?

C

[Indiener 1] zal worden geconfronteerd worden met een blinde muur van 3,25 m hoog in diens achtertuin. De zon die nog resteert zal worden weggenomen door de realisatie van een appartementencomplex die volledig zal worden volgebouwd en ook op het achtererf een bouwhoogte zal kennen van 9,50 m. Hierdoor zal nagenoeg al het zonlicht, van met name de opgaande zon (aan de oostzijde), van [indiener 1] worden ontnomen. [Indiener 1] wenst te benadrukken dat zij erg genieten van de opkomende zon en in de zomermaanden al rond 07:00 uur in de tuin verblijven om van de zon te genieten. Na realisatie van de plannen zal dat niet meer het geval zijn.

Het bouwplan is daarnaast ook problematisch vanuit het oogpunt dat de wens van [Indiener 1] om zonnepanelen aan te leggen op hun woning of op het schuurtje op het achtererf niet rendabel zal zijn, vanwege een gebrek aan zonlicht.

Ook het uitzicht vanuit de zolder zal [Indiener 1] worden ontnomen.

Daarnaast zal hun privacy verder worden aangetast doordat de appartamenteigenaren op de eerste verdieping allen, vanuit hun balkon of slaap-woonvertrekken, direct bij cliënten in de achtertuin kunnen kijken.

D

Daarnaast zal [indiener 1] door de ongelukkige bouwconstructie hun eigen raam op de tweede verdieping (oostzijde) niet meer kunnen openen, waardoor zij ook geen onderhoud aan hun eigen dakgoot meer zullen kunnen plegen, met alle onwenselijke gevolgen van dien. [Indiener 1] heeft voorts aangegeven geen heil te zien in een gezamenlijke dakgoot, en al helemaal niet op de wijze zoals deze door [aanvrager] werd voorgesteld. Immers, de schuine dakhelling in combinatie met het veel grotere dakoppervlak van het appartementencomplex, de relatief veel kleinere dakgoot voor het dakoppervlak van het appartementencomplex en het gevaar voor lekkages/vochtintrekking in de spouwmuur van cliënten bij hevige regen- of sneeuwval acht [indiener 1] deze bouwconstructie onevenredig in verhouding met hun belangen voor een goed woon en leefklimaat. Niet valt in te zien waarom het appartementencomplex direct tegen het perceel en de dakgoot van cliënten dient te worden gebouwd, met alle negatieve gevolgen voor cliënten van dien. Gelet op hun belangen achten zij het gerechtvaardigd dat het appartementencomplex wordt gewijzigd, in die zin dat zij geen (toekomstige) wateroverlast zullen hoeven te vrezen. Idealiter zou ook rekening worden gehouden met het gebrek aan toetreding van zonlicht. Gelet hierop acht indiener het redelijk dat van zowel de aanvrager als het college kan worden gevergd dat ook gekeken wordt naar alternatieven voor de constructie, te denken valt aan wijzigingen aan: Dakhelling, Volume, Oppervlakte, Bouwhoogte, Afstand tot het perceel van cliënten en het aantal appartementen.

E

Het parkeeronderzoek uit 2017 is gedateerd en niet meer representatief. In de tussentijd zijn in de directe omgeving meer woningen/appartementen gerealiseerd en is de parkeerdruk verder

toegenomen zonder dat het aantal parkeerplaatsen is uitgebreid. De parkeerdruk is zelfs zo hoog dat zelfs op de stoep (waar een parkeerverbod geldt) wordt geparkeerd (zie de bijgevoegde foto's onder bijlage 1). [indiener] is slecht ter been en beschikt over een scooter. Doordat auto's illegaal op de stoep parkeren moet zij vaak noodgedwongen met haar scooter de openbare weg op, hetgeen met hoge stoepranden ook niet altijd gemakkelijk en/of veilig is.

F

Cliënten maken zich daarnaast grote zorgen om de geluidsoverlast ten gevolge van de te realiseren warmtepomp. Dit is in het ontwerpbesluit onderbelicht gebleven. Op de bouwtekeningen is te zien dat de warmtepomp op de begane grond zal worden gerealiseerd aan de zijde die grenst aan de oostgevel van cliënten. Er wordt ter plaatse geen extra isolatie aangebracht en cliënten vrezen dientengevolge voor geluidsoverlast. Op welke wijze is geborgd dat de grenswaarde van 40 dB op de perceelgrens (ex art. 3.7 jo. 3.8 lid 2 Bouwbesluit 2012) niet wordt overschreden?

G

Cliënten zijn van mening dat middels het bouwplan, en in het bijzonder de wijze waarop de dakgoot van het appartementencomplex aan de westzijde (de oostzijde vanuit cliënten gezien) zal worden gerealiseerd, een evidente privaatrechtelijke belemmering oplevert. Immers, het bouwplan voorziet - met name in gevallen van flinke regen- of sneeuwval; situaties die steeds vaker komen gelet op de klimaatverandering - in afwatering in de goot/het dak van cliënten. Daarnaast verhindert het bouwplan dat cliënten hun eigen dakraam kunnen openen en aldus onderhoud kunnen plegen aan hun eigen dakgoot, met alle nadelige gevolgen van dien. Deze wijze van de uitvoering van de dakgoot en de dakconstructie zorgt dat sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht van cliënten met een evident karakter. In dit kader zij gewezen op uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329 en van de rechtbank Amsterdam van 14 januari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:105.

Daarnaast is door indiener deze zienswijze aangevuld met de volgende punten:

E

In de omgevingsvergunning ten onrechte geen nulmeting is opgenomen. Daar het de bouw van een fors appartementencomplex betreft, die tegen de woning van cliënten zal worden gebouwd en waarbij ingrijpende (hei)werkzaamheden en zwaar materieel zal worden aangevoerd met mogelijk schade, al dan niet door middel van scheurvorming, aan hun woning en de daarbij behorende opstellen tot gevolg, wensen zij dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting wordt uitgevoerd en na de bouwwerkzaamheden een eindmeting door een onafhankelijke deskundige. Zij wensen dat hiertoe een voorschrift, c.q. voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen.

F

Voorts wensen cliënten dat in verband met een mogelijke calamiteit door de bouwwerkzaamheden Waardzicht Projecten B.V. ten genoegen van cliënten een door de gemeente gewaarmerkte originele kopie over dient te leggen van een voor het onderhavig bouwproject af te sluiten Constructie Allrisk verzekering, waaruit de mededekking van aangrenzende gebouwen blijkt en bij gebreke daarvan een bankgarantie ter grootte van € 50.000,-. In dit kader zij gewezen op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2318, r.o. 4.1.

Zienswijze van indiener 2

In de zienswijze worden de navolgende twee aspecten beschreven:

A

De onderzoeken en onderbouwing van het parkeren ontbreekt. Ook dateren de onderzoeken waarna gerefereerd wordt uit 2017.

B

Zowel de goot- als de bouwhoogte zorgen ervoor dat onze hoekwoning minder lichtinval

heeft. Daarbij is deze ook hoger dan bestemmingsplan. Graag uw overweging hierin.

Zienswijze van indiener 3

In de zienswijze worden de volgende zaken naar voren gebracht:

A

Bij het toestaan dat er geen rekening wordt gehouden met de bestaande parkeernorm wordt voorbij gegaan aan de volgende punten:

- Sinds de eerdere metingen m.b.t. de parkeerdrukke: zijn er woningen in het pand van de Rabobank gekomen, is er een schuur bewoond aan het Hoftuinplein, is er huurruimte bijgekomen naast de apotheek, door de coronacrisis werken er meer mensen thuis wat ook voor meer parkeerdrukke doordeweeks zorgt, zijn er acht nieuw te realiseren startersappartementen vergund op de locatie van De Grim Sport. De plekken die de winkel in piektijden nodig had zullen nu permanent gebruikt worden. De parkeerdrukke is dus alleen maar toegenomen en neemt door deze woningen alleen maar toe. Wij snappen niet dat hieraan voorbijgegaan kan worden door de gemeente in dit ontwerpbesluit.

B

Nergens in de plannen wordt genoemd dat de Dubbelebuurt een woonerf is. Op de Dubbelebuurt zijn hekken geplaatst om te voorkomen dat brommers en auto's (te hard) door de straat rijden. Wij eisen de toezegging van de gemeente dat deze hekken teruggeplaatst op dezelfde plek.

C

Het hele bouwvlak wordt bebouwd. Dit is niet conform de huidige regelgeving m.b.t. bebouwen van kavels.

D

Een deel van het bouwvlak is nu nog in handen van de gemeente of een derde partij anders dan de vergunningsaanvrager. Deze grond kan niet zonder meer aan één partij, de vergunningsaanvrager, worden gegund zonder dit openbaar aan te bieden.

E

De goothoogte van het nieuw te bouwen complex is te hoog. De voorgestelde goothoogte zit meer dan een meter boven de maximale hoogte in het bestemmingsplan. Dit levert een nog grotere afwijking van het bestemmingsplan op dan is toegestaan.

F

Er is geen rekening gehouden met het feit dat de vuilcontainers op dit moment al vaak vol zitten.

G

Er wordt geen melding gemaakt van de benodigde kapvergunningen en herplaatsingsplicht m.b.t de bomen op de kavel.

H

De Oranje Nassau boom dient verplaatst te worden en daar wordt niets over gemeld.

I

De bewoners van Dubbelebuurt 4 en 6 krijgen door de hoogte van het complex te maken met minder zoninval in huis en minder opbrengsten van hun zonnepanelen. Hier is geen rekening mee gehouden. Een hoogte en bouw net zoals de huidige bebouwing (nr's 7 t/m 15) is een beter alternatief. Afwijken van het geldende bestemmingsplan veroorzaakt hier dus nadeel.

4. Reactie op zienswijzen

Hieronder volgen de reacties op de ingediende zienswijzen.

Reactie op de zienswijze van indiener 1

A

Wij beoordelen of een aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hetgeen het geval is. Of partijen onderling daarbij wel of niet tot overeenstemming komen over het aanwenden van rechtsmiddelen is voor ons niet relevant.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

B

Qua massa voegt het nieuwe pand zich in maat, schaal, en ritme naar de omliggende bebouwing. Een ondergeschikt accent van het overschrijden van de maximale goothoogte ter plaatse van de entree of ter verbijzondering van een gevel, zoals beide in het plan is voorgesteld, is voorstelbaar.

Wij beoordelen een aanvraag zoals voorgelegd. In dit geval zijn de door initiatiefnemer voorgestelde woningen voorstelbaar op deze locatie.

In de Woonagenda Katwijk 2020-2024 worden woningbouwplannen aangemoedigd door de gemeente. De woningbehoefte is groot, terwijl de woningproductie achterblijft bij deze behoefte, zeker als het gaat om betaalbare woningen. De schaarste die op deze manier ontstaat wil de gemeente oplossen door het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt, te verhogen. Als het gaat om betaalbaarheid wordt een differentiatie naar woningbouwcategorieën verplicht gesteld. Woningbouwplannen onder de 10 woningen worden in beginsel niet getoetst aan de beleidsambities uit de Woonagenda, om zodoende bij te dragen aan de noodzakelijke tempoversnelling. Na vaststelling van de Woonagenda is het positieve effect hiervan zichtbaar geworden, er zijn veel woningen door kleine initiatieven gerealiseerd.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

C

De buurt kenmerkt zich door bouwblokken die variëren van 8,0 of 9,5 meter. Tussen deze bouwblokken is verkeers- en verblijfsruimte gelegen. Het plan, met een maximale nokhoogte van 10,5 meter, is daarmee passend binnen deze buurt en heeft geen significante invloed op de bezonning van in de buurt gelegen andere daken.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

D

Het betreft hier privaatrechtelijke aspecten die tussen eigenaren en gebruikers onderling besproken moeten worden. De feitelijke situatie met betrekking tot bouwen nabij de erfgrans na oplevering verschilt niet met deze voorafgaande de sloop van het eerdere pand op deze locatie.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

E

Het parkeeronderzoek uit 2017 is vergeleken met een gemeentelijk parkeeronderzoek uit september 2021. De resultaten zijn vergelijkbaar, waardoor het parkeeronderzoek als betrouwbaar en representatief gezien wordt. Inmiddels hebben er ook in september 2022 tellingen plaatsgevonden in het centrum van Rijnsburg. Ook deze tellingen tonen aan dat er restcapaciteit is op het maatgevende moment.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

F

Het appartement dat grenst aan de oostgevel van de client heeft de technische ruimte niet aan de gevel, maar in de kern van het appartementencomplex. De situatie is overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

G

Het betreft hier privaatrechtelijke aspecten die tussen eigenaren en gebruikers onderling besproken moeten worden. De feitelijke situatie met betrekking tot bouwen nabij de erfgrans na oplevering verschilt niet met deze voorafgaande de sloop van het eerdere pand op deze locatie. Dit onderdeel van de zienswijze is daarmee ongegrond.

Daarnaast is door indiener deze zienswijze aangevuld met de volgende punten:

E

De uitvoering van bouw is niet zodanig dat het aannemelijk is dat voor de omgeving een onveilige situatie zal ontstaan. Om dit te borgen mogen heiwerkzaamheden niet starten alvorens wij de constructieve tekeningen hebben ontvangen en goedgekeurd. Dit is opgenomen als voorschrift in de vergunning.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

F

Het al dan niet afsluiten van een verzekering voor schade die mogelijk zal ontstaan uit het uitvoeren van werkzaamheden is een zaak van de initiatiefnemer.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

Reactie op de zienswijze van indiener 2

A

Het parkeeronderzoek uit 2017 is vergeleken met een gemeentelijk parkeeronderzoek uit september 2021. De resultaten zijn vergelijkbaar, waardoor het parkeeronderzoek als betrouwbaar en representatief gezien wordt. Inmiddels hebben er ook in september 2022 tellingen plaatsgevonden in het centrum van Rijnsburg. Ook deze tellingen tonen aan dat er restcapaciteit is op het maatgevende moment.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

B

Het volume van het ontwerp aan de achterzijde is zodanig ontworpen dat er voor een gedeelte van de dag er nog steeds zon aanwezig is. Hierdoor blijft de bezonning op het perceel binnen hetgeen maatschappelijk gebruikelijk is voor dergelijke percelen.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

Reactie op de zienswijze van indiener 3

A

Het parkeeronderzoek uit 2017 is vergeleken met een gemeentelijk parkeeronderzoek uit september 2021. De resultaten zijn vergelijkbaar, waardoor het parkeeronderzoek als betrouwbaar en representatief gezien wordt. Inmiddels hebben er ook in september 2022 tellingen plaatsgevonden in het centrum van Rijnsburg. Ook deze tellingen tonen aan dat er restcapaciteit is op het maatgevende moment.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

B

Deze zienswijze valt buiten de scope van de omgevingsvergunning en is daarom ongegrond.

C

Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van de regels van het huidige bestemmingsplan. De motivatie hiervoor is te vinden in de goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) die ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

D

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt gekeken naar het plan en in beginsel niet naar wie de eigenaar van gronden is. Deze zienswijze valt daarom buiten de scope van de omgevingsvergunning en is daarom ongegrond.

E

Met deze omgevingsvergunning wordt afgeweken van de regels van het huidige bestemmingsplan. De motivatie hiervoor is te vinden in de goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) die ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

F

Dit valt buiten de scope van de omgevingsvergunning en is daarom ongegrond.

G

Dit valt buiten de scope van de omgevingsvergunning en is daarom ongegrond.

H

De boom staat op gemeentelijke grond en wij zijn op dit moment niet voornemens medewerking te verlenen aan verplaatsing ervan. Dit punt is daarmee ongegrond.

I

Tussen de ontwikkeling en de huisnummers 4 en 6 is een straat gelegen. De bezonning blijft binnen hetgeen maatschappelijk aanvaardbaar is voor de betreffende percelen.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

5. Conclusie

Gezien het vorenstaande zijn de zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond. De omgevingsvergunning kan daarom worden verleend.

Bijlagen

1A Zienswijze indiener 1 (deel 1);

1B Zienswijze indiener 1 (aanvulling c.q. deel 2);

2 Zienswijze indiener 2;

3 Zienswijze indiener 3.