

Omgevingsvergunning

Zaaknummer 1834400

1. Inleiding

Op 21 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van drie woningen en het maken van drie uitwegen op het perceel De Hoop 8, 8A en 10 te Valkenburg 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
- Inrit/Uitweg (art. 2.2 lid 1e) 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. De aanvrager is daarop bij brief van 27 januari 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens aan te leveren. Deze zijn op 1 maart 2022 ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn met 398 dagen opgeschort. 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 11 maart 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 de bouw van drie woningen, zodat het daarmee niet in strijd is en dus een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

3. Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 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
- Inrit/Uitweg (art. 2.2 lid 1e) 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. Situatietekening;
4. Gevels;
5. Plattegronden;
6. Doorsneden;
7. Detailboek;
8. Kleur en materiaalstaat;
9. MPG bouwnummer-2;
10. Bouwbesluittoetsing;
11. Rapportage archeologie;
12. Uitgangspunten constructie;
13. Conceptaanvraag wet natuurbescherming.

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 activiteiten betrekking hebbende overwegingen én voorschriften 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 onaanastbaar 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 beroepsschrift nog de mogelijkheid om in hoger beroep te gaan.

Katwijk, 6 december 2022

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Katwijk,

de secretaris,



mr. drs. R.T. Jie Sam Foek

de burgemeester,



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 1834400, voor het bouwen van drie woningen en het maken van drie uitwegen op het perceel De Hoop 8, 8A en 10 te Valkenburg.

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 "Valkenburg Dorp". In artikel 4.1. van de regels van het bestemmingsplan staat dat de bestemming "bedrijf" bestemd is voor onder meer: bedrijven uit categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' dienstverlening; opslagruimten en magazijnen; ter plaatste van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. In deze aanvraag worden drie woningen gebouwd wat niet past in deze bestemming.

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.

Voorschriften:

Wel worden de volgende voorschriften verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- *Parkeerplaatsen:*

De parkeerplaatsen moet worden uitgevoerd worden in halfverharding, waardoor het geheel minder stenig overkomt.

- *Bodem*

Bij de aanvraag is in de bijlage van de Ruimtelijke Onderbouwing het rapport ‘Verkennd bodem- en asbestonderzoek De Hoop 8-10 Valkenburg, IDDS, d.d. 23-3-2021 kenmerk AO184-06/PBE/rap1 gevoegd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat ter plaatse van inspectiegat 3 asbest is aangetroffen boven de interventiewaarde. Alvorens met de grond- en bouwwerkzaamheden wordt begonnen, dient een nader asbestonderzoek te worden verricht om de ernst en omvang van de sterke asbestverontreiniging ter plaatse van inspectiepunt 03 te bepalen. Het onderzoek dient ter goedkeuring te worden overgelegd aan de gemeente Katwijk.

- *Archeologie*

Uit het bij deze aanvraag aangeleverde archeologisch onderzoeksrapport (IDDS rapport 2494) blijkt dat binnen het plangebied archeologische resten worden verwacht. Het in het rapport verwoorde advies luidt als volgt:

“Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied vanaf een diepte van minimaal 0,6 m -mv ofwel 0,1 m NAP een hoge verwachting heeft voor de resten van bebouwing uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd (met name voor resten van een steenfabriek uit de 17e tot 20e eeuw). Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek adviseert IDDS Archeologie om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Aangezien het waarschijnlijk gaat om resten van funderingen, kelders, waterputten, ovens en dergelijke is de beste methode om deze resten op te sporen en te waarderen een proefsleuvenonderzoek. Dit proefsleuvenonderzoek kan pas plaatsvinden nadat alle bestaande opstallen binnen het plangebied zijn verwijderd en moet ten minste reiken tot de diepte van de verstoringen voor de nieuwbouw.”

Voorafgaande aan de uitvoering van het proefsleuvenonderzoek dient aan de gemeente eerst een archeologisch Programma van Eisen ter beoordeling te worden voorgelegd

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.

Vorbereidingsbesluit

Er geldt ter plaatse van de aangevraagde activiteit geen voorbereidingsbesluit.

2.4 Welstand

De aangevraagde activiteit is op 23-12-2020 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 van de woningen zijn voldoende hoogwaardig en verzorgd en afgestemd op 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 "Valkenburg Dorp". 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen**Toetsingsgronden**

Op grond van artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Katwijk (hierna: de APV), gelezen in samenhang met artikel 2.18 van de Wabo, wordt de omgevingsvergunning voor deze activiteit slechts geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Openbare veiligheid

Er is geen sprake van inbreuk op de openbare veiligheid.

Openbare ruimte

De uitweg komt niet ten koste van een openbare parkeerplaats.

Groenvoorzieningen

Er is geen sprake van aantasting van groenvoorzieningen van de gemeente.

Aanleg tweede uitweg

Er is geen sprake van het aanleggen van een tweede uitweg. Het gaat om één uitweg per woning (in totaal worden drie woningen gebouwd).

Gelet op bovengenoemde regels kan voor deze activiteit omgevingsvergunning worden verleend.

BIJLAGE II

REACTIE OP ZIENSWIJZE OVER ONTWERPBESLUIT TOT VERLENING VAN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET BOUWEN VAN DRIE WONINGEN EN HET MAKEN VAN DRIE UITWEGEN OP HET PERCEEL DE HOOP 8, 8A EN 10 TE VALKENBURG

1. Betreft

Het betreft het voornemen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 woningen en het aanleggen van 3 uitwegen aan De Hoop 8, 8a en 10 in Valkenburg (hierna: het perceel).

2. Publicatie

Het ontwerpbesluit tot verlening van de gevraagde omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken hebben met ingang van 11 maart 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.

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 ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het parkeren in de nieuwe situatie op eigen terrein kan worden opgelost door het realiseren van 8 parkeerplaatsen. In de praktijk komt dit neer op een tweetal parkeerplaatsen op maaiveld per woning, en een garage bij beide hoekwoningen. Ten aanzien van de garages menen wij dat deze niet meegenomen kunnen worden in de parkeerbalans zoals nu opgenomen in het nieuwe plan. Conform uw eigen Nota parkeernomen 2020 (update juni 2021) dienen garages een minimale breedte van 3,40 m en een minimale lengte van 6,50 m te hebben, om als voorwaardige parkeerplaats meegenomen te kunnen worden in de parkeerbalans. In het nu voorgestelde plan wordt bij beide hoekwoningen de minimale lengte van 6,50 m voor de garages niet behaald. Onzes inziens kunnen de garages daarom niet als volwaardige parkeerplaatsen worden meegenomen in de parkeerbalans, en klopt de stelling dat op eigen terrein sprake kan zijn van 8 parkeerplaatsen niet. Bovendien is bij beide hoekwoningen sprake van drie parkeerplaatsen in één lijn achter elkaar. Praktisch gezien kan dit tot problemen leiden, wanneer nieuwe bewoners een auto parkeren op de voorste parkeerplaats langs de openbare weg. In dit geval zijn de tweede parkeerplaats alsook de garages onbereikbaar voor volgende auto's. Wij vrezen dat dit zal leiden tot onveilige parkeersituaties in de openbare ruimte, waar ook onze kinderen vaak spelen.”

B

“Als gezin hechten wij waarde aan een duurzame wereld. Dit is dan ook de reden dat wij enige jaren geleden zonnepanelen hebben laten plaatsen op het dak van onze garage. Wij zijn van mening dat in het voorgestelde plan hiermee onvoldoende rekening wordt gehouden. Uit de stukken behorende bij de omgevingsvergunning blijkt niet dat op enige wijze rekening is gehouden met dit belang. Wij vrezen

dan ook vermindering van opbrengst van onze zonnecollectoren als gevolg van de bouwhoogte van het plan. Eerder in de planontwikkeling is door de ontwikkelaar een zonnestudie met ons gedeeld, waaruit duidelijk zou moeten worden dat, voor wat betreft het standpunt van de ontwikkelaar, er slecht zeer beperkte hinder van zonlicht voor onze panelen zou plaatsvinden als gevolg van het plan. In de tussentijd van de ontwikkeling is het plan echter in uiterlijk gewijzigd, waardoor het voor ons nu onduidelijk is in hoeverre onze zonnecollectoren nu worden belemmerd in hun doelmatig functioneren. Wij ervaren hierin ook gebrekkige communicatie en participatie vanuit de zijde van de ontwikkelaar, die ons niet op de hoogte heeft gebracht van de wijzigingen in het plan."

C

"Zoals bij u bekend is direct achter de achtertuin van onze woning sprake van een leegstaand grasveld. Zoals ook bij u bekend is voor dit perceel ooit door u een omgevingsvergunning voor de bouw van één woning verleend. Deze omgevingsvergunning is echter nooit geëffectueerd. Bij de aanleg van de nutsvoorzieningen en bij het uitvoeren van bodemonderzoek op de Hoop 8, 8A en 10 is ook dit perceel meegenomen. Het is niet bekend welke plannen de ontwikkelaar heeft met het grasveld achter onze woning. De onduidelijkheden hieromtrent brengen bij onze grote onzekerheden met zich mee. Wij vragen u daarom ten aanzien van eventuele [ontwikkelingen] op voornoemd grasveld, ten eerste rekening te houden met onze belangen van ons als directe omwonenden."

D

"De nieuw te realiseren woningen worden uitgevoerd als zijnde één laag voorzien van een kap. Vanuit de ramen van de bovenverdieping van de nieuwe woningen is onze achtertuin volledig zichtbaar. Wij voelen ons hiermee geraakt in onze privacy. Te meer omdat de verwachting is dat steeds meer mensen als gevolg van Corona tegenwoordig twee of meer dagen per week thuiswerken, en daartoe vaak bestaande slaapkamers op de verdieping inrichten als thuishkantoor."

Zienswijze van indiener 2

In de zienswijze worden de navolgende aspecten beschreven:

A

"In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat het parkeren in de nieuwe situatie op eigen terrein kan worden opgelost door het realiseren van 8 parkeerplaatsen. In de praktijk komt dit neer op een tweetal parkeerplaatsen op maaiveld per woning, en een garage bij beide hoekwoningen.

Ten aanzien van de garages menen wij dat deze niet meegenomen kunnen worden in de parkeerbalans zoals nu opgenomen in het nieuwe plan. Conform uw eigen Nota parkeernomen 2020 (update juni 2021) dienen garages een minimale breedte van 3,40m en een minimale lengte van 6,50m te hebben, om als voorwaardige parkeerplaats meegenomen te kunnen worden in de parkeerbalans. In het nu voorgestelde plan wordt bij beide hoekwoningen de minimale lengte van 6,50m voor de garages niet behaald. Ons inziens kunnen de garages daarom niet als volwaardige parkeerplaatsen worden meegenomen in de parkeerbalans, en klopt de stelling dat op eigen terrein sprake kan zijn van 8 parkeerplaatsen niet."

B

"Bovendien is bij beide hoekwoningen sprake van drie parkeerplaatsen in één lijn achter elkaar. Praktisch gezien kan dit tot problemen leiden wanneer nieuwe bewoners een auto parkeren op de voorste parkeerplaats langs de openbare weg. In dit geval zijn de tweede parkeerplaats alsook de garages onbereikbaar voor volgende auto's. Wij vrezen dat dit zal leiden tot onveilige parkeersituaties op de openbare ruimte, waar ook onze kinderen vaak spelen.

Reeds eerder heb ik u gewezen op de parkeerproblemen die ontstaan bij de ontwikkeling van dit perceel. Hiervoor verwijs ik u naar de e-mail van 16 maart 2019 die ik als bijlage I heb bijgevoegd. Voor de duidelijkheid een citaat hieruit:

"Daarnaast wil ik u graag wijzen op de parkeerproblematiek in onze wijk. Iets waarbij rekening dient te worden gehouden bij het beoordelen van de aanvragen. Op dit moment

zijn er 2 openbare parkeerplekken op 11 woningen. Op basis van huidige parkeernormen is dat ruim onvoldoende. Gevolg is dan ook dat in onze straat(woonerf) buiten de vakken wordt geparkeerd. Feitelijk verboden, maar er wordt niet tegen opgetreden. De auto's worden aan de zijkant van de straat gezet. Nu is dat mogelijk omdat de voorzijde van de loodsen bestraat is en het doorgaande verkeer hier deels overheen rijdt. Dit is echter eigen grond. Als dit dadelijk als tuin of anderszins wordt ingericht dan kan er niet meer aan de zijkant van de straat worden geparkeerd. De enkele illegale plaatsen die dan worden gebruikt, vallen weg. Als er dan ook nieuwe woningen worden gebouwd, dan is het parkeerprobleem niet te overzien. Bij de ontwikkeling van het terrein zal derhalve rekening dienen te worden gehouden met het creëren van extra openbare parkeerplaatsen. Als er bijvoorbeeld 4 woningen gebouwd worden, dan zijn er uitgaande van een parkeernorm van 1,8 in totaal 7,2 extra openbare parkeerplaatsen nodig. Gevolg van de bebouwing is echter dat er 4 á 5 illegale parkeerplekken wegvallen. Deze dienen feitelijk te worden meegenomen in de ontwikkeling van de bouwgrond. En dan heb ik het nog niet eens over het feit dat de huidige gehanteerde parkeernorm 0,18 is. Als je hier ook rekening mee houdt, dan kom je tot de noodzaak tot de aanleg van meer dan 13 (minimaal) openbare parkeerplekken. Ik besef dat ik vooruitloop op de situatie. Ik acht het echter nodig om dit onder u aandacht te brengen om te voorkomen dat deze problematiek pas aan het licht komt als de eerste paal de grond in gaat."

Er is in onderhavige casus sprake van het wijzigen van het bestemmingsplan, waardoor nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt wordt. Bij de gemeente ligt dan de verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid. Ik ben benieuwd op welke gronden u een omgevingsvergunning wilt verlenen voor nieuwbouw zonder de realisatie van openbare parkeerplekken? Hoe gaat u als gemeente tegemoetkomen aan de aanwezige parkeerbehoefte? Zoals blijkt uit de eerdere e-mail, zijn de huidige 2 aanwezige openbare parkeerplekken niet voldoende om aan de huidige parkeerbehoefte te voldoen. Deze mogen derhalve ook niet mee worden genomen in de berekening bij de aanvraag. Sterker nog, door het realiseren van nieuwbouw en het wijzigen van het bestemmingsplan vervallen de door u nu gedoogde 4/5 parkeerplekken. Dus de parkeerbehoefte wordt groter door het wegvallen van deze plekken en de realisatie van nieuwbouw. Dit was reeds bij u bekend bij u in 2019."

C

"Wij vinden de hoogte van de te realiseren woningen niet passen in een wijk/straat waar voornamelijk woonhuizen met twee woonlagen zijn. Voor de duidelijkheid heb ik screenshots(Bijlage III) bijgevoegd van de maximale bouwhoogte van de omliggende woningen. Grofweg komt deze gemiddeld uit op 8 meter. In de eerste plannen die aan u overlegd zijn was er sprake van een rijtje van 4 woningen. U heeft toen aangegeven dat dit niet passend is in de omgeving. Er is namelijk sprake van uitsluitend losse bouw of twee onder een kap woningen. Om die reden is aangegeven dat u als gemeente hier voorstander van bent en dat hier in de plannen rekening mee moet worden gehouden. Het lijkt ons dat dit ook van toepassing moet zijn op de bouwhoogte. Ook deze moet passen in de huidige omgeving. In de eerste plannen die gepresenteerd zijn, was er al sprake van een flinke hoogte, namelijk 9,5 meter. Later heeft de heer [naam ambtenaar gemeente] dit aangepast met nog eens 1 meter om in totaal op 10,5 meter uit te komen waarmee er flink de hoogte in wordt gebouwd en dit niet passend is bij de huidige omgeving. Los hiervan is ook het aanzicht van de woningen gewijzigd. Waar er eerst sprake was van een rijtje van 3 met een speels karakter, is er nu sprake van een rij van 3 met een strakke doorlopende gevel. Ondanks dat er sprake is van een app groep heeft de heer [naam ambtenaar gemeente] ons hier niet over ingelicht. Daarnaast is een strak rijtje van 3 niet overeenkomstig de wensen die geuit zijn bij de ontwikkeling van het perceel."

D

"Wij hebben een zogenoemde drive in woning en hebben de huiskamer op de eerste verdieping, waardoor wij over de loodsen heen kijken. Met de bebouwing van dit perceel verliezen wij een groot deel van onze vrije uitzicht. Daarnaast is er naast onze woning op dit moment een pand aanwezig met een maatschappelijke bestemming die binnenkort verkocht

gaat worden. Het is waarschijnlijk dat hier ook nieuwbouw wordt gerealiseerd. Conform het huidige bestemmingsplan is de bouwhoogte hiervan nog beperkt tot 6,5 meter. Maar wat als de gemeente toegeeflijk is en geen rekening houdt met de huidige omwonenden? Wordt er dan een precedent geschapen voor toekomstige nieuwbouw, waardoor de buurt onbedoeld een heel andere karakter krijgt en omwonenden gedupeerd worden? Hierop dient voorgesorteerd te worden. Daarbij dient het belang van de huidige bewoners zwaarder te wegen dan de nieuw te realiseren woningen.

Wij willen de gemeente vragen haar verantwoordelijkheid te nemen en rekening te houden met de huidige aanwezige beleidsregels.”

4. Reactie op zienswijzen

Hieronder volgen de reacties op de ingediende zienswijzen.

Reactie op de zienswijze van indiener 1

A

Er moet voldaan worden aan het meest actuele parkeernormenbeleid. Dit is op het moment van verlenen het geval. Hoe hier aan wordt voldaan is te lezen in de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning.

Het Parkeernormenbeleid 2010 schrijft voor dat een garage een minimale breedte dient te hebben van 3,40 meter en een minimale lengte van 6,50 meter. De garages die in het plan zijn ingetekend voldoen niet aan deze afmetingen en kunnen niet meegerekend worden. Echter omdat er ook 2 parkeerplaatsen zijn ingetekend, hoeft deze garage niet meegerekend te worden in de parkeerbehoefte.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

B

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.

C

Het betreffende leegstaande grasveld maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan. Mocht er een ontwikkeling plaatsvinden dan zal daarvoor een ruimtelijke procedure doorlopen worden. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden reageren op het plan zoals dat op dat moment in procedure wordt gebracht.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

D

Ten behoeve van de privacy zijn de zijwanden van het bouwblok sober uitgevoerd. Het bouwblok wordt gescheiden van de bestaande bouwblokken door verkeers- en verblijfsgebied. De afstand is ongeveer 25 meter. Direct zicht vanuit verblijfsruimtes van de nieuwe woningen op verblijfsruimtes de woning van de indiener van de zienswijze is beperkt en aanvaardbaar. Daarnaast worden de woningen voorzien van een kwalitatieve voorruimte om een goede overgang van privé naar openbaar te creëren en het gevoel van een achtererf te versterken.

Opgemerkt moet worden dat er ook voordelen met betrekking tot privacy voor de woning van de indiener van de zienswijze zijn door het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

Reactie op de zienswijze van indiener 2

A

Er moet voldaan worden aan het meest actuele parkeernormenbeleid. Dit is op het moment van verlenen het geval. Hoe hier aan wordt voldaan is te lezen in de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning.

Het Parkeernormenbeleid 2010 schrijft voor dat een garage een minimale breedte dient te hebben van 3,40 meter en een minimale lengte van 6,50 meter. De garages die in het plan zijn ingetekend voldoen niet aan deze afmetingen en kunnen niet meegerekend worden. Echter omdat er ook 2 parkeerplaatsen zijn ingetekend, hoeft deze garage niet meegerekend te worden in de parkeerbehoefte.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

B

Er moet voldaan worden aan het meest actuele parkeernormenbeleid. Dit is op het moment van verlenen het geval. Hoe hier aan wordt voldaan is te lezen in de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de omgevingsvergunning.

De zienswijze is daarmee ongegrond.

C

Het plan wordt beoordeeld zoals dat is aangevraagd. 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 het huidige bouwvolume en een maximale nokhoogte van 10,5 meter, wordt gezien als passend binnen deze buurt.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

D

Het betreffende pand met een maatschappelijke bestemming maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan. Mocht er een ontwikkeling plaatsvinden dan zal daarvoor een ruimtelijke procedure doorlopen worden. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden reageren op het plan zoals dat op dat moment in procedure wordt gebracht.

Ten behoeve van de privacy zijn de zijwanden van het bouwblok sober uitgevoerd. Het bouwblok wordt gescheiden van de bestaande bouwblokken door verkeers- en verblijfsgebied. De afstand is ongeveer 10 meter. De direct zicht vanuit verblijfsruimtes van de nieuwe woningen op verblijfsruimtes de woning van de indiener van de zienswijze is beperkt en aanvaardbaar. Daarnaast worden de woningen voorzien van een kwalitatieve voorruimte om een goede overgang van privé naar openbaar te creëren en het gevoel van een achtererf te versterken.

Opgemerkt moet worden dat er ook voordelen met betrekking tot privacy voor de woning van de indiener van de zienswijze zijn door het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Deze zienswijze is daarmee ongegrond.

5. Conclusie

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