

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

aanvraag	Omgevingsvergunning voor het bouwen van 9 appartementen op de adressen Dorpsstraat 11, 11a, 11b, 11c, 13, 13a, 13b, 15 en 17 in Nieuwkoop.
locatie	Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente Nieuwkoop, sectie A, nummer 5567.
aanvrager	De heer Van Beek
zaaknummer	W-2020-0450
procedure	2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
uov	☒

Juridische status van de nota van zienswijzen

Deze nota van zienswijzen maakt, net zoals alle andere bijlagen, onlosmakelijk deel uit van deze beschikking.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a, b en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd is met een bestemmingsplan. In het onderhavige geval is er sprake van strijd met het bestemmingsplan Reparatieplan Kern Nieuwkoop 2015 (hierna het bestemmingsplan).

Bestemmingsplan

Het te realiseren plan is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Reparatieplan Kern Nieuwkoop 2015, waar de grond primair de bestemming 'Wonen' heeft. Tevens geldt er de bestemming Waarde Archeologie-1. Het gevraagde plan is op onderdelen in strijd met dit bestemmingsplan.

De strijdigheden binnen het bestemmingsplan zijn:

- bij herbouw dienen hoofdgebouwen die aaneen gebouwd zijn, opnieuw aaneen gebouwd worden; De herbouw is niet op dezelfde locatie gesitueerd.
- bij herbouw dient ten minste 80% van het te herbouwen hoofdgebouw gelegen te zijn binnen de grenzen van het te slopen hoofdgebouw; De herbouw is niet op dezelfde locatie gesitueerd.
- ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' op de verbeelding, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven. Het aantal wooneenheden mag 3 bedragen; de aanvraag betreft 9 appartementen.
- de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter; de nokhoogte bedraagt 11 meter.

De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° Wabo worden verleend, omdat het plan naar mening van het college is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (motivering) en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning is voorbereid met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Dit betekent onder andere dat een ontwerp van het te nemen besluit gedurende een periode van zes weken ter inzage is gelegd.

algemeen Naar aanleiding van de ter visie legging van de ontwerpvergunning zijn er zienswijzen ingediend. Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend door:

- de heer en mevrouw E.A. Zimmerman, Dorpsstraat 21
- de heer Van der Molen en mevrouw Beumer-van der Molen, Dorpsstraat 19
- M. Serrarens, Dorpsstraat 9

In deze Nota van beantwoording Zienswijzen worden de zienswijzen zakelijk weergegeven en wordt daar inhoudelijk op gereageerd.

De behandeling en beantwoording van de zienswijzen vindt plaats door het college van burgemeester en wethouders (bevoegd gezag op grond van de Wabo).

De zienswijzen zijn binnengekomen binnen de zienswijzenperiode.

eindconclusie De ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om af te zien van verlening van de gevraagde omgevingsvergunning.

De zienswijzen worden hieronder samengevat en zakelijk weergegeven.

Reg. nr. 21.18061

De omwonenden geven aan zich in beginsel niet tegen herontwikkeling op de locatie te verzetten, maar hebben bezwaren tegen het huidige plan.

Ingebrachte zienswijzen

- a. De woningen van de indieners van de zienswijzen grenzen direct aan het te ontwikkelen plan. De woningen nrs. 19 en 21 zijn niet onderheid en daardoor kwetsbaar t.a.v. sloop- en of bouwactiviteiten. Een meer specifieke omschrijving van bouwwijze, sloop- en saneringsactiviteiten zouden op zijn plaats zijn om mogelijke conflicten tussen partijen te voorkomen.
- b. Gelet op de uitspraak van de Raad van State zijn er destijds maximaal 3 wooneenheden vastgesteld op deze locatie. Deze uitspraak kan volgens de belanghebbenden niet zomaar worden genegeerd.
- c. Zoals hiervoor gemeld is het bouwplan ook qua bouwhoogte in strijd met de uitspraak van de Raad van State van 14 januari 2015. Omwonenden verzetten zich tegen het aantal wooneenheden en de bouwhoogte van het plan

- d. De opmerking dat het plan past in het beeld van omliggende bouwcomplexen zoals de Witte Swaen en het Koetshuis achten belanghebbenden onjuist, omdat alleen dit plan omgeven is door woonbebouwing.
- e. Het vervangen van het dorpslint door een parkeerterrein, waardoor de woningen nrs. 9 en 19 niet langer deel uitmaken van de aaneengesloten bebouwing aan de straatzijde, betekent een onaantrekkelijke visuele uitstraling, mede door forse toename van in- en uitkomend verkeer. Bovenstaande zal het plan een aanzienlijke waardedeling van de aangrenzende woonhuizen veroorzaken.
- f. De twee openbare parkeerplaatsen ter hoogte van de onbewoonde woningen nrs. 15-17, zullen door uitvoering van het plan vervallen. Deze twee parkeerplaatsen hebben momenteel een hoge bezettingsgraad.
- g. Door de bouwhoogte van 3 woonlagen en de situering van ramen en balkons in combinatie tot de beperkte bouwafstand, levert een onacceptabele schending van de privacy en beperking van bestaand wooncomfort op. Belanghebbende beschouwen deze privacy een aantasting als een evidente privaatrechtelijke belemmering uit hoofde van het burennrecht.
- h. Door de hoogte zullen aangrenzend woonpercelen vermindering van toetreding van zonlicht/daglicht en meer schaduw ondervinden in tuin en woningen. Ook hierdoor is een waardedaling van betreffende woningen te verwachten.
- i. De beoogde locatie voor plaatsing van twee afvalcontainers is onacceptabel. De containers staan te dicht op nr 19 en zullen leiden tot stankoverlast en geluidhinder en afbreuk doen aan het aan- en uitzicht.

Reactie op de ingediende zienswijzen.

Ad a) In artikel 9 van de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning is aangegeven dat er een nul-meting uitgevoerd moet worden voor omliggende bebouwing, ten aanzien van trillingen als gevolg van verkeer en bouwwerkzaamheden.

Aanvrager heeft daarnaast zelf in een reactie aangegeven dat het in hun belang is dat de werkzaamheden met zo min mogelijk geïmpacteerd worden uitgevoerd. Er is hiervoor overleg geweest met de eigenaren van nrs. 19 en 21. Voor de werkzaamheden zal een vooropname worden uitgevoerd, om zo eventuele vervolgschade te kunnen beoordelen. Hoe de werkzaamheden exact uitgevoerd gaan worden, zal worden onderzocht in de vervolgfase (sondering + funderingsadvies).

Ad b) De Raad van State heeft destijds in 2015 de gemeente opgedragen nieuwe bestemmingen op te nemen in een reparatieplan voor o.a. Dorpsstraat 15 -17. De reden hiervoor was dat er in het vastgestelde bestemmingsplan geen maximum aantal woningen stond aangegeven. Ook de toegestane goot- en nokhoogte ontbraken op de verbeelding.

In het reparatieplan is aan de hand van een ruimtelijke onderbouwing van Antea-groep een woonbestemming vastgelegd, met een maximum aantal van 3 wooneenheden. Het huidige plan omvat een bouwplan met 9 appartementen. Dit is strijdig met de regels uit het geldende bestemmingsplan en is ook de reden dat deze afwijkingsprocedure wordt doorlopen. Het maximum aantal te bouwen woningen van 3 wordt door dit bouwplan overschreden. Onderdeel van de aanvraag is de uitgebreide ruimtelijke onderbouwing, waarin uitgebreid is gemotiveerd waarom dit appartementencomplex passend is in de omgeving.

Op basis van de beleidsnota Ruimtelijke Beleid van de gemeente Nieuwkoop is bij een herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie behoefte aan een maatwerkoplossing. In een dergelijk geval moet de aanvraag zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, er moet een ruimtelijke kwaliteitwinst aanwezig zijn en de afstemming van het woningaanbod moet voldoen aan de volkshuisvestelijke behoefte.

In dit geval zijn wij van mening dat de het project, met name de bouwmassa passend is in de omgeving. De voetprint is kleiner dan de bouwmogelijkheden welke het huidige bestemmingsplan toelaat, voor de drie afzonderlijke woningen. Er mogen volgens het bestemmingsplan 3 woningen gerealiseerd worden met een oppervlakte van 150m² ieder. Dit is een totaal te bebouwen oppervlak van 450m² en een totale inhoud van 3600 m³. Het te realiseren appartementengebouw heeft een oppervlakte van 350m² en een inhoud van 3000m³ en is dus aanzienlijk minder in omvang dan de mogelijkheid voor 3 afzonderlijke woningen. Ten opzichte van het huidige bebouwd oppervlak (dubbel woonhuis en loods) is er sprake van een afname van het bebouwd oppervlak. Tevens valt de locatie binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Provinciaal beleid is gericht op het invullen van de woningbouwopgave binnen BSD, dit project pas hierin. Mede doordat het plan voorziet in een gedifferentieerd aanbod van appartementen, uiteenlopend in oppervlak, waardoor een brede doelgroep kan worden bediend.

Ad c) De toegestane goot- en nokhoogte worden met 10% overschreden, welke noodzakelijk is voor de vrije hoogte op de derde etage. Door de architectonische wenselijkheid van het dak is deze hoogte noodzakelijk om aan de vrije hoogte van 2.60m te voldoen. Hierdoor kunnen de bovenste appartementen voldoen aan de eisen van verblijfsgebied. Binnen het bestemmingsplan is deze 10% overschrijding van de goot- en nokhoogte mogelijk gemaakt middels een binnenplanse afwijking. Gelet op de ligging van het project op geruime afstand van de bestaande woning en de hiervoor genoemde motivering, zijn wij van mening dat deze hoogte in dit geval acceptabel is.

Ad d) Belanghebbenden zijn van mening dat het plan niet past binnen het plangebied. Dit is een mening van omwonenden. Het college is van mening dat het plan voldoende ruimtelijk onderbouwd is en qua schaalniveau passend is in het lint met de in de omgeving gelegen andere appartementencomplexen.

Ad e) Dat de inrichting van het terrein door het parkeren aan de voorzijde te situeren een onaantrekkelijke visuele uitstraling zal hebben is ook een mening van belanghebbenden. Het appartementencomplex is achter op het perceel gelegen, zodat het parkeren op het voorstel deel van het perceel is gelegen, tussen de aanwezige woningen. In de omgeving zie je meer appartementencomplexen die ook achter op het perceel aan de waterzijde zijn gesitueerd, waarbij de parkeervoorziening aan de wegzijde is aangelegd. Wij zijn van mening dat het in deze situatie ook geen afbreuk doet aan de uitstraling van het gebied. In de ruimtelijke onderbouwing is een verkeersberekening gemaakt waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling zo'n 56 voertuigbewegingen per etmaal met zich meebrengt. Het plangebied wordt ontsloten aan de Dorpsstraat. Gezien de relatief lage verkeersgeneratie kan gesteld worden dat het aantal voertuigbewegingen opgevangen kan worden met de huidige verkeersstructuur.

Ad f) Doordat de woning en het achterliggende bedrijf op dit moment niet in gebruik zijn, kan er gebruik gemaakt worden van de parkeergelegenheid voor dit perceel. Indien de loods bedrijfsmatig gebruikt zou worden en het dubbele woonhuis conform de woonbestemming bewoond zou zijn, zouden deze parkeerplaatsen in gebruik zijn genomen ten behoeve van de gebruikers van Dorpsstraat 15-17. Nu het perceel opnieuw ingericht wordt, wordt er ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeereis behorende bij dit appartementencomplex.

Ad g) De balkons zijn voornamelijk aan de zijde van de ringsloot gesitueerd, zodat de bewoners wanneer ze op hun buitenruimte verblijven vrijwel geen inbreuk op de privacy van de voorgelegen woningen zullen geven. Alleen de entreezijde van de appartementen hebben zicht op de woningen van de belanghebbenden. De dichtstbijzijnde afstand van

het appartementencomplex tot de erfgrans van het perceel van Dorpsstraat 19 is ruim 10 meter. Gelet op de inrichting van het pand, waarbij de leefruimte aan de andere (water)zijde van het complex is gesitueerd en de geruime afstand van het complex tot de woningen van belanghebbenden, zijn wij van mening dat van een evidente privaatrechtelijke belemmering ons inziens geen sprake is.

Ad h) Er is conform het bestemmingsplan een hoogte toegestaan van 10 meter. In dit geval is met een binnenplanse afwijking een hoogte van 11 meter toegestaan. Doordat het appartementencomplex achter op het perceel wordt gesitueerd zal dit een gunstig effect hebben op de inval van zonlicht en schaduw. Het appartementencomplex staat aan de noordzijde van de woningen, waardoor er geen schaduwvorming zal ontstaan. Doordat de oude woning wordt gesloopt zal er voor de woning Dorpsstraat 19 zelfs minder schaduwvorming/meer zonlicht ontstaan.

Ad g) Aanvrager heeft aangeven dat voor de locatie van de afvalcontainers nog nagedacht kan worden over een andere plaats op het terrein. Stank overlast is echter niet te verwachten omdat de vuilcontainers ondergronds worden geplaatst. Er wordt nog onderzoek gedaan door cycles of de ondergrondse containers daadwerkelijk nodig zijn, of dat er in de buurt voldoende openbare containers aanwezig zijn. De locatie waar de vuilcontainers worden geplaatst maakt echter geen deel uit van deze vergunningaanvraag.