

NOTA VAN BEDENKINGEN

datum: 17 januari 2023
betreft aanvraag: W-2021-0384 aanvraag tot de realisatie van 4 appartementen op de percelen aan Zuideinde 59 en 61, te Nieuwkoop
wetgeving: Wabo, bestemmingsplan Nieuwkoop + 1^{ste} herziening

Gemeente Nieuwkoop
Afdeling Publiekszaken Fysieke Leefomgeving

Nota van bedenkingen

Aanvraag Verlening vergunning voor het bouwen van 4 appartementen, het aanbrengen van 8 parkeerplaatsen en de aanleg van 4 insteekhovens op de percelen aan de Zuideinde 59 en 61.

A. Toelichting

Op 22 november 2021 is bij het college een aanvraag binnengekomen tot het verlenen van een vergunning voor het bouwen van 4 appartementen, het aanbrengen van 8 parkeerplaatsen en de aanleg van 4 insteekhovens op de percelen aan de Zuideinde 59 en 61. Deze aanvraag kan niet bestemmingsplanconform worden verleend. Reden waarom een buitenplanse afwijking (Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo) van het bestemmingsplan vereist is. Deze buitenplanse afwijking is enkel mogelijk indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wettelijke kader

Artikel 2.10 Wabo

Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo

Bestemmingsplan Nieuwkoop + 1^{ste} herziening

De aanvrager wil op de percelen aan de Zuideinde 59 en Zuideinde 61 een bestaande 2-onder-1 kap woning slopen, waarna een appartementencomplex met vier wooneenheden op deze percelen zal worden gebouwd. Daarnaast worden vier parkeerplaatsen, vier insteekhovens en vier schuren aangebracht op het perceel.

1. Een vergunningsaanvraag dient onder meer getoetst te worden aan het vigerende bestemmingsplan.
 - a. De vergunningsaanvraag voldoet niet volledig aan het vigerende bestemmingsplan.
2. Indien de vergunningsaanvraag niet voldoet aan het vigerende bestemmingsplan dan kan (onder andere) op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo toch een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
 - a. Het project is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
 - b. In het besluit wordt een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Beleid

De gemeente heeft geen specifiek beleid voor het toepassen van artikel artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo.

Bedenkingen

Op de aanvraag zijn twee zienswijzen/bezwaren binnengekomen. Ondanks dat deze zienswijzen/bezwaren prematuur waren, worden de daarin opgenomen argumenten toch meegewogen bij de beoordeling van de aanvraag. De geuite 'bezwaren' worden als 'bedenkingen' aangemerkt.

Conclusie

De omgevingsvergunning kan worden afgegeven. Daarvoor is wel vereist dat een Ontwikkelingsovereenkomst en een Planschadeovereenkomst worden overeengekomen. Daarnaast dienen toereikende voorwaarden in de omgevingsvergunning te worden opgenomen om het risico op schade zoveel mogelijk te beperken.

Voor de inhoudelijke beoordeling zie de reactie op de bedenkingen.

Zienswijzen en de reactie daarop

Nr.	Bedenking	Antwoord aanvrager	Reactie namens het college
1.	1. Bedenking tegen verlening vergunning in verband met een lopende civiele procedure tussen indiener en de bewoners van Zuideinde 57. Indiener wil dat de vergunning pas verleend wordt zodra de civiele procedure afgerond is. 2. Zonder voorzorgsmaatregelen zullen de bouwactiviteiten schade veroorzaken aan de woningen gelegen aan Zuideinde 55 en Zuideinde 57.	1. Aanvrager heeft als volgt op vergelijkbare bedenkingen van indiener 2 gereageerd: “Deze kwestie staat los van onderhavige kwestie.” 2. Aanvrager heeft onder andere als volgt op vergelijkbare bedenkingen van indiener 2 gereageerd: “Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen 0-metingen worden uitgevoerd. Hierdoor kan de aansprakelijkheid voor schade achteraf gemakkelijk worden vastgesteld. Ook zal met schroefpalen ‘geheid’ worden om het risico op schade zoveel mogelijk te voorkomen.”	1. De civiele procedure tussen de bewoners van Zuideinde 55 en Zuideinde 57 kan geen beletsel vormen voor de verlening van de vergunning. Een civiele kwestie kan enkel een rol spelen indien die civiele kwestie evident in de weg staat aan de vergunde activiteit. Dat is niet het geval. Ten overvloede wordt opgemerkt dat niet in te zien is op welke wijze de vergunningsverlening nadelige effecten zal kunnen hebben voor de kansen van indiener in de civiele procedure. 2. Aanvrager heeft aangegeven dat zij verscheidene voorzorgsmaatregelen zal nemen om schade te voorkomen. Bovendien worden in de vergunning voorwaarden opgenomen die aanvrager verplichten om een veelvoud aan voorzorgsmaatregelen te treffen om het risico op schade zoveel mogelijk te beperken. Ook wordt de aanvrager verplicht om een 0-meting uit te voeren. Daardoor wordt het makkelijker voor omwonenden om schade te verhalen op de aanvrager indien de bouwactiviteiten onverhoopt toch schade zouden veroorzaken.

2.	1a. De bouw van de appartementen zal tot aantasting van de privacy van omwonenden leiden. 1b. Het appartementencomplex wijkt teveel af van de woningen in de omgeving, hetgeen niet past in het straatbeeld. 1c. Het gebouw wordt 10 meter hoog. Eerder zijn vergunningsaanvragen voor vergelijkbare bouwwerken afgewezen.	1a. Vanaf het dakterras is het huis en de tuin van het perceel Zuideinde 55 vrijwel niet te zien. Ook zullen bomen geplaatst worden tussen Zuideinde 57 en Zuideinde 55 om de privacy verder te beschermen. Ook wordt opgemerkt dat vanaf de eerste verdiepingen van voornoemde woningen thans al in elkaars tuin kan worden gekeken. 1b. Deze argumenten zijn niet relevant. 1c. Deze argumenten zijn niet relevant.	1a. In beginsel kan een vergunning worden verleend als de afstand tussen een balkon of terras en de grenslijn 2 meter of meer bedraagt. In onderhavige kwestie wordt het bedraagt de afstand tot de erfgrans 2,91 meter. Zodoende staan privacyaspecten niet (evident) in de weg aan vergunningverlening. 1b. Gemeente Nieuwkoop heeft geen welstandnota. Bouwprojecten hoeven daardoor niet aan specifieke cosmetische eisen te voldoen. De omstandigheid dat het appartementencomplex niet zou passen in het straatbeeld kan zodoende niet tot afwijzing van de aanvraag leiden. 1c. Het gebouw wordt 10,37 meter hoog. Het vigerende bestemmingsplan staat een maximale bouwhoogte van 10 meter toe. Zodoende is sprake van een beperkte afwijking. Aanvrager heeft gemotiveerd waarom een bouwhoogte van 10,37 meter noodzakelijk is. Gezien het voorgaande ziet het college geen bezwaren tegen het instemmen met de afwijking van de maximale bouwhoogte. Bovendien had deze afwijking ook middels artikel 31.1 onder a van de planregels vergund kunnen worden. Indiener stelt niet welke aanvragen omgeving geweigerd zijn. Hierdoor kan deze stelling niet gecontroleerd worden.
----	---	--	---

	2. Het project vereist intensief transport, hetgeen door de gemeente verboden is om kwetsbare woningen te beschermen. 3. De bouwwerkzaamheden zullen, mede gezien de slechte staat van de woning aan Zuideinde 57, schade veroorzaken aan omliggende woningen. 4. Het is opmerkelijk dat aanvrager expres schade wenst aan te brengen aan de woningen gelegen aan de Zuideinde 57 en 55.	2. Er is geen verbod op zwaar bouwverkeer. Wel zullen we maatregelen treffen met betrekking tot transport. 3. De afstand tussen de nieuwbouw en de omliggende woningen bedraagt respectievelijk 3 en 9 meter. Voorafgaand aan de werkzaamheden zullen 0-metingen worden uitgevoerd. Hierdoor kan de aansprakelijkheid voor schade achteraf gemakkelijk worden vastgesteld. Ook zal met schroefpalen 'geheid' worden om het risico op schade zoveel mogelijk te voorkomen. 4. Aanvrager betwist dat bewust schade wordt veroorzaakt aan de omliggende woningen. Ook wordt herhaald dat voorzorgsmaatregelen worden genomen om het risico op schade zoveel mogelijk in te perken.	2. Op het Zuideinde geldt een verbod voor zwaar transport. Wel kan een ontheffing worden verleend. Ook is het mogelijk om aan de hand van voorschriften in de vergunning vast te leggen dat de ontwikkelaar het vervoer laat uitvoeren door minder zware vervoersmiddelen te laten uitvoeren. Het verbod staat zodoende geenszins in de weg aan de vergunningverlening. 3. Aanvrager heeft aangegeven dat zij verscheidene voorzorgsmaatregelen zal nemen om schade te voorkomen. Bovendien worden in de vergunning voorwaarden opgenomen die aanvrager verplichten om voorzorgsmaatregelen te treffen om het risico op schade zoveel mogelijk te beperken. Ook wordt de aanvrager verplicht om een 0-meting uit te voeren. Daardoor wordt het makkelijker voor omwonenden om schade te verhalen op de aanvrager indien de bouwactiviteiten onverhoopt toch schade zouden veroorzaken. 4. Het college acht het niet aannemelijk dat aanvrager bewust schade aan omliggende woningen wenst te veroorzaken. Daarmee zou zij zich immers blootstellen aan civielrechtelijk aansprakelijkheid. Voor een reactie op de stelling dat met de beoogde bouwactiviteiten schade zal worden veroorzaakt, wordt verwezen naar de reactie op punt 3.
--	---	--	--

5. De eigenaar van de woning aan Zuideinde 57 heeft zijn woning niet beschermd, maar wenst wel dit bouwproject door te zetten. 6. Het is opmerkelijk dat deze bouwactiviteiten worden uitgevoerd ondanks dat de eigenaar van de woning aan Zuideinde 57 de huidige problematiek aan de woning nog niet heeft opgelost en terwijl hij mij aansprakelijk heeft gesteld voor schade aan zijn woning die ontstaan zou zijn, terwijl ik mijn woning heb verduurzaamd. 7a. Enkel omwonenden die verderop wonen zijn geïnformeerd. Ik ben niet voorafgaand over de plannen geïnformeerd. 7b. Er is een grote kans op schade doordat de woningen in de omgeving gebouwd zijn op veengrond. 8. Op het Zuideinde staan een behoorlijk aantal monumentale woningen. De woningen die als gevolg van het project gesloopt zullen worden zijn ruim een eeuw oud. Om het dorpsgezicht te behouden moeten deze woningen blijven staan. 9. Het project past niet binnen het straatbeeld.	5. Aanvrager heeft op deze stellingen gereageerd door een eigen visie op de voorgeschiedenis te geven. 6. Aanvrager betwist hetgeen indiener heeft gesteld. Daarnaast wordt herhaald dat het beoogde bouwproject geen schade aan omliggende woningen zal veroorzaken. 7a. De eigenaren van Zuideinde 55 en Zuideinde 57 zijn niet 'on speaking terms'. 7b. Aanvrager betwist dat de bouw van het appartementencomplex tot schade zal leiden. 8. De woningen op de percelen Zuideinde 55 en 57 hebben geen monumentale status. Ook zijn zij niet beeldbepalend. Bovendien verkeren de woningen in een zodanig slechte staat dat renovatie geen realistische optie is. Overigens wordt gepoogd om het uiterlijk van het complex zoveel mogelijk in het straatbeeld te laten passen. 9. De voorgenomen plannen passen binnen het bestemmingsplan.	5. Deze stelling kan geen rol spelen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. 6. Het feit dat thans nog een civielrechtelijke procedure m.b.t. een schadevergoeding speelt tussen de eigenaren van Zuideinde 55 en Zuideinde 57 staat niet in de weg aan de verlening van de vergunning. Voor het overige wordt verwezen naar punt 3. 7a. Deze omstandigheid kan geen rol spelen bij de beoordeling van de aanvraag. Temeer nu een conceptvergunning publiek bekend zal worden gemaakt, zodra het college met dit concept heeft ingestemd, terwijl ook de aanvraag zelf gepubliceerd is. 7b. Voor een reactie op deze stelling wordt verwezen naar de reactie op punt 3. 8. De woningen zijn niet aangemerkt als monumenten. Deze woningen hebben dus geen bijzondere status. Ook beschikt gemeente Nieuwkoop niet over een welstandsnota. De vraag of een project past binnen het straatbeeld speelt daardoor geen rol bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. 9. Zie de reactie op bedenking 8.
---	--	---

	10. Als de vergunning wordt verleend, zal eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. 11. De bouwwerkzaamheden worden op veengrond uitgevoerd, hetgeen ertoe zal leiden dat als gevolg van het bouwproject schade zal ontstaan aan de naastgelegen woningen. 12. Aanvrager moet indiener schadeloos stellen voor schade die (potentieel) ontstaat als gevolg van het bouwproject. 13. De gemeente is bij verlening van de vergunning medeaansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van het beoogde bouwproject. 14. De bewoner van Zuideinde 57 is een rechtszaak tegen mij gestart tot vergoeding van schade die als gevolg van een verbouwing in mijn woning aan zijn woning zou zijn veroorzaakt. 15. Als de vergunning wordt verleend, zal een kort geding worden gestart, waarbij een bouwstop zal worden gevorderd. Deze vordering zal hoogstwaarschijnlijk worden toegewezen.	10. Aanvrager zal een archeologisch onderzoek uitvoeren. 11. Zie onze reactie op eerdere overeenkomstige beweringen. 12. Er zal een 0-meting worden uitgevoerd. 13. Geen inhoudelijke reactie. 14. Deze kwestie staat los van onderhavige kwestie. 15. Geen inhoudelijke reactie.	10. Op het perceel rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij deze dubbelbestemming gelden geen bijzondere eisen, tenzij het op te richten bouwwerk een oppervlakte van meer dan 10.000 m2 heeft <u>en</u> dieper dan 50cm wordt gegraven. Het oppervlak van het bouwwerk is kleiner dan 10.000 m2. Archeologisch onderzoek is daarom niet vereist. 11. Voor een reactie op deze stelling wordt verwezen naar de reactie op punt 3. 12. Dit betreft een onzekere toekomstige privaatrechtelijke kwestie. Dit speelt geen rol bij de beoordeling van de vergunnings-aanvraag. 13. Dit betreft een onzekere toekomstige privaatrechtelijke kwestie. Dit speelt geen rol bij de beoordeling van de vergunnings-aanvraag. 14. Voor een reactie op deze stelling wordt verwezen naar de reactie op punt 6. 15. Dit betreft een onzekere toekomstige privaatrechtelijke kwestie. Dit speelt geen rol bij de beoordeling van de vergunnings-aanvraag.
--	--	---	--