

Nota beantwoording twee zienswijzen tegen bouwplan 14 appartementen aan de Schoolstraat 26 a t/m t te Bergambacht, behorende bij omgevingsvergunning SXO-20200631

Zienswijze 1

1. Goothoogte

Bezwaar wordt gemaakt tegen de toegestane goothoogte van 9,5 meter

Reactie

Op locatie bestond de planologische mogelijkheid een kantoorgebouw op te richten met een goothoogte van 5 meter.

Met het nieuwe bouwplan is aansluiting gezocht met de schaalgrootte van de nieuwbouw/bouwhoogte van “de Konkelhof”, deze bouwhoogte acht de gemeente passend binnen het stedelijk gebied.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig wordt dit inpasbaar geacht en passend binnen een goede ruimtelijke ordening.

Ten overvloede merken we op dat het geldende bestemmingsplan, binnen de bestemming kantoor een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan.

2. Belemmering uitzicht en wegnemen privacy

Het uitzicht wordt door de nieuwbouw belemmert en ook de privacy is in het geding.

Reactie

In planologisch opzicht wordt er op een grotere afstand van de woning van reclamant gebouwd, dan de oude bebouwing. Dit is aan te merken als een verbetering. Wel is het zo dat het voormalige gebouw minder hoog was dan het te realiseren woongebouw. Daarmee is er inderdaad sprake van een vermindering van het uitzicht.

Bij het ontwerp van de buitenruimte is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de aangrenzende woningen. Op het achter terrein worden leilinden geplaatst, de begroeide hekwerken worden uitgevoerd als pergola, waardoor de aanwezigheid van het groen wordt versterkt. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht.

Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan al de ruimte om hoger te bouwen dan het voormalige gebouw zoals aangegeven onder punt 1. De planologische bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd met dit besluit.

De nieuwe gebruiksfunctie heeft wel tot gevolg dat de gronden intensiever worden gebruikt en dat hieruit wel een vermindering van de privacy ontstaat. In het bouwplan is wel rekening gehouden met deze situatie door aan de achterzijde van het bouwwerk de slaapvertrekken te realiseren, waardoor de effecten worden beperkt.

Met het nieuwe bouwplan is aansluiting gezocht met de schaalgrootte van het tegenoverliggend gebouw “De Konkelhof”, deze bouwhoogte acht de gemeente, passend binnen dit stedelijk gebied.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig wordt onderhavig bouwplan inpasbaar geacht en daarom passend binnen een goede ruimtelijke ordening

3. Vermindering zonlicht

De zorg bestaat dat als gevolg van het bouwplan zonlicht wordt weggenomen uit de tuin.

Reactie

In vergelijking tot de planologische mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan, waar een kantoorfunctie met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan, levert het bouwplan in theorie geen verslechtering op met betrekking tot bezonning. In de praktijk zorgt het nieuwe woongebouw er wel voor dat er een vermindering van zon- en daglichttoetreding optreedt in de avonduren in de op het westen gelegen achtertuin van reclamant. Er bestaat voor de bezonning van woningen geen wettelijke eis. Het wordt acceptabel geacht in een stedelijk woonmilieu dat er enige mate van schaduwwerking optreedt als gevolg van omliggende bebouwing. De effecten op perceel van de reclamant beperken zich tot de wintermaanden, zo blijkt uit de bezonningsstudie. De mate van afname van zon- en daglichttoetreding is niet van dien aard dat deze afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de huidige planologische bouwmogelijkheden en de geringe effecten van schaduwwerking zijn wij van oordeel dat onderhavig bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening binnen het stedelijk gebied. Bovendien prevaleert in onderhavig geval het volkshuisvestelijke belang om binnen de kern te voorzien in voldoende passende woonbebouwing.

4. Parkeerplaats

Zorgen worden gemaakt over het aantal parkeerplaatsen, de extra overlast, de extra luchtvervuiling en verhoogde inbraakgevoeligheid. In geval van het kapot rijden van de bestaande schutting wordt afgevraagd wie hiervoor verantwoordelijk is. Daarnaast is de erfafscheiding maar 1,80 hoog. Hierover kunnen mensen heen kijken.

Reactie

Het te realiseren aantal parkeerplaatsen is afgestemd op het aantal te realiseren woningen. Van te veel plekken is dan ook geen sprake. Hinder van parkerende auto's wordt in een stedelijk woonmilieu niet als onaanvaardbaar geacht. Dat 20 parkeerplaatsen zou leiden tot een onaanvaardbare toename van luchtvervuiling is niet aannemelijk. Uit de onderbouwing blijkt dat voor luchtkwaliteit voldaan wordt aan de geldende wettelijke normen.

De toegang tot het parkeerterrein is enkelzijdig. Daarmee is het voor eventuele inbrekers niet een logische route voor inbraak. Dit omdat een 'vluchtroute' ontbreekt. Het terrein kent geen openbaar karakter en de toegang gaat onder het woongebouw door. Ook daarmee is het niet uitnodigend voor personen met 'kwaad in de zin'.

Het ontbreken van een openbaar karakter brengt ook met zich mee dat de parkeerdruk beperkt is. Daarmee is er ook maar een kleine kans op het aanbrengen van schade aan de bestaande schutting. De inrichting van het terrein wordt zo uitgevoerd dat ook niet direct tegen de schutting aan geparkeerd kan worden. Mocht dit toch gebeuren dan is uiteraard de veroorzaker aansprakelijk voor de schade. De hoogte van de erfafscheiding is uitgevoerd als standaard hoogte, maar kan eventueel in overleg met de reclamant worden opgehoogd naar maximaal 2 meter, zoals nu mogelijk is in het huidige bestemmingsplan met de functie kantoor. (artikel 11.2.2)

5. Heien

Zorgen worden gemaakt over eventuele schade als gevolg van het heien.

Reactie

Wanneer er schade ontstaat zal deze door de initiatiefnemer vergoed moeten worden. Een nulmeting is al uitgevoerd dus er is zicht op hoe de situatie voor bouw is. De gemeente is hierin geen verdere partij.

Zienwijze 2

1. Programma

Op een locatie van circa 1.290 m² worden 14 appartementen gerealiseerd. Dit programma is teveel voor een dergelijk stuk grond en leidt tot een volbezette en steenrijke Schoolstraat.

Reactie

Met het nieuwe bouwplan is aansluiting gezocht met de schaalgrootte van het tegenoverliggend gebouw "De Konkelhof", deze bouwhoogte acht de gemeente, passend binnen dit stedelijk gebied.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig wordt onderhavig bouwplan inpasbaar geacht en daarom passend binnen een goede ruimtelijke ordening.

Het groene karakter van de straat wordt behouden door het realiseren van enkele groene elementen. De uitvoering van de groene inrichting gebeurt volgens het bij de vergunning aanwezige inrichtingsplan (tekening BA-S01 d.d. 15-05-2020).

Het groen zoals dit aanwezig was op locatie droeg niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat deze door de jaren heen verwilderd was. Het kantoor en de aanwezige tuin werden niet onderhouden.

2. Bouwhoogte

De bouwhoogte van 11 meter over de gehele breedte van de kavel zo dicht op het openbaar gebied leidt tot een negatief effect voor daglichttoetreding, windtunneleffect, en gevoel van inklemming

Reactie

Met de gekozen bouwhoogte is aansluiting gezocht met de bouwhoogte van de tegenoverliggende "De Konkelhof", deze bouwhoogte acht de gemeente, passend. De situering van het woongebouw t.o.v. de openbare weg is in de rooilijn van de overige bebouwing aan de Schoolstraat, ook dit is ruimtelijk inpasbaar.

De bouwhoogte van 11 meter en de onderlinge afstand van circa 18 meter tussen het nieuwe bouwwerk en het appartementencomplex "De Konkelhof" brengt met zich mee dat van een windtunneleffect geen sprake is. Daarnaast brengt de ruime afstand van 18 meter tussen de gebouwen naar ons oordeel geen gevoel van inklemming.

Bovendien liggen er ook nog openbare parkeerplaatsen tussen de gebouwen, voor het appartementencomplex "De Konkelhof". Hierdoor is naar ons oordeel geen sprake van inklemming en is de situatie daar nog ruimtelijker dan elders in de Schoolstraat.

De hoogte en onderlinge afstand is ook van die mate dat van een onevenredig negatief effect voor wat betreft zon- en daglichttoetreding geen sprake is. Dit blijkt uit het bezonningsonderzoek zoals uitgevoerd door de aanvrager.

3. Uitzicht, bezonning en verkeersdruk

De mate van uitzicht verslechterd. Ook is er een aanzienlijke afname van bezonning. Daarnaast leidt het plan tot een toename van de verkeersdruk. Dit alles leidt tot een afname van het woongenot

Reactie

In vergelijking tot de planologische mogelijkheid in het geldende bestemmingsplan, waar een kantoorfunctie met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan, neemt de mate van uitzicht inderdaad iets af. Dit omdat het bouwwerk 1 meter hoger wordt dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Gezien de onderlinge afstand van 18 meter tussen de bouwwerken is dit acceptabel binnen een stedelijk gebied.

Bovendien wordt in een stedelijk woonmilieu het acceptabel geacht dat uitgekeken wordt op andere woonbebouwing aan de overzijde van een straat. Er bestaat geen recht op blijvend vrij uitzicht.

Van een aanzienlijke afname van bezonning is geen sprake. In vergelijking tot de planologische mogelijkheid tot het geldende bestemmingsplan, waar een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte tot 10 meter toegestaan is, levert het bouwplan in theorie geen verslechtering op met betrekking tot bezonning. In de praktijk zorgt het nieuwe woongebouw er wel voor dat er een vermindering van zon- en daglichttoetreding optreedt in de ochtenduren op de oostelijke gevels van reclamanten. Er bestaat voor de bezonning van woningen geen wettelijke eis. Het wordt acceptabel geacht in een stedelijk woonmilieu dat er enige mate van schaduwwerking optreedt als gevolg van omliggende bebouwing. De mate van afname van zon- en daglichttoetreding is niet van dien aard dat deze afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de huidige planologische bouwmogelijkheden en de geringe effecten van schaduwwerking zijn wij van oordeel dat onderhavig bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening binnen het stedelijk gebied. Bovendien prevaleert in onderhavig geval het volkshuisvestelijke belang om binnen de kern te voorzien in voldoende passende woonbebouwing.

De toename in het aantal verkeersbewegingen komt neer op maximaal 78,4 verkeersbewegingen per etmaal, dit kan verminderd worden met het aantal theoretische verkeersbewegingen behorende bij een kantoor. De toename van het aantal verkeersbewegingen t.o.v. het huidig gebruik, leidt niet tot een forse toename van de verkeersdruk. De wegcapaciteit van de Schoolstraat kan hierin voorzien. De toename van het aantal verkeersbewegingen leidt ook niet tot een forse toename van het verkeerslawaaï.

4. Lichthinder

Last zal ondervonden worden door inschijnende koplampen

Reactie

De eerste bouwlaag met woningen van "De Konkelhof" bevindt zich enkele meters boven het straatniveau en dus is het onwaarschijnlijk dat de lampen van de auto's dan in de appartementen schijnen. Daarnaast liggen er parkeerplaatsen voor "De Konkelhof" aan de zijde van de Schoolstraat waardoor de mate van lichthinder beperkt zijn.

5. Verkeersveiligheid

De appartementen en ontsluiting van de parkeervoorziening leidt tot een verkeersonveilige situatie. Ook zullen de extra woningen en de extra pakketbezorgingen op de locatie bijdragen aan een verkeersonveilige situatie.

Reactie

De gekozen oplossing voor parkeren is verkeersveilig. Vanuit het parkeerterrein kunnen auto's de Schoolstraat oprijden. Er is voldoende zicht op de Schoolstraat bij het wegrijden. De inrichting van de Schoolstraat in het kader van 'duurzaam veilig' en de dwarsparkeervakken ter hoogte van "De Konkelhof" ontmoedigen hard rijden.

6. Parkeren

Aan de Schoolstraat is al een tekort aan parkeervoorzieningen. Het bouwplan leidt tot een verdere parkeerdruk.

Reactie

Het bouwplan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Gezien het private karakter van het terrein is het te verwachten dat juist de nieuwe bewoners op eigen terrein parkeren. Dit omdat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.

7. Entree dorp

Het bouwplan bevindt zich aan het entree van het dorp. Het gebrek aan groen leidt niet tot een fraai entree. Agevraagd wordt of er behoefte is aan 14 appartementen die qua hoogte en ruimte gebruik het kwaliteitsniveau van de Schoolstraat niet verbetert.

Reactie

In het inrichtingsplan (tekening BA-S01 d.d. 15-05-2020) behorende bij de omgevingsvergunning is de groene inrichting opgenomen. De aanleg hiervan gebeurt door de ontwikkelaar en is tegelijkertijd gereed met de oplevering van het bouwplan. De bij de omgeving passende en aansluitende groene inrichting draagt bij aan de kwalitatieve ervaring van het woongebouw.

Het bouwplan en de architectonische verschijningsvorm past in de optiek van de gemeente Krimpenerwaard wel bij de entree van Bergambacht. Er is met het bouwplan aansluiting gezocht bij het al aanwezige appartementencomplex "De Konkelhof". Het bouwplan en de terreininrichting is beoordeeld door onze stedenbouwkundige en de commissie ruimtelijke kwaliteit, waarbij aansluitend is gezocht bij de al aanwezige bouwwerken in de omgeving.

8. Aanvulling

Kennis is genomen van de voorgenomen verkoop. Deze verkoop, vooruitlopend op de bezwaar procedure, lijkt prematuur. Ook is kennisgenomen van de bezonningstudie. Deze is onjuist en onvolledig. Deze stukken zijn ook niet overlegt door initiatiefnemer of gemeente.

Reactie

Het staat initiatiefnemer vrij een bouwplan al in de verkoop te zetten alvorens de vergunning onherroepelijk is. De wet verzet zich hier niet tegen. Niet ongebruikelijk is het dat de verkoop start voordat de vergunning onherroepelijk is. Deze verkoop is voor risico van de ontwikkelaar.

De bezonningstudie maakt geen onderdeel uit van de aanvraag. Voor een ontvankelijke aanvraag hoeft een dergelijke studie ook niet ingediend te worden. Het stuk is echter wel toegevoegd aan de aanvraag en maakt onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning en is ook ter inzage gelegd.

De stelling dat de bezonningsstudie niet juist is, is niet onderbouwd. Bovendien is er geen tegenadvies overlegd. Het onderliggend onderzoek is naar ons oordeel op juiste gronden en feiten tot stand gekomen.

Een vergelijking is gemaakt van de maximale planologische mogelijkheden. De nieuwe situatie laat enkel in de wintermaanden enige schaduwwerking zien ochtenduren op de oostelijke gevels van reclamanten. Uit de studie blijkt dat ook in de nieuwe situatie bij "De Konkelhof" voor alle woningen voldaan wordt aan de TNO norm. Dit is een gangbare norm die in het kader van een goede ruimtelijke ordening gehanteerd wordt. De effecten van de nieuwbouw zijn qua bezonning beperkt. Het plan is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.