

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

datum: 22 juni 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 Zienswijze

De zienswijzen zijn ingediend naar aanleiding van een conceptbeschikking voor het bouwen van 4 appartementen, het aanbrengen van 8 parkeerplaatsen en de aanleg van 4 insteekhavens op de percelen aan 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 insteekhavens 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. Het college heeft eerder premature zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn opgenomen in een Nota van Bedenkingen. Een van deze zienswijzen is opnieuw ingediend. De reactie op deze zienswijze is grotendeels overgenomen uit de Nota van Bedenkingen.

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 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 4 parkeerplaatsen, 4 insteekhavens en 4 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.

Zienswijzen

Op de aanvraag zijn drie zienswijzen binnengekomen.

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. Enkele van de voorschriften die in de conceptbeschikking waren opgenomen, dienen beter verwoord te worden.

Voor de inhoudelijke beoordeling zie de reactie op de zienswijzen.

Zienswijzen en de reactie daarop

Nr.	Zienswijze	Antwoord aanvrager	Reactie namens het college
1.	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. De hoogte van de nieuwbouw valt binnen de algemene afwijkingsregels van het bestemmingsplan kern Nieuwkoop 2013-05-30.	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 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. 5. De eigenaar van de woning aan Zuideinde 57 heeft zijn woning niet beschermd, maar wenst wel dit bouwproject door te zetten.	2. De aangepaste situatie had betrekking op de bouw van de woningen op Zuidhoek (Staatscourant 18 mei 2017). Vrachtverkeer moest een ontheffing aanvragen. Dus er mag via de Kennedylaan tot de brug bij Zuidhoek het Zuideinde op worden gereden. Vanaf daar geldt of gold een geslotenverklaring. Het bouwverkeer voor de bouw van 59-61 zal/mag mogelijk niet langs Zuideinde 55 rijden. 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. 5. Aanvrager heeft op deze stellingen gereageerd door een eigen visie op de voorgeschiedenis te geven.	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. Deze stelling kan geen rol spelen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag.
--	---	---	---

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. 10. Als de vergunning wordt verleend, zal eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.	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. 10. Archeologisch onderzoek is niet vereist.	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 is gemaakt, 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. 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
--	--	--

	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.	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.	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 vergunningsaanvraag. 13. Dit betreft een onzekere toekomstige privaatrechtelijke kwestie. Dit speelt geen rol bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. 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 vergunningsaanvraag.
--	---	---	--

2.	1. Het betreft een perceel voor 2 woningen. Voor de vaststelling van het aantal parkeerplaatsen dient uitgegaan te worden van twee woningen. 2. De woningen zullen waarschijnlijk door oudere mensen gekocht worden. Oudere mensen hebben meestal maar één auto per huishouden. Daarom had het college moeten uitgaan van één auto per appartement. 3. Autogebruik zou door het college ontmoedigd moeten worden. 4. In de nabijheid van de woning is een riante parkeerplaats aanwezig die doordeweeks vrijwel niet wordt gebruikt en nooit vol is. 5. Bestrating moet zo veel mogelijk worden tegengegaan.	De acht parkeerplaatsen zijn een vereiste vanuit de gemeente. Achter de appartementen worden havens gegraven van totaal 115m². En krijgen de onderste appartementen een tuin van totaal 170m². Totaal dus 285m² onverhard. En indien nodig, kan er eventueel een waterpasserende bestrating worden aangelegd. Dat klopt. Maar dat is voor de gemeente geen oplossing omdat we dan niet voldoen aan de parkeernorm. Zie eerdere reacties.	Integrale reactie op de aangevoerde zienswijzen in zienswijze 2: Artikel 20.5 van het bestemmingsplan bepaalt dat een specifiek gebruik enkel is toegestaan als "voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn en beschikbaar worden gehouden conform de parkeernormen zoals opgenomen in de als bijlage 4 bij de planregels opgenomen gemeentelijke parkeernota, tenzij naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is verzekerd dat er op andere wijze in toereikende parkeergelegenheid is voorzien." Aangezien sprake is van een buitenplanse afwijking passen we onze parkeernota toe: Nota parkeernormen Nieuwkoop 2021 Een bestuursorgaan moet, in principe, het door haar opgestelde beleid volgen (artikel 4:84 Awb). In dit geval is geen sprake van gevolgen voor belanghebbenden die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. De vergunning wordt verleend voor 4 wooneenheden. Het college kan daarom niet de parkeernorm voor 2 wooneenheden als uitgangspunt nemen. Ook is geenszins zeker dat de woningen (constant) bewoond zullen worden door ouderen. Het college kan bovendien autogebruik niet ontmoedigen. Het enkele feit dat minder parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd zouden worden, zou er niet per se toe leiden dat de bewoners van het complex minder auto's zullen bezitten. In dat geval zullen de bewoners mogelijk op openbare parkeerplaatsen parkeren, hetgeen het college zo veel mogelijk wenst te beperken. De nabijgelegen parkeerplaats biedt derhalve ook geen soelaas, althans enkel voor het bezoekersaandeel van de parkeernorm.
-----------	---	--	--

3.	1. Bij uitvoering van het project bestaat een aanzienlijk risico op schade voor de woningen aan Zuideinde 55 en 57. 2. Ten onrechte is het bouwveiligheidsplan niet reeds bij de vergunningaanvraag ingediend. 3. Belangrijker is dat niet in vergunningvoorschrift 2 staat dat het bouwveiligheidsplan moet worden goedgekeurd. 4. Ook is niet expliciet uitgeschreven in vergunningvoorschriften 2 en 4 dat de nulmeting moet worden gedaan bij Zuideinde 55 en Zuideinde 57. 5. Voorts is ten onrechte niet uitgeschreven welk type schroefpalen moet worden toegepast.	1. Er vinden 0-metingen plaats en de aannemer is verzekerd. Daarnaast wordt er onder Bouwgarant gebouwd. Wat inhoudt dat het om een betrouwbare aannemer gaat die zijn verantwoording kent en neemt. 2. De gemeente bepaalt of er wel of niet een bouwveiligheidsplan gemaakt moet worden. Het werk vindt niet plaats op de weg of in de openbare ruimte maar op een afgesloten bouwterrein. 3. – 4. 0-metingen worden vanzelfsprekend aangeboden aan omwonenden. Zo ook aan Zuideinde 55 en 57. 5. –	1. Op grond van artikel 8.2, lid 1, aanhef en onder c, Bouwbesluit 2012 dient een bestuursorgaan maatregelen te nemen om het risico op schade te beperken. Deze bepaling gaat echter niet zover dat ieder risico op schade uitgesloten moet worden. In de omgevingsvergunning zijn voorwaarden opgenomen die aanvrager verplichten om voorzorgsmaatregelen te treffen om het risico op schade zoveel mogelijk in te perken. Ook wordt de aanvrager verplicht om een 0-meting uit te voeren en om gebruik te maken van schroefpalen. 2. Op grond van artikel 2.7, derde lid, Regeling omgevingsrecht (hierna: Mor) Jo. artikel 2.2, zesde lid, Bouwbesluit 2012 mag een bouwveiligheidsplan drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling (bouwwerkzaamheden) worden overgelegd. 3. Het voorschrift zal scherper gesteld worden, waarbij expliciet zal worden bepaald dat het bouwveiligheidsplan goedgekeurd moet zijn, voordat aanvang gemaakt mag worden met de bouwwerkzaamheden. 4. In het voorschrift is bepaald dat een 0-meting uitgevoerd moet worden bij omliggende panden. In het voorschrift zal expliciet bepaald worden bij welke adressen een 0-meting uitgevoerd moet worden, tenzij de eigenaren van de panden op deze adressen weigeren om medewerking te verlenen aan de 0-meting. 5. Het college is niet verplicht om te bepalen welk type schroefpalen vergunninghouder moet gebruiken. De schroefpalen die vergunninghouder wenst te gebruiken, zullen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door 'onze' constructeur worden getoetst.
----	---	--	--

6. Het project kan alleen uitgevoerd worden met behulp van zwaar bouw/vrachtverkeer. Dit is niet toegestaan op het Zuideinde. Dit verbod is door de gemeente Nieuwkoop zelf aangenomen om zo de kwetsbare en monumentale woningen te beschermen tegen eventuele gebreken. Het is niet mogelijk een bouwveiligheidsplan op te stellen die aan deze bezwaren tegemoet kan komen. Ook zal zwaar vrachtverkeer trillingen veroorzaken. 7. Voorafgaand aan het project zal archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Dergelijk onderzoek kan, gezien de aard van de grond in de omgeving, schade kunnen veroorzaken aan omliggende gebouwen. 8. Ten onrechte is geen verklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de raad. Een omgevingsvergunning kan alleen worden afgegeven na een VVGB aangezien geen sprake is van stedelijk gebied. 9. Het vergunningvoorschrift dat eerst gesaneerd moet worden bevat onvoldoende waarborgen nu de omgevingsvergunning voor de bouw reeds is verleend.	6. De aangepaste situatie had betrekking op de bouw van de woningen op Zuidhoek (Staatscourant 18 mei 2017). Vrachtverkeer moest een ontheffing aanvragen. Dus er mag via de Kennedylaan tot de brug bij Zuidhoek het Zuideinde op worden gereden. Vanaf daar geldt of gold een (tijdelijke?) geslotenverklaring. Het bouwverkeer voor de bouw van 59-61 zal/mag derhalve niet langs Zuideinde 55 rijden. 7. Er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. 8. Bouwplan valt binnen stedelijk gebied. Het ligt tenslotte binnen de bebouwde kom. 9. Bodemonderzoek en als gevolg hiervan een saneringsplan is onderdeel van de totale bodemsanering. Busmeldingen door een onafhankelijk partij moet aangeven wat er afgegraven en geschoond moet worden.	6. Van dit verbod kan ontheffing worden verkregen. Immers, anders zou (vrijwel) geen enkel bouwproject meer uitgevoerd kunnen worden op het Zuideinde. Het college zal conform een BLVC-plan(Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) strikte voorwaarden stellen aan de transporten naar de bouwlocatie om de overlast en de kans op schade zoveel mogelijk in te perken. In de vergunning zijn verschillende voorschriften opgenomen. Overigens zijn op het Zuideinde geen monumenten aanwezig. 7. Zie de reactie van het college op punt 10 van zienswijze 1. 8. Zuideinde 59 en 61 zijn binnen het geldende streekplan (streekplan Zuid-Holland Oost d.d. 12-11-2003) als stedelijk gebied aangemerkt. Bij Raadsbesluit d.d. 3-3-2011 is bepaald dat voor ontwikkelingen binnen het 'stedelijk gebied' geen verklaring van geen bezwaar van de Gemeenteraad vereist is. 9. Dit standpunt kan niet worden gevolgd. Thans is nog sprake van een conceptbeschikking. Bovendien is in de omgevingsvergunning bepaald dat de omgevingsvergunning pas in werking treedt, nadat de gronden gesaneerd zijn.
--	--	--

10. De gronden in het projectgebied moeten gesaneerd worden. Ten onrechte is uitgegaan van saneringen tot ongeveer 0,5 meter diepte. De saneringswerkzaamheden zullen omvangrijker zijn. Het is bekend dat veengrond sneller inklinkt door blootstelling aan zuurstof, wat consequenties heeft voor aangrenzende veenlagen en naastgelegen woningen. Zo ook voor de woningen Zuideinde 57 en 63. Indirect zal dit gevolgen hebben voor de woning van cliënte.	10. Het bodemonderzoek is verricht volgens de geldende richtlijnen uit de vigerende versie van de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek) en de onderliggende norm NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieu hygiënisch vooronderzoek).	10. Vergunninghouder moet een saneringsplan aanleveren dat beoordeeld en goedgekeurd moet worden door de Omgevingsdienst West-Holland. Pas na goedkeuring en wanneer wordt voldaan aan de normen voor het beoogde gebruik 'Wonen' treedt de Omgevingsvergunning in werking. Ter voorkoming van inklinking van omliggende percelen, zal een extra voorschrift worden opgenomen.
11. Ten onrechte is niet uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van de omliggende panden, meer in het bijzonder is geen rekening gehouden met de detailhandels-mogelijkheid bij. Zuideinde 63. Niet is aangetoond dat detailhandel niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.	11. Er wordt al sinds eind vorige eeuw geen detailhandel meer gedreven vanuit nr. 63. Er zijn trouwens goede afspraken gemaakt met de eigenaar van nr. 63. Zij is niet voornemens een winkeltje te beginnen. De winkelruimte is al ruim 15 jaar geleden gesloopt en op die plek staat nu een nieuwe aanbouw met keuken. Daarnaast maakt ZE 55 niet duidelijk waarom de nieuwbouw onaanvaardbaar zou zijn m.b.t. het woon- en leefklimaat in relatie tot de bestemming detailhandel.	11. Het is onduidelijk waar exact op bedoeld wordt. Het lijkt erop dat bedoeld wordt op de milieuzonering. Ondanks dat momenteel geen onderneming gevestigd is op Zuideinde 63, te Nieuwkoop, heeft een beoordeling plaatsgevonden, waarbij uitgegaan is van de fictieve situatie dat wél een onderneming op dit adres gevestigd is. Bij deze beoordeling is vastgesteld dat voldaan wordt aan de richtafstand die op basis van de milieuzonering vereist is.
12. In het ontwerp van de omgevingsvergunning staat dat vanuit een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk is dat de gevelwering beter wordt dan de minimale waarde van 20 dB van het Bouwbesluit 2012. Dit is met het onderhavige vergunningvoorschrift onvoldoende geborgd. Eerst nadat het bouwplan is gerealiseerd, kan worden bepaald of de binnenwaarde de norm van 33 dB niet overschrijdt. Ten onrechte is geen isolatiewaarde voor de gevel voorgeschreven maar enkel voor het dak.	12. Citaat, rapportage LBP Sight: Voor deze opbouw zijn we uitgegaan van een geluidisolatie van ten minste 45 dB. Met deze gevelopbouw met een kalzandsteen binnenblad van 150 mm wordt een geluidisolatie RA, labwaarde voor wegverkeer van 45 dB behaald. Hieraan wordt ten aanzien van de geluidwering ruimschoots voldaan.	12. Gezien de berekende gevelbelastingen is het vanuit een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk dat de gevelwering beter wordt dan de minimale waarde van 20 dB van het Bouwbesluit. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening als de gevelwering zodanig is dat een binnen niveau van maximaal 33 dB wordt gehaald. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid akkoord is. Wel dient 3 weken voor aanvang van de bouw een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden waaruit blijkt dat geluidwering van de gevel voldoende is om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Hiervoor is een voorwaarde aan deze omgevings-vergunning verbonden.

	13. Uit het verouderde stikstofrapport van 8 juli 2021 volgt dat de stikstofdepositie op het naastgelegen Natura 2000-gebied in de bouwfase 0,03 mol/ha/ja zal bedragen. De stikstofdepositie staat aan vergunningverlening in de weg. 14. Ten onrechte is de gemeente bereid een vergunning te verlenen, terwijl de uitrit in strijd is met de APV en het uitwegenbeleid. De uitrit is namelijk te breed. 15. Er ontbreekt een onderbouwing dat 8 parkeerplaatsen voldoende zijn voor de 4 appartementen. Ook ontbreekt een vergunningvoorschrift dat de parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en duurzaam in stand gelaten.	13. De genoemde rapportage is verouderd zoals wordt aangegeven. De nieuwe rapportage geeft aan: Voor de gebruiksfase is uitgegaan van een verkeersgeneratie van 29,6 voertuigbewegingen per etmaal aan licht verkeer en 0,08 voertuigbewegingen per etmaal aan zwaar vrachtverkeer. Omdat de woningen gasloos worden uitgevoerd, zijn deze niet meegenomen in de berekeningen. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er in totaal sprake is van een NOx-emissie van 0,5 kg/j en een NH3-emissie van 33,0 g/j. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. 14. – 15. –	Voor het dak is een specifiek voorschrift opgenomen. Aanvrager dient via een akoestisch rapport aan te tonen dat zowel de gevel als het dak voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot geluidsisolatie. Als aanvrager niet aan deze eis voldoet, dan kan deze voorwaarde alsnog worden afgedwongen. 13. Aan de stikstofberekening van 8-7-2021 komt geen relevantie (meer) toe. In maart 2023 zijn nieuwe stikstofberekeningen overgelegd voor de bouw- en de gebruiksfase. Uit deze berekeningen blijkt dat het op voorhand niet aannemelijk is dat het project significante effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied zal hebben. 14. Op basis van het parkeerbeleid is het noodzakelijk dat parkeerplekken voor eigen gebruik zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd worden. Om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat een bredere uitweg wordt toegestaan. 15. De parkeernormen zijn uitgebreid toegelicht in de Nota parkeernormen Nieuwkoop 2021. Voor dit project geldt een parkeernorm van 2,3 per wooneenheid, inclusief 0,3 parkeerplekken voor bezoekers. Er worden 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarmee voorzien wordt in de 'eigen' parkeerbehoefte. Het bezoekersdeel
--	---	---	--

	16. De doelgroep 'senioren' maakt van een dergelijk appartement geen gebruik. Ten onrechte wordt voor die appartementen met een parkeernorm voor senioren gewerkt. De parkeerbehoefte is veel hoger. 17. Ook ontbreekt een vergunningvoorschrift dat de parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd en duurzaam in stand gelaten. 18. Ten onrechte verwijst Buro SRO in haar rapport naar een openbaar parkeerterrein aan de zuidoostzijde. Dat parkeerterrein is aangelegd voor recreanten.	16. Er zijn twee appartementen op de begane grond, gelijkvloers en drempelloos. De twee maisonnettes zijn bereikbaar via een lift en tevens drempelloos. De kopers zijn 60+ en hopen tot in lengte van jaren deze appartementen te kunnen bewonen. 17. – 18. In de praktijk wordt deze parkeerplaats maar voor gemiddeld 30% benut. Veel recreanten komen op de fiets gezien de afstand tot strand zomer. Daarbij heeft er door de toekomstige bewoners van 59-61 geen gebruik gemaakt te worden van dit parkeerterrein omdat er op de eigen locatie voldoende parkeerplaatsen zijn.	0,3 x4 = 1,2 pp) hoeft niet op eigen terrein te worden gerealiseerd, maar kan ook in de openbare ruimte worden opgevangen. Uit een parkeerdrukmeting uit 2020 blijkt dat er voldoende restcapaciteit beschikbaar is in de omgeving om deze parkeerbehoefte op te vangen. Bovendien is op het perceel waar het appartementencomplex wordt gerealiseerd ook ruimte beschikbaar om buiten de aan te brengen parkeerplekken te parkeren. 16. In de stukken van aanvrager is de norm voor 'senioren' gehanteerd. Deze norm is niet als uitgangspunt genomen door het college. 17. Het project dient conform de aanvraag te worden gerealiseerd. Dat betekent dat aanvrager 8 parkeerplaatsen op eigen terrein moet realiseren. Er zal een voorschrift toegevoegd worden waarin bepaald wordt dat de parkeerplaatsenduurzaam in stand gelaten moeten worden. 18. Het rapport van Buro SRO is in opdracht van aanvrager opgesteld. De parkeerbehoefte is ook aan onze interne verkeerskundige voorgelegd. Hij heeft vastgesteld een zeer beperkte bezettingsgraad heeft en derhalve toereikend is om te voorzien in 1,2 parkeerplaatsen voor bezoekers van het appartementencomplex aan Zuideinde 59-61. Het parkeerterrein dient voor zowel de recreanten van strand zomer als overloopgebied voor Zuidhoek. Piekmoment van strandzomer ligt overdag en in de weekenden
--	--	---	---

	19. Er is sprake van een verkeersonveilige situatie door het aanleggen van parkeerplaatsen op een T-splitsing en in een wegversmalling. De extra parkeerplaatsen, t-splitsing, wegversmalling en veel verkeersbewegingen maken dat de situatie nog onveiliger wordt. 20. De hiervoor genoemde 'oude' woningen zijn rond 6 meter hoogte. De aangevraagde omgevingsvergunning laat zien dat de 4 appartementen tot 10 meter hoogte gaan. Dit te midden van de 'oude karakteristieke woningen' zal het straatbeeld in de gemeente Nieuwkoop er niet op vooruit gaan, eerder achteruit. Wat andere huiseigenaren ook de vrij brief geeft karakteristieke woningen te slopen tot nieuwbouw. 21. Dat er geen welstandsnota is, doet er niet aan af dat het bouwplan wel stedenbouwkundig aanvaardbaar moet zijn. De gemeente moet zich dit realiseren voor het uitgeven van de omgevingsvergunning een deel van de Nieuwkoopse historie verloren gaat. Gemeente Nieuwkoop is verplicht de historie en het dorpsgezicht te behouden.	19. De maximum snelheid is 30 km/uur. De wegversmalling leidt juist tot afname van de snelheid. En het verkeer vanaf Zuidhoek verleent in de praktijk voorrang. Dit komt logischerwijs omdat langs het hele zuideinde verkeer vanaf een brug geen voorrang heeft en neemt. 20. De panden zijn geen monumenten en vallen ook niet onder historisch erfgoed. En er is geen welstandcommissie meer in Nieuwkoop. Kortom, smaken verschillen. 21. Dit is een subjectieve stelling.	terwijl piekmomenten van woningen in de avond/nacht is. Daarom wordt er in de nota ook met aanwezigheidspercentage gewerkt om te kijken of dubbelgebruik mogelijk is. In dit geval is er zeker in de avond/Nacht/ochtend restcapaciteit beschikbaar op het terrein, maar ook langs zuideinde. 19. Deze stelling is voorgelegd aan onze verkeerskundige. Hij heeft het volgende gesteld. De parkeerplaatsen liggen op de kruising en tussen de wegversmalling. Daardoor rijdt het verkeer langzamer op deze locatie, hetgeen de veiligheid juist ten goede komt. Het inrijden van de parkeervakken zal geen probleem opleveren. Problematiek op Zuideinde (te hard rijden) wordt opgepakt bij de reconstructie van de weg die volgend jaar gaat starten. 20. 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. Bovendien is deze stelling sterk subjectief. Ten overvloede wordt erop gewezen dat het straatbeeld van het Zuideinde juist zeer divers is. 21. Het project voldoet qua bouwmassa en hoogte aan de mogelijkheden die het bestemmingsplan, al dan niet via een binnenplanse afwijking, biedt. Zodoende past het project binnen de ruimtelijke mogelijkheden van het bestemmingsplan. Het 'behoud van de historie en het dorpsgezicht' is geen verplichting die op de gemeente rust. Het Zuideinde is niet
--	--	---	---

	22. Zoals de omgevingsvergunning nu is aangevraagd, gaat het gebouw van 4 appartementen een stuk dieper op het perceel gebouwd worden. Circa 6 meter vanaf de stoep. Aan de achterzijde worden 2 riante dakterrassen gerealiseerd. Dit betekent dat de privacy van cliënte bij haar woning aan de Zuideinde 55 in de achtertuin ontnomen wordt. 23. “De gebroeders B... hebben bij indirecte omwonenden toestemming hebben gevraagd door middel van een handtekening te verstrekken op de toen nog in de aanloop omgevingsvergunning met uitsluitel van de directe bureu. Cliënte ofwel de vaste/aangrenzende buur van familie Bosma is niet op de hoogte gesteld! Er heeft onvoldoende participatie plaatsgevonden.”	22. 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. 23. De bewoners van Zuideinde 55 zijn, toen de relatie nog goed was, al medio 2018 mondeling geïnformeerd over de plannen voor nieuwbouw op Zuideinde 59-61. Er waren toen echter nog geen tekeningen. En is de omgevingsvergunning in november 2021 aangevraagd. Ze hebben al begin 2022 een prematuur bezwaar ingediend. En zijn er in oktober 2022 verkoopborden geplaatst waarop duidelijk te zien was hoe het bouwplan eruit zou zien. Voldoende momenten om op de hoogte te zijn van de voorgenomen plannen.	als beschermd dorpsgezicht aangemerkt, hetgeen bijvoorbeeld wel is gebeurd bij de Dorpsstraat in Nieuwveen. 22. 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 bedraagt de afstand tot de erfgrens 2,91 meter. Zodoende staan privacyaspecten niet (evident) in de weg aan vergunningverlening. 23. Participatie is geen harde eis. Bovendien is het via indiening van zienswijzen alsnog mogelijk om te participeren, hetgeen door indiening van deze zienswijze reeds gebeurd is. Daarnaast heeft reclamant ook al op een eerder moment geparticipeerd middels indiening van bedenkingen. Naar aanleiding daarvan is een nota van bedenkingen opgesteld.
--	---	--	---