

2008-0650 ZIENSWIJZENRAPPORTAGE

Weerlegging van de tegen het bouwplan ingediende zienswijzen van 17 juni 2009 en van 27 februari 2010

Toelichting

Het college heeft besloten een procedure projectbesluit artikel 3.10 Wet Ruimtelijke Ordening (hierna Wro) te starten tot het oprichten van een woning en winkel met appartementen op het perceel Herenweg 211 te Vinkeveen. Dit besluit heeft vervolgens met ingang van 7 mei 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend door [naam]

Bezwaarde is in de gelegenheid gesteld om zijn standpunt nader mondeling toe te lichten tijdens de hoorzitting op 20 augustus 2009. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

Weerlegging zienswijzen (deel 1)

De zienswijzen zijn als volgt:

1. Voor de toename van het aantal wooneenheden is onvoldoende in extra parkeerplaatsen voorzien. In het bouwplan is weliswaar een garage opgenomen, maar het is onvoldoende gewaarborgd dat deze garage gezien de geringe breedte van de garage voor parkeerdoeleinden wordt gebruikt.
2. De twee parkeerplaatsen naast het huidige woonhuis zullen verdwijnen en worden vervangen door drie parkeerplaatsen aan de voorzijde van het pand. Onduidelijk is of de lantaarnpaal vanwege de aanleg van parkeerplaatsen zal worden verplaatst. Bovendien liggen deze parkeerplaatsen niet geheel op gronden van de aanvrager, maar zijn deels gesitueerd op gronden van derden.
3. In de aanvraag bouwvergunning ontbreken onder punt 5a het aantal woningen en onder punt 12 a de handtekening van de aanvrager.
4. Projectbesluit moet binnen een bepaalde termijn in een bestemmingsplan worden opgenomen. Wanneer wordt dit project in een bestemmingsplan opgenomen?
5. Een goede ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit ontbreekt.

Reactie op de zienswijzen:

Ad 1 en 2 Het college heeft de parkeerbehoefte ten gevolge van het bouwplan berekend aan de hand van de notitie "Parkeernormen gemeente De Ronde Venen 2004". Bij deze nota is aansluiting gezocht bij de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna: ASVV 1996) van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond- Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek (hierna: CROW).

Het college heeft de parkeerbehoefte ten gevolge van de realisering van het bouwplan als volgt vastgesteld:

winkel	79,5 m ² GBO x 1,2 per 100 m ² parkeernorm	= 0,95 parkeerplaatsen
woonhuis	1,5 per woning	= 1,50 parkeerplaatsen
appartementen	1,3 per woning	= 2,60 parkeerplaatsen

In totaal 5 parkeerplaatsen

Uitgangspunt is dat de garage voor parkeerdoeleinden wordt gebruikt.

Daarnaast worden er drie parkeerplaatsen op openbaar terrein gerealiseerd. Deze drie parkeerplaatsen zouden geheel op openbaar terrein waarvan de aanvrager kadastraal eigenaar is gerealiseerd kunnen worden, maar dit zou betekenen dat het trottoir ter plaatse zou moeten worden versmald tot ca. 90 cm. Een dergelijke versmalling van het trottoir is niet wenselijk. De nieuw te realiseren drie parkeerplaatsen sluiten aan bij de bestaande parkeerplaatsen langs de Herenweg, waarvan er al één parkeerplaats op een (kadastraal)perceel van de aanvrager ligt, dat overigens ook openbaar gebied is. Het bouwplan voorziet derhalve niet in de nodige parkeerruimte op eigen terrein. Het college is dan ook voornemens om vrijstelling als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid, onder b, van de bouw-

verordening te verlenen omdat op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Daarbij wordt opgemerkt dat deze ruimte nu ook al als openbaar gebied namelijk als trottoir functie heeft.

Ad. 3 Onder punt 5 d ontbreekt inderdaad de informatie over het aantal woningen. Uit de ruimtelijke onderbouwing is echter duidelijk op te maken dat er een woning en twee appartementen worden gerealiseerd. Uit de verklaring van 26 oktober 2008 van de heer A. v.d. Heuvel blijkt dat de medewerkers van architectenbureau Gietermans zijn gemachtigd om de aanvraag te ondertekenen.

Ad 4 Inmiddels is er overleg gestart voor een nieuw bestemmingsplan voor de kom van Vinkeveen. Het perceel Herenweg 211 zal ook in dit plangebied vallen.

Het projectbesluit kan t.z.t. in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

Ad 5 Op basis van artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening is een goede ruimtelijke onderbouwing voor een te nemen projectbesluit noodzakelijk. De formele procedure voor het projectbesluit Herenweg 211 moet nog starten. De huidige ruimtelijke onderbouwing wordt meegenomen in deze procedure.

Tijdens de hoorzitting is gevraagd of *[naam]* als belanghebbende kan worden aangemerkt. Op de voorbereiding van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Ingevolge artikel 3.11 onder 1d van de Wet ruimtelijke ordening kan een ieder tegen een dergelijk voornemen een zienswijze indienen. Dit is ook duidelijk in de publicatie van het bouwplan vermeld.

Weerlegging zienswijzen (deel 2)

Nadat de ruimtelijke onderbouwing formeel in een projectbesluit is verwerkt is het plan op 20 januari 2010 opnieuw voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is door *[naam]* opnieuw een zienswijze ingediend, waarbij de door hem eerder ingediende zienswijzen als herhaald en ingelast worden beschouwd.

De aanvullende zienswijzen zijn als volgt:

1. uitbreiding bouwvlak in strijd met bestemmingsplan
2. plan in strijd met de structuurvisie Centrum Vinkeveen
3. exploitatieplan ontbreekt
4. bestaande parkeerplaats en drie nieuwe parkeerplaatsen zijn gedeeltelijk eigendom van derden
5. garage kan niet als parkeerplaats worden meegerekend
6. foutieve parkeernorm
7. voornemen tot vrijstelling parkeernorm

Reactie op de zienswijzen:

Ad 1. De bebouwde oppervlakte blijft bijna gelijk namelijk van 212,5 m² naar 204 m². Het plan is inderdaad in strijd met het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders hebben besloten mee te werken aan het nemen van een projectbesluit omdat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de onderhavige ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving.

Ad 2. Er is wel degelijk conserverend beleid toegepast omdat de woning wordt voorzien van een mansardekap, vergelijkbaar met de woning die wordt vervangen en de winkel met bovenwoning eveneens wordt afgedekt met een mansardekap.

De vergelijking met de recreatiewoning aan de overkant van de Herenweg gaat niet op nu de bestemming "Gemengde doeleinden" op het perceel Herenweg 211 gehandhaafd wordt, terwijl voor het wijzigen van de betreffende recreatiewoning in een reguliere woning een andere bestemming nodig zou zijn. Op basis van de voorwaarden uit het rijksbeleid tot legalisatie van permanente bewoning komt deze recreatiewoning niet in aanmerking voor permanente bewoning.

Ad 3. De gemeenteraad heeft op 26 juni 2008 de bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6: 12 lid 3 Wro. Omdat met de aanvrager een overeenkomst is gesloten zijn de kosten anderszins verzekerd. Er is daarmee geen verplichting voor de gemeente om een exploitatieplan vast te stellen. Het college heeft dan ook besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Ad 4. Overeengekomen is dat de kosten voor aanleg van de parkeerplaatsen en het verplaatsen van de lantaarnpaal op openbaar terrein voor rekening van de aanvrager komen. De parkeerplaatsen komen deels op openbaar terrein dat kadastraal eigendom is van derden. De parkeerplaatsen zouden ook op openbaar terrein dat kadastraal eigendom van de aanvrager is, kunnen worden gerealiseerd maar daar dient het huidige trottoir gehandhaafd te worden.

Niet kan worden geconcludeerd dat kadastrale eigenaren van (inmiddels) openbare parkeerplaatsen het alleenrecht hebben om op deze plaatsen te parkeren. Het is en blijft door gebruik en inrichting openbaar gebied.

Ad 5. Uitgangspunt is dat de garage voor parkeerdoeleinden wordt gebruikt. Daarbij wordt opgemerkt dat bij het verlenen van parkeerontheffingen rekening zal worden gehouden met het gebruik van de garage voor het parkeren van één auto.

Ad 6 en 7. In de notitie parkeernormen van de gemeente De Ronde Venen is vermeld dat in bestaande wijken het hanteren van parkeernorm van 1.3 parkeerplaats per woning acceptabel is en dat dit ook geldt voor centrumgebieden. Daar zorgt een restrictief parkeerbeleid (parkeerschijfzone) en het dubbelgebruik van openbare parkeerplaatsen door bewoners, winkelbezoekers en sommige werknemers voor een evenwichtige verdeling van het aantal beschikbare parkeerplaatsen.

Overeenkomstig vaste jurisprudentie wordt - bij de beantwoording van de vraag of voorzien wordt in voldoende parkeermogelijkheden - alleen rekening gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisering van het bouwplan. Bij functiewijziging van bestaande bebouwing is de uiteindelijke parkeereis gelijk aan de parkeereis van de nieuwe functie minus de (theoretische) parkeereis van de oude functie (verrekening van het oude aantal parkeerplaatsen). In totaal worden er vier extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ingevolge artikel 2.5.30, eerste lid, van de bouwverordening van de gemeente (hierna: de bouwverordening) moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Ingevolge het vierde lid van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bepaalde in het eerste en derde lid:

a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Er worden drie extra parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Omdat daardoor op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien, wordt ontheffing ingevolge artikel 2.5.30 van de bouwverordening verleend.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen worden ongegrond geacht.

Verslag van de hoorzitting gehouden op 20 augustus 2009 om 15:00 uur ten gemeentehuize, Croonstadtlaan 111 te Mijdrecht

Aanwezigen:

namens het college:

de heer A.F. Rosendaal, wethouder RO c.a.;
mevrouw A. de Vink, juridisch medewerker
van de afdeling Bouw- en woningtoezicht;
mevrouw L. Pickering, medewerker van de afdeling
Bouw- en woningtoezicht

(namens) de aanvrager:

de heer A. van den Heuvel;
de heer W. Gietermans (architect)

Betreft: 2008-0650 het oprichten van een woning en winkel met appartementen op het perceel Herenweg 211 te Vinkeveen.

Wethouder Rosendaal opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom. De wethouder geeft vervolgens een toelichting over de gang van zaken tijdens deze hoorzitting. Hij deelt mee dat *[naam]*, die een zienswijze heeft ingediend vanmorgen heeft laten weten niets heeft toe te voegen aan de ingediende zienswijze van 17 juni 2009 en om deze reden de hoorzitting niet zal bijwonen.

Mevrouw De Vink geeft aan dat er eveneens een zienswijze was binnengekomen van het college van kerkmeesters van de Hervormde Gemeente te Vinkeveen. Na overleg met de aanvrager/eigenaar is deze zienswijze weer ingetrokken.

Wethouder Rosendaal geeft het woord aan de aanvrager met het verzoek in te gaan op de ingediende zienswijze.

De heer Gietermans overhandigt een schriftelijke reactie op deze zienswijze. Daarbij vraagt hij of *[naam]* wel als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Nadat niemand meer iets nieuws heeft op- of aan te merken bedankt *de wethouder* een ieder voor zijn/haar aanwezigheid en sluit hij de hoorzitting.