

Besluit van het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp	Datum vergadering	Kenmerk
Besluit "geen exploitatieplan vaststellen voor de omgevingsvergunning met het kenmerk B180307558", ten behoeve van het bouwen van 30 woningen aan Kamelenburg 2 t/m 60 (even)		11820

Burgemeester en Wethouders van Barendrecht

Overwegende dat:

- Op grond van artikel 6.12 lid 3 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheden als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en lid 2 Wet ruimtelijke ordening bij besluit van de raad van 29 november 2011 zijn gedelegeerd aan burgemeester en wethouders van Barendrecht;
- Burgemeester en wethouders een besluit dienen te nemen over het (niet) vaststellen van een exploitatieplan;
- Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de omgevingsvergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd;
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid c sub 4 onderscheidenlijk sub 5, niet noodzakelijk is;
 - c. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid onder b, c, of d, niet noodzakelijk is;
- voor wat betreft deze omgevingsvergunning hierover het volgende kan worden geconcludeerd:
 - ad a. de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de aanvrager op 10 januari 2008 en een allonge op 3 april 2018 en daarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
 - ad b. een fasering niet noodzakelijk wordt geacht;
 - ad c. er geen nadere eisen, regels of uitwerking van regels noodzakelijk zijn voor deze omgevingsvergunning;

Besluit:

Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van de omgevingsvergunning met het kenmerk B180307558, voor het bouwen van 30 woningen aan Kamelenburg 2 t/m 60 (even).

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht

Datum:

de secretaris

de burgemeester

G. J. Bravenboer

drs. J. van Belzen



Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Inzake de omgevingsvergunning 'Kamelenburg' te Barendrecht

Kenmerk 38637
Datum 11-12-2018

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van Barendrecht.

Omgevingsvergunning

Aan de Vrijenburglaan in Carnisselande is in 2008 op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend van het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1986' voor bouwplan 'Seattle'. Tegelijkertijd is ook een bouwvergunning verleend voor de bouw van 30 eengezinswoningen. Het bouwplan is vervolgens verwerkt in het thans vigerende bestemmingsplan 'Woongebied West', vastgesteld op 2 juli 2012.

Het huidige bouwplan wijkt op verschillende onderdelen af van het plan waarvoor in 2008 bouwvergunning is verleend. Hoewel het woningaantal gelijk blijft, passen de beoogde woningen niet binnen de bouwvlakken zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Woongebied West'. Ook de nieuwe bouwhoogte is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Derhalve is weg- en spoorweglawaai opnieuw onderzocht. De ontwikkeling ligt binnen de wettelijke geluidzones van de Rijkswegen A15 en A29 (knooppunt Vaanplein), de Carnisserbaan, de Groningseweg, de westelijk gelegen vrij liggende trambaan en de Havenspoorlijn (tussen Rotterdam en de Maasvlakte).

Figuur 1. Ligging van het plangebied en de directe relevante omgeving



Procedure

Op de voorbereiding van het hogere waardenbesluit (als bedoeld in artikel 110a van de Wet geluidhinder) is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, afgezien van de uitzondering genoemd in artikel 110c van de Wet geluidhinder. Het besluit zal tegelijkertijd met de omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd.

Algemeen toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen een te hoge geluidbelasting. In de Wgh, en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, zijn normen opgenomen voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (nog steeds voorkeurswaarden genoemd) van onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterreinen. De regelgeving gaat daarbij uit van ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hogere waarden dan de ten hoogste toelaatbare waarden (maximale hogere waarden genoemd). Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde wordt zonder meer als aanvaardbaar geacht, terwijl een geluidbelasting boven de maximale hogere waarden niet is toegestaan. Indien de voorkeurswaarde wordt overschreden, dienen er maatregelen te worden getroffen om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeurswaarden. In bepaalde situaties kunnen



er echter geen of onvoldoende maatregelen worden getroffen, omdat deze maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In die situaties kunnen er hogere waarden dan de voorkeurswaarden worden toegestaan tot aan de maximale hogere waarden. Daarbij dient in ieder geval te worden voldaan aan de eisen die gelden ten aanzien van de binnenniveaus in verblijfsruimten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen.

Wegverkeerslawaaai

Het plangebied ligt in de onderzoekszone van de Rijkswegen A15 en A29 (knooppunt Vaanplein), de Carnisserbaan, de Groningseweg en de westelijk gelegen vrij liggende trambaan. Binnen zones langs wegen is de voorkeurswaarde voor woningen 48 dB. Voor nieuwe woningen langs een bestaande weg bedraagt de maximale hogere waarde (in stedelijk gebied) 63 dB. De maximaal toelaatbare binnenwaarde in een verblijfsruimte van een woning bedraagt 33 dB.

Spoorwegverkeerslawaaai

Het plangebied bevindt zich binnen de zone van de Haven spoorlijn (tussen Rotterdam en de Maasvlakte).

Industrielawaaai

Het plangebied bevindt zich buiten de zone van enig industrieterrein.

Cumulatie

Indien de woningen zich binnen de zones van meerdere geluidbronnen bevinden, dient onderzoek te worden verricht naar de totale (gecumuleerde) geluidbelasting. Dit wordt alleen toegepast ten aanzien van geluidbronnen waarvan de geluidbelasting in de toekomstige situatie de voorkeurswaarde overschrijdt.

De Wet geluidhinder stelt ten aanzien van de gecumuleerde geluidbelasting echter geen grenswaarden. Wel stelt de Wet geluidhinder dat de hogere waarde alleen kan worden vastgesteld, voor zover de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders (hierna college) onaanvaardbare geluidbelasting. Het college heeft in het Actieplan EU richtlijn omgevingslawaaai tweede tranche (hierna actieplan) voor de gecumuleerde geluidbelasting door wegverkeer een plandrempel van 63 dB vastgesteld.

Akoestisch onderzoek

De resultaten van het onderzoek naar de geluidbelasting op de geplande woningen zijn weergegeven in het akoestisch onderzoeksrapport 'Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaai Vrijenburg Barendrecht' (projectnummer 400988.201700.08) van 1 juni 2018 door Rho Adviseurs. Het akoestisch onderzoek voldoet aan de bepalingen van de Wet geluidhinder en het actieplan Geluid.

Motivering besluit

Wegverkeerslawaaai ten gevolge van de Carnisserbaan

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Carnisserbaan wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 42 dB.

Wegverkeerslawaaai ten gevolge van de Groningseweg

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geluid afkomstig van het wegverkeer aan de Lindehoevelaan de geluidbelasting op de nieuwe woningen de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De geluidbelasting bedraagt maximaal 35 dB op de woningen.

Railverkeer Havenspoorlijn



Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat geluid afkomstig van het treinverkeer op de Havenspoorlijn wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB.

Tramverkeer

Tramverkeer op de nabijgelegen trambaan heeft een maximale geluidbelasting van 45 dB tot gevolg. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Vrijenburglaan

Als gevolg van het wegverkeer op de Vrijenburglaan is op het noordelijk gelegen bouwblok sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 52 dB. De vrijenburglaan betreft een 30 km/uur weg.

Wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Rijkswegen A15 en A29

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluid afkomstig van het wegverkeer op de Rijkswegen A15 en A29 op alle woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt 55 dB (op de meest oostelijk gelegen woningen). Er kan een aftrek worden toegepast van 2 dB ex artikel 110g Wgh. Dan bedraagt de geluidbelasting maximaal 53 dB.

Cumulatie van geluid

Uit de resultaten van de onderzoeksplichtige geluidbronnen rijksweg A15/A29, de Carnisserbaan, de Groningseweg, de tram en de Havenspoorlijn blijkt alleen ten gevolge van de rijksweg A15/A29 een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats te vinden.

Bronmaatregelen

De A15 en A29 betreffen belangrijke landelijke stroomwegen. Deze functie dient voor een goede bereikbaarheid behouden te blijven. Het terugdringen van de verkeersomvang of het wijzigen van de samenstelling van het verkeer is daardoor niet mogelijk. Dit stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. Ook het inperken van de maximum snelheid heeft negatieve gevolgen voor de doorstroming op de beide wegen en de landelijke bereikbaarheid. Beide wegen zijn ook ingericht voor gebruik met dergelijke snelheden. Het terugbrengen van de maximum snelheid stuit zodoende op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. Beide wegen zijn ook reeds voorzien van geluidreducerend asfalt in de vorm van enkellaags of dubbellaags ZOAB. Het aanpassen naar een meer geluidarm asfalttype (fijn dubbellaags ZOAB) stuit, ten opzichte van de beperkte planomvang, op overwegende bezwaren van financiële aard. De kosten wegen niet op tegen de baten, aangezien met een dergelijk asfalttype ook niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

De Vrijenburglaan voorziet in de ontsluiting van de aanliggende woningen naar de gebiedsontsluitende Carnisserbaan. Deze functie dient voor een goede bereikbaarheid van de aanliggende functies en de gehele woonwijk behouden te blijven. Het terugdringen van de verkeersomvang of het wijzigen van de samenstelling van het verkeer is daardoor niet mogelijk. Dit stuit op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard. Daarnaast is de weg reeds voorzien van een lagere maximum snelheid (30 km/u) en conform de richtlijnen voor dit type wegen als dusdanig ingericht. De weg is ter hoogte van de ontwikkeling voorzien van elementverharding in keperverband. Dit past bij de functie als erftoegangsweg. Toepassing van asfalt ten behoeve van een geluidreductie kan leiden tot hogere rijnsnelheden en daardoor een afname van de verkeersveiligheid.



Elementverharding draagt bij aan de herkenbaarheid van de wegfunctie en het afdwingen van de gewenste snelheid. Het aanpassen van het wegdektype stuit zodoende op overwegende bezwaren van verkeerskundige aard.

Overdrachtsmaatregelen

Het vergroten van de afstand tussen de bron en de geluidgevoelige objecten is uit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk. Het bouwplan is dan niet inpasbaar. Daarnaast zal de geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing alsnog hoog zijn. Daarmee is een dergelijke oplossing ook niet doelmatig.

Ten aanzien van de A15 is tussen de weg en de ontwikkeling een wal van tussen de 11 meter en 14 meter hoog aanwezig. Deze is niet aanwezig parallel aan de A29. Het toepassen van een scherm aldaar, eventueel aangevuld met een topscherm op de bestaande wal langs de A15, zou kunnen zorgen voor een geluidreductie. Hiermee zijn echter hoge kosten gemoeid, zeker omdat verschillende rijbanen op het knooppunt tussen de beide snelwegen liggen op fly-overs.

Dergelijke kosten staan niet in verhouding met de relatief beperkte omvang van de ontwikkeling. Het plaatsen van schermen stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.

De inpassing van schermen ten aanzien van de Vrijenburglaan stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Besluit

Gelet op het akoestisch onderzoeksrapport 'Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaï Vrijenburg Barendrecht' (projectnummer 400988.201700.08) van 1 juni 2018 door Rho Adviseurs en de artikelen 83, lid 2 en 110a van de Wet geluidhinder, besluiten burgemeester en wethouders van Barendrecht voor de omgevingsvergunning 'Kamelenburg' hogere waarden onder de volgende voorwaarden onherroepelijk vast te stellen:

vast te stellen hogere waarden:

bestemming		geluidbron	hogere waarde
omschrijving	aantal		
Woningen Gemeente Barendrecht Sectieletter:D Perceelnummer:A6669	4	A15/A29	53 dB
Woningen Gemeente Barendrecht Sectieletter: D Perceelnummers:A6668,A6669	26	A15/A29	51 dB

In artikel 5.4 van het Besluit geluidhinder is bepaald dat bij het Besluit hogere waarde een kaart hoort. In onderstaande figuur is de ligging van de woningen met de betreffende hogere waarden weergegeven.

Figuur 2. Ligging woningen met hogere grenswaarden



Overige regels en wetten

Het onderhavige besluit betreft een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder. Dit besluit laat onverlet dat er voor de realisering van de nieuwbouwwoningen mogelijk rekening gehouden dient te worden met andere wettelijke bepalingen.

Datum van ondertekening: 11 december 2018
 namens burgemeester en wethouders,

De heer W. Teeuwen
 Domeindirecteur Ruimte

NOTA ZIENSWIJZEN

OMGEVINGSVERGUNNING 30 WONINGEN KAMELENBURG 2 T/M 60 (EVEN)
(B180307558)

26 november 2018
Gemeente Barendrecht

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Barendrecht heeft op 28 augustus 2018 ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning. Gedurende 6 weken heeft de ontwerp-omgevingsvergunning, samen met de ontwerpbesluiten 'geen exploitatieplan opstellen' en 'Hogere waarden Wet Geluidhinder' ter inzage gelegen, van 7 september 2018 tot en met 18 oktober 2018.

Er zijn 2 zienswijzen schriftelijk ingediend. Deze nota geeft een overzicht van de zienswijzen en geeft per reactie een antwoord.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt samen met de nota zienswijzen aan het college ter vaststelling voorgelegd.

2. PROCEDURE

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende ontwerpbesluiten zijn openbaar bekend gemaakt en hebben van 7 september tot en met 18 oktober ter inzage gelegen.

Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn daarmee ontvankelijk. Geen van de zienswijzen hebben betrekking op de ontwerpbesluiten 'geen exploitatieplan vaststellen' of 'Hogere waarden wet Geluidhinder'. In de beantwoording wordt daarom in het vervolg gerefereerd aan de ontwerp-omgevingsvergunning.

In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Tot slot is in hoofdstuk 4 een samenvatting gemaakt van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

3. ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Nummer	Datum stempel gemeente	Naam	Naam/namen**	Adres**
1	16-10-18*	Reclamant 1	[REDACTED] (Achmea Rechtsbijstand) namens: [REDACTED] & [REDACTED]	Gazellenburg [REDACTED], Barendrecht
2	18-10-18	Reclamant 2	[REDACTED] (DAS) namens: [REDACTED] & [REDACTED]	Gazellenburg [REDACTED], Barendrecht

**Aangetekende brief geldt als aanvulling op de zienswijze van 9-10-18. Beide zienswijzen worden in deze nota als één zienswijze behandeld.*

***Persoonsgegevens geanonimiseerd in verband met privacywetgeving*

Zienswijze 1 (gezamenlijke zienswijze):

De zienswijze is ingediend door een juridisch dienstverlener namens meerdere cliënten (2) die woonachtig op hetzelfde adres. In de beantwoording wordt gerefereerd naar de cliënten als zijnde “reclamant”.

Punt 1 Geen vraag naar woningen

De vergroting van de bebouwing wordt in de ruimtelijke onderbouwing onder andere gemotiveerd door te stellen dat de markt vraagt om grotere woningen in met name de middeldure sector. Daarvoor wordt verwezen naar de Woonvisie Barendrecht 2016-2025. In de Woonvisie worden als woningen in het middeldure segment woningen met een koopprijs tussen de € 140.000,- en €180.000,- genoemd. De nieuw te realiseren woningen worden echter aangeboden voor prijzen rond de € 400.000,-, waardoor geen sprake is van woningen die vallen in de middeldure sector. Uit de ruimtelijke onderbouwing, dan wel uit de overige stukken, valt niet af te leiden waar de behoefte voor deze woningen in het hoge segment vandaan komt.

Naar mening van reclamant biedt het huidige bestemmingsplan, waaronder ook de bestaande bouwhoogte wordt begrepen, meer dan voldoende mogelijkheden om woningen te realiseren die wel in het middeldure segment vallen, waarnaar ook vraag is in de markt en waarbij tevens de belangen van reclamant geborgd blijven.

Beantwoording

De stelling in de kop van de zienswijze ‘geen vraag naar woningen’ is onjuist. Van de 30 woningen zijn momenteel 29 woningen verkocht, met de resterende woning in optie. In de toelichting stelt reclamant dat onduidelijk is waar de behoefte naar de woningen in het nieuw bouwplan vandaan komt. De ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van de woningen is op dit punt inderdaad niet correct.

De ruimtelijke onderbouwing stelt:

“Toetsing beoogde ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het vastgestelde beleid van de gemeente om te voorzien in voldoende gedifferentieerd woningaanbod ten opzichte van het aanbod in de rest van de wijk. Daarnaast wordt aangesloten op de uitgangspunten in de woonvisie om met name in de middeldure sector woningen te realiseren. Afwijking van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het woningaantal blijft echter gelijk.” – p.21

De beoogde woningen staan te koop tegen een V.O.N prijs van gemiddeld ongeveer € 381.000,- (variërend van € 309.000,- tot € 449.000,-). Het klopt dat deze woningen volgens de Woonvisie

Barendrecht 2016-2025 niet onder de definitie van middeldure woningen vallen. De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt niet correct.

Het bouwplan is ten opzichte van het plan uit 2008 aangepast om in te spelen op de aangepaste marktwensen (grotere woningen).

De beoogde ontwikkeling past in de Woonvisie Barendrecht 2016-2025 (hierna te noemen: Woonvisie). De woonvisie gaat uit van het realiseren van circa 1.300 nieuwbouwwoningen tot 2025. De Woonvisie gaat uit van nieuwbouw van 50% in het dure segment, 25% middeldure segment en 25% in het sociale segment (kader 1 en figuur 1). De mix in de prijs categorie van de dure woningen wordt overgelaten aan marktpartijen.

Figuur 1 : Uitsnede uit Woonvisie Barendrecht 2016 -2025, p.32: nieuwbouwprogramma.

Tabel 4.1: Nieuwbouwprogramma naar koop- en huurprijs³³

Koop-/huurcategorie	Koopprijs	Huurprijs	Huidige voorraad	Nieuwbouw	Koop	Huur
Sociaal	< €140.000	< €710,68	22%	25%	0%	25%
Middelduur	€140.000 - €180.000	€710,68 - €850	10%	25%	max. 5%	min. 20%
Duur-1	€180.000 - €205.000	€850 - €950	68%	50%	n.t.b. door markt	n.t.b. door markt
Duur-2	€205.000 - €260.000	€950 - €1.150			maar min. 5%	maar min. 5%
Duur-3	> €260.000	> €1.150			per koopcategorie	per huurcategorie

Kader 1: Uitsnede Woonvisie Barendrecht 2016-2025.

Dure woningvoorraad

Voor de hoge inkomensgroep en de lage inkomensgroep met koopwoningvermogen wil de gemeente:

Bestaande 12.700 (68%) dure woningen behouden en beschikbaar maken

Het overgrote deel van de bevolking behoort tot de hoge inkomensgroep. Daarnaast beschikt een deel van de bevolking in ieder geval over koopwoningvermogen waardoor de groep die voor dure woningen in aanmerking komt veruit het grootst is. Het behouden van de bestaande voorraad (met name koopwoningen), is daarom het uitgangspunt. Er zijn geen extra maatregelen noodzakelijk voor het beschikbaar maken van de dure voorraad.

50% dure nieuwbouw realiseren

Nader gespecificeerde inkomensgegevens binnen de hoge inkomensgroep zijn niet bekend. De verdeling naar prijsklassen voor dure nieuwbouw laat de gemeente daarom zoveel mogelijk over aan de marktpartijen. De gemeente moet echter wel de langere termijn bewaken en daarom in ieder geval een te eenzijdig aanbod voorkomen door een minimum-aandeel per koop- en huurprijs vast te stellen. – Woonvisie Barendrecht 2016-2025, p.31

De realisatie van de woningen bevordert de doorstroming op de huizenmarkt. De woningen zorgen voor het op gang komen van een verhuisbeweging van huishoudens die nu in kleinere / goedkopere en middeldure woningen naar de in het beoogde bouwplan opgenomen grotere woningen.

De ontwikkelaar geeft aan dat uit hun onderzoek blijkt dat van de 29 kopers veruit het merendeel van de kopers nu woont nu in een kleinere koopwoning/-appartement. Een enkeling woont in een vrijesector huurwoning. Deze verhuisbeweging heeft direct gevolg dat middeldure koopwoningen beschikbaar komen voor de door de gemeente in de Woonvisie genoemde doelgroep.

Punt 2 Plaatsing en hoogte bebouwing

Reclamant stelt dat doordat de bebouwing 13 meter in westelijke richting verplaatst, de bebouwing 10 meter dichterbij de bestaande woningen van reclamant komt te staan en is er een rij met bebouwing aan de westzijde toegevoegd. Het (gedeeltelijk) vrije uitzicht wordt hierdoor volgens reclamant onredelijk beperkt.

Bovendien wijzigt de bouwhoogte van 6 meter naar 10 meter. Reclamant is bang dat hierdoor minder zonlicht op het eigen perceel komt, waardoor het woongenot verder wordt aangetast. Het voornoemde leidt tot een grote inbreuk op de bestaande situatie en is voor reclamant een onaanvaardbare beperking.

Het alternatief zou zijn om de bebouwing richting het oosten te verplaatsen, omdat de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen aan Giraffenburg groter is en daardoor minder geschaad wordt.

Beantwoording

In de zienswijze wordt voor de plaatsing en bouwhoogte van de woningen in het nieuwe bouwplan vergeleken met de bepaling in het bestemmingsplan. In de zienswijze wordt tevens gerefereerd aan de “bestaande situatie” in relatie tot het nieuwe bouwplan.

In de beantwoording van de zienswijze wordt vergeleken met zowel het bestemmingsplan als met het in 2008 vergunde en tevens vigerende bouwplan, met nummer BR 2007-433 (Bijlage 1 en 2). Dit onderscheid is met name relevant voor aspect bouwhoogte. Het in 2008 vergunde bouwplan is vertaald naar het huidige vigerende bestemmingsplan “woongebied West” uit 2012. De bouwhoogte is echter incorrect vertaald naar het bestemmingsplan. Daarom dient in de beantwoording op dat punt nadrukkelijk de in 2008 vergunde situatie meegenomen te worden in de vergelijking.

Plaatsing

Het nieuwe bouwplan wijkt af van de bestemmingsgrenzen in het bestemmingsplan. In het nieuwe plan is een rij bebouwing toegevoegd aan de westzijde, waarmee sterker uitvoer wordt gegeven aan het stedenbouwkundige principe van een “burcht”. Daarnaast is in het nieuwe bouwplan voor een ruimere opzet van de woningen gekozen, waardoor de bebouwing buiten de oude bouwgrenzen valt.

Figuur 1: verschuiving bebouwing nieuwe plan ten opzichte van in 2008 vergunde plan nabij woning van reclamant.



De beoogde bebouwing breidt ca. 10,85m uit richting het westen en ca. 4,13 m naar het noorden (figuur 1). De kortste afstand van de voorgevel van de woning van reclamant tot de nieuwe bebouwing is in het nieuwe bouwplan ca. 25 meter, terwijl dit in het oude bouwplan ca 34 meter was. Hoewel deze afstand korter is geworden, is nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het vrije uitzicht wordt niet onredelijk beperkt. In de omgeving zijn voorbeelden te vinden waarbij de afstanden vergelijkbaar of zelfs kleiner zijn, zoals tussen het appartementenblok aan de Vossenburg (huisnummers 2-54) en de woningen aan de Olijfhout (afstand: ca. 22 meter), waarbij het appartementenblok aan de Vossenburg aanzienlijk hoger is dan de nieuwe woningen aan de Kamelenburg. Bovendien komen de woningen niet in een rechte lijn voor de woning van reclamant, waardoor nog steeds langs het gebouw vrij uitzicht is.

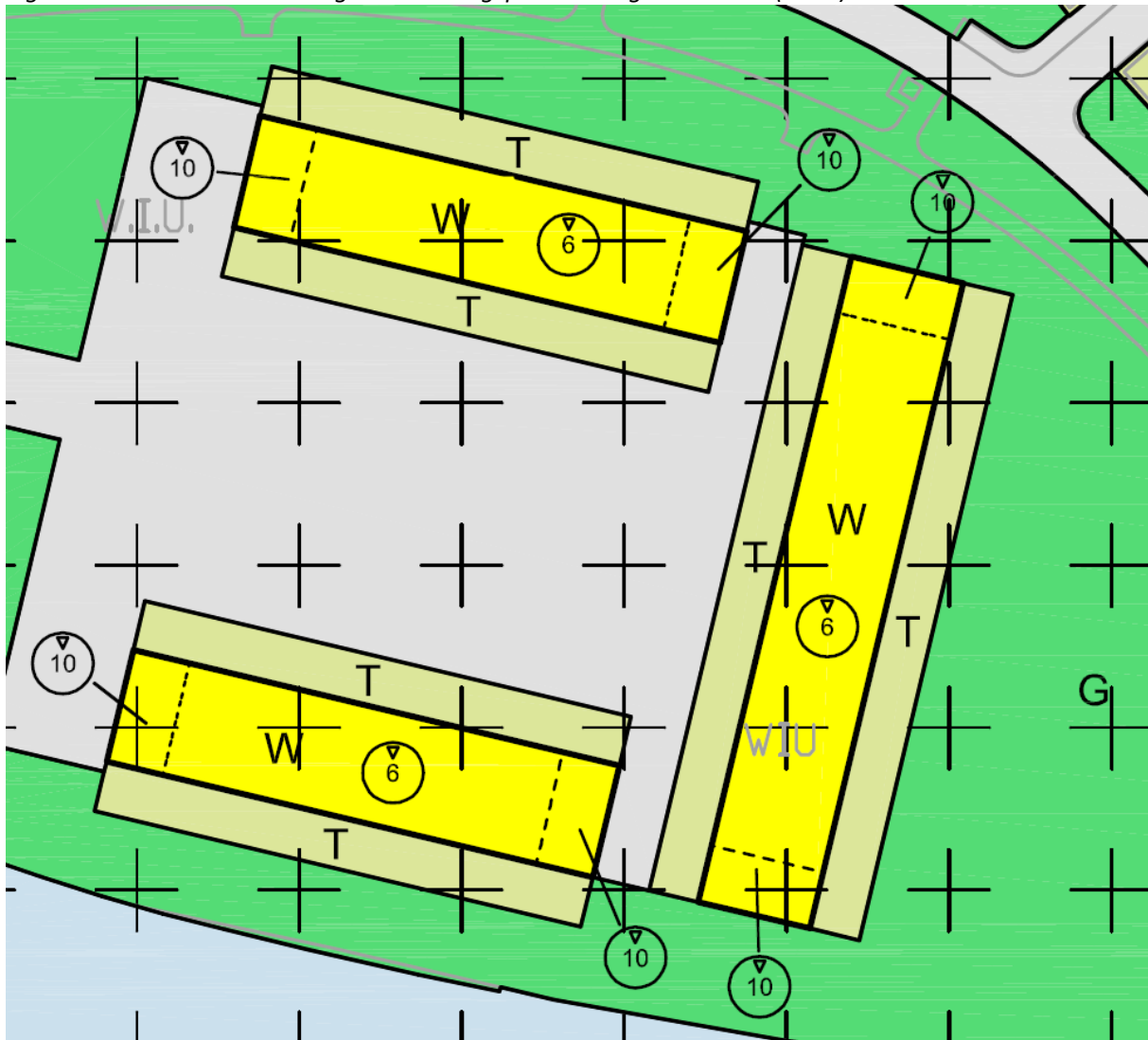
Het voorgestelde alternatief om de bebouwing richting het oosten te verplaatsen, betekent dat de woningen dichterbij de bebouwing van Giraffenburg komen. De bebouwing kan in verband met de bestaande watergang niet verder richting het zuiden worden verplaatst.

Bouwhoogte

Wat betreft de bouwhoogte stelt reclamant dat de bouwhoogte wijzigt van 6 naar 10 meter, wat leidt tot een grote inbreuk op de bestaande situatie.

In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 10 meter voor de woningen op de kop en een maximale bouwhoogte van 6 meter voor de tussenwoningen (figuur 2).

Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Woongebied West (2012)



De woningen in het nieuwe bouwplan hebben een bouwhoogte van 9,1 meter. De bouwhoogte van de tussenwoning in het nieuwe plan is 3,1 meter hoger ten opzichte van de maximum uit het bestemmingsplan. Op de kop wordt echter 0,9 meter lager gebouwd ten opzichte van wat het bestemmingsplan toelaat. De woning van reclamant kijkt in de eerste plaats uit op de kopwoning in zowel het bestemmingsplan, als in het nieuwe bouwplan. Bovendien staat de kopwoning ook het dichtst bij de tegenovergelegen bebouwing. Het verschil tussen de 'bestaande situatie' volgens het bestemmingsplan en het nieuwe bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Belangrijk is om daarbij op te merken dat de maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan een verkeerde vertaling is van het in 2008 vergunde bouwplan. De woningen met lessenaarsdak hebben een onterechte aanduiding "maximale bouwhoogte: 6 meter" gekregen. Dit moest zijn "maximale goothoogte: 6 meter". Het in 2008 vergunde bouwplan gaat uit van 3 losse rijen woningen met lessenaarsdak (schuin aflopend dak richting binnenplaats) en met op de koppen een woning met een plat dak. De woningen variëren qua bouwhoogte van ca. 10,4 meter tot ca. 10,9 meter. De woning van reclamant zou uitkijken op een woning op de kop met bouwhoogte van ca. 10,9 meter. Gelet op artikel 31.1 en artikel 36.1 uit het bestemmingsplan kunnen deze maten als ten hoogste en ten

minste toelaatbaar worden aangehouden. Het nieuwe bouwplan dient daarom vergeleken te worden met de vergunde situatie.

Kader 2: Uitsnede Regels bestemmingsplan Woongebied West (artikelen 31.1 en 36.1)

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;*
- 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.*

b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw

op dezelfde plaats plaatsvindt.

c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
- 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;*

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

In de nieuwe situatie komt de totale hoogte ten opzichte van de woning van reclamant juist lager uit. De woningen worden op +0,90 meter (in plaats van +0,8 meter) van het maaiveld aangelegd en worden ca. 9,1 meter hoog in plaats van ca. 10,9 meter (of ca. 10,4 meter in het geval van de tussenwoningen met lessenaarsdak). Ten opzichte van de woning van reclamant komt de bebouwing in het nieuwe plan ca. 1,7 meter lager te liggen ten opzichte van het vergunde plan uit 2008. Deze bouwhoogte is bovendien goed vergelijkbaar met bebouwing in de omgeving. Het verschil tussen de 'bestaande situatie' volgens het in 2008 vergunde bouwplan en het nieuwe bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Tot slot is een bezonningsstudie uitgevoerd waarbij het vergunde plan uit 2008 en het nieuwe plan met elkaar worden vergeleken. Deze studie is bijgevoegd in de definitieve ruimtelijke onderbouwing. Uit de bezonningsstudie blijkt geen strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Concluderend kan gesteld worden dat de positionering en bouwhoogte een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Bovendien geldt voor de bouwhoogte dat het nieuwe plan een verbetering is ten opzichte van de vergunde situatie.

Punt 3 Plaatsing parkeerplaatsen

Volgens de ruimtelijke onderbouwing moeten parkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij het kruispunt van de Vrijenburglaan en de toegangsweg tot de nieuwe bebouwing. Uit het ontwerpbesluit blijkt echter niet dat de vergunning ook daadwerkelijk ziet op het realiseren van de parkeerplaatsen en in afwijking van de geldende bestemming "groen", waardoor onduidelijk is of het besluit wel toeziet op de realisatie van deze parkeerplaatsen. Indien dit niet het geval is merken Reclamanten op dat de overige gesitueerde parkeerplaatsen niet voldoende zijn om aan de geldende parkeernormen te voldoen.

Voor zo ver wel wordt beoogd de parkeerplaatsen door de omgevingsvergunning op deze locatie mogelijk te maken, vreest reclamant voor aantasting van het woongenot door het verdwijnen van de bestaande groenbestemming en zijn zij bang voor overlast, aangezien zij hun slaapkamer aan de zijde van de beoogde parkeerplaatsen hebben. Een ruimtelijke onderbouwing voor de situering van de parkeerplaatsen op deze locatie, midden in de groenbestemming, ontbreekt in zowel de ruimtelijke onderbouwing als in het ontwerpbesluit. De parkeerplaatsen sluiten naar mening van reclamant ook niet aan bij het stedenbouwkundige idee dat "burchten" worden gecreëerd, indien de parkeergelegenheid niet binnen maar buiten de "burchten" wordt gerealiseerd. Eveneens wordt niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre de belangen van omwonenden, meer specifiek de voornoemde belangen van reclamant, hierbij zijn betrokken.

Reclamant is van mening dat goede alternatieve locaties aanwijsbaar zijn voor de parkeerplaatsen. Deze kunnen bijvoorbeeld aan de oostzijde van het complex, aan zuidzijde van de toegangsweg, of dichter tegen de nieuwe bebouwing aan, gerealiseerd worden zodat de bestaande bestemming "groen" zo min mogelijk wordt doorbroken en reclamant en andere direct omwonenden hiervan minder overlast ondervinden.

Beantwoording

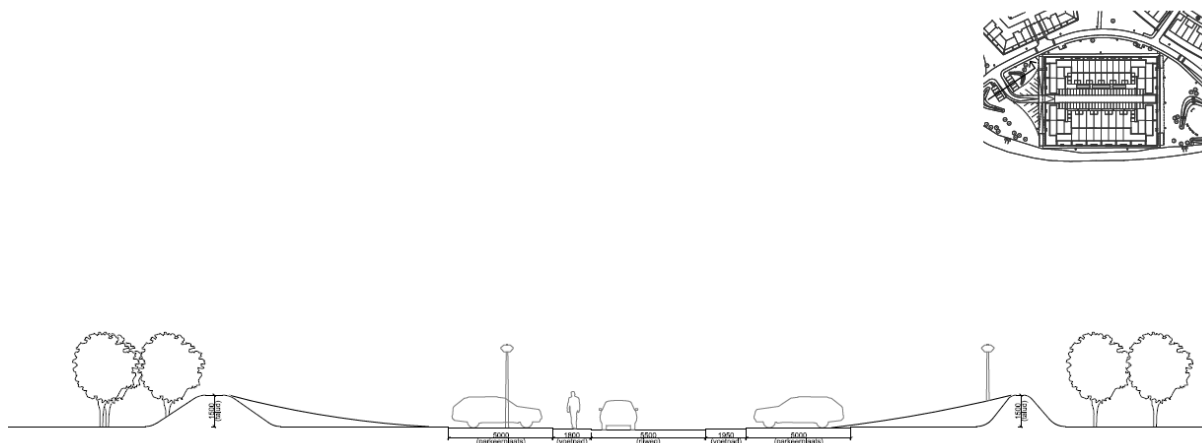
De (ontwerp)vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- bouwen (art.2.1 lid 1a Wabo);
- strijdig gebruik bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1c Wabo).

Het strijdig gebruik omvat onder andere de geprojecteerde parkeerplaatsen aan de Vrijenburglaan in het gebied met een huidige bestemming "groen". Reclamant merkt terecht op dat deze parkeerplaatsen noodzakelijk zijn om aan de parkeernorm te voldoen. Deze parkeerplaatsen waren niet zichtbaar op figuur 4.1 in de ruimtelijke onderbouwing bij het hoofdstuk over parkeren, maar wel op de tekening van het plangebied (figuur 2.6). In de definitieve ruimtelijke onderbouwing is daarom figuur 4.1 aangepast voor een tekening waarop alle vergunde parkeerplaatsen zichtbaar zijn. De ruimtelijke onderbouwing ziet toe op de realisering van de benodigde parkeerplaatsen die binnen de Burcht worden aangelegd en in het openbaar gebied. Deze parkeerplaatsen worden via de omgevingsvergunning mogelijk gemaakt.

De parkeerplaatsen 'buiten de burcht' worden door een aardenwal aan het zicht onttrokken en aangelegd door de gemeente (figuur 3).

Figuur 3: Dwarsdoorsnede parkeerplaatsen buiten de 'burcht' (uitsnede schetsontwerp buitenruimte)



Bovenstaande uitsnede is tevens opgenomen in de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

Er is gezocht naar een goede ruimtelijke inpassing van deze parkeerplaatsen. Een inpassing waarbij alle parkeerplaatsen op de binnenplaats liggen zou inderdaad goed aansluiten op het stedenbouwkundige idee van een "burcht". Om hier echter ruimte voor te maken zal ook de bebouwing verder moeten opschuiven richting bestaande bebouwing. Mede gelet op punt 2 van de zienswijze van reclamant, is in de afweging gekozen om de parkeerplaatsen buiten de burcht te positioneren. Een logisch alternatief is om de parkeerplaatsen (geclusterd) aan de toegangsweg naar de Vrijenburglaan aan te leggen voor een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing. Het aantal parkeerplaatsen in het zicht van de bewoners van Gazellenburg, neemt in het nieuwe plan af, namelijk van 22 naar 10. Er is daarom minder 'blik' zichtbaar.

De door reclamant voorgestelde alternatieve locaties voor parkeerplaatsen zijn minder wenselijk. Het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar een enkele rij aan de zuidkant van de toegangsweg, of het cluster opschuiven langs de toegangsweg richting de nieuwe bebouwing betekent dat de parkeerplaatsen schuin op een helling komen te staan. De toegangsweg loopt namelijk in hoogte op richting de "burcht". Het recht aanleggen van parkeerplaatsen geniet de voorkeur. Bovendien komen de parkeerplaatsen meer in het zicht te staan van de woningen aan Gazellenburg. Een apart parkeerterrein aan de oostzijde van de woningen betekent naar verhouding meer verharding en daarmee minder ruimte voor groen.

Gelet op vergelijkbare situaties in de omgeving, is de afstand van parkeerplaatsen tot de bestaande woningen, evenals de positie ten opzichte van de slaapverblijven van woningen, niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Punt 4 Waardedaling

Reclamant vreest dat door het nieuwe bouwplan, de waarde van de eigen woning aanzienlijk zal dalen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere mogelijkheden, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Beantwoording

Met het voorliggende plan is voldoende rekening gehouden met de ruimtelijke impact op de omgeving. De aangedragen alternatieven bij punt 2 en 3, om eventuele nadelige gevolgen op de

omgeving te beperken, zijn besproken met de ontwikkelaar. In de daaruit volgende afweging is besloten te blijven staan achter de keuzes die zijn gemaakt, wat in de beantwoording op de zienswijzen is toegelicht. Indien reclamant meent planschade te ondervinden als gevolg van het te vergunnen plan staat het reclamant vrij om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen.

Resultaat zienswijze

Naar aanleiding van de punten in de zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing en de vergunning. Ten behoeve van punt 1 is een correctie uitgevoerd op de onderbouwing aangaande de vraag naar het type woningen dat beoogd wordt in het nieuwe bouwplan. Ten behoeve van punt 2 is een bezonningstudie van de vigerende (vergunde) situatie en de beoogde situatie opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van punt 3 uit de zienswijze is in de ruimtelijke onderbouwing een onduidelijke kaart vervangen voor een duidelijkere variant, waarop alle te realiseren parkeerplaatsen zichtbaar zijn. Tevens zijn de parkeerplaatsen in de vergunning nadrukkelijker verwoordt. Punt 4 leidt niet tot wijzigingen.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bouwplan.

Zienswijze 2 (gezamenlijke zienswijze):

De zienswijze is ingediend door een juridisch dienstverlener namens meerdere cliënten. In de beantwoording wordt gerefereerd naar de cliënten als zijnde “reclamant”.

Punt 1 Verlies van vrij uitzicht en onevenredige inbreuk op privacy

Reclamant stelt dat de bestaande bijzondere woonsituatie aan de Gazellenburg (boven de toegangspoort) het uitgangspunt is van de zienswijze en dat het onderliggend bouwplan een onevenredig inbreuk is van het vrije uitzicht en privacy van de eigen woning.

Reclamant wijst daarbij op dat de nieuwe woningen vol zicht krijgen op de woning en het dakterras als gevolg van het toevoegen van een nieuwe rij bebouwing en het verhogen van de bebouwing naar 10 meter en het verhoogd aanleggen van deze woningen.

Beantwoording

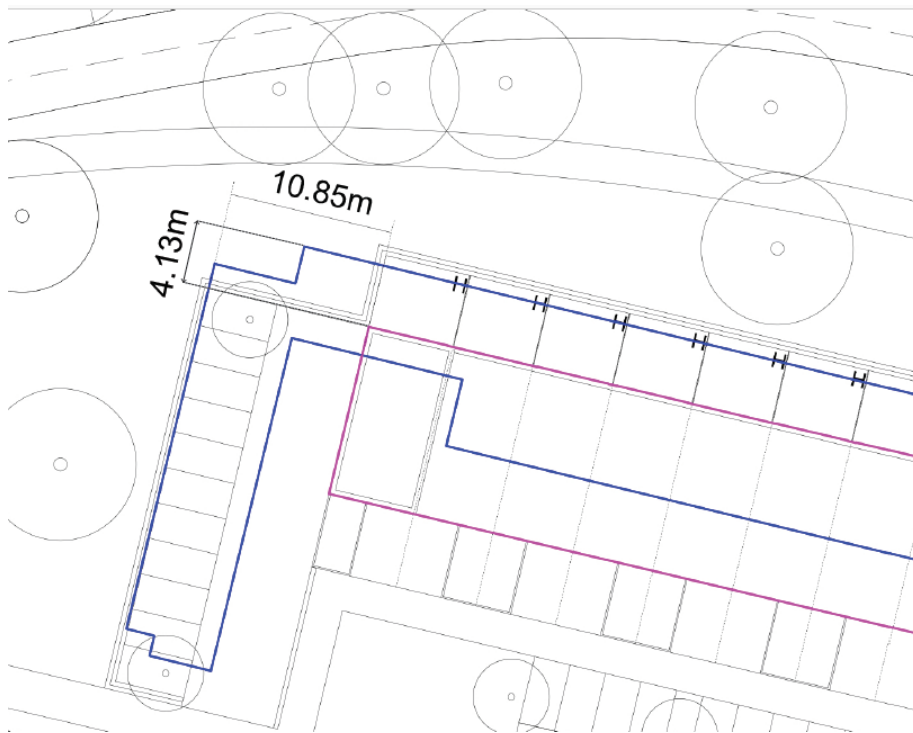
In de zienswijze wordt voor de plaatsing en bouwhoogte van de woningen in het nieuwe bouwplan vergeleken met de bepaling in het bestemmingsplan. In de zienswijze wordt tevens gerefereerd aan de “bestaande situatie” in relatie tot het nieuwe bouwplan.

In de beantwoording van de zienswijze wordt vergeleken met zowel het bestemmingsplan als met het in 2008 vergunde bouwplan. Dit onderscheid is met name relevant voor aspect bouwhoogte. Het in 2008 vergunde bouwplan is vertaald naar het huidig vigerend bestemmingsplan “woongebied West” uit 2012. De bouwhoogte is echter incorrect vertaald naar het bestemmingsplan. Daarom dient in de beantwoording op dat punt nadrukkelijk de in 2008 vergunde situatie meegenomen te worden in de vergelijking.

Plaatsing

Het nieuwe bouwplan wijkt af van de bestemmingsgrenzen in het bestemmingsplan. In het nieuwe plan is een rij bebouwing toegevoegd aan de westzijde, waarmee sterker uitvoer wordt gegeven aan het stedenbouwkundige principe van een “burcht”. Daarnaast is in het nieuwe bouwplan voor een ruimere opzet van de woningen en het binnenterrein gekozen, waardoor de bebouwing buiten de oude bouwgrenzen valt.

Figuur 4: verschuiving bebouwing nieuwe plan ten opzichte van in 2008 vergunde plan nabij woning van reclamant.



De beoogde bebouwing breidt ca. 10,85m uit richting het westen en ca. 4,13 m naar het noorden (figuur 4). De kortste afstand van de voorgevel van de woning van reclamant tot de nieuwe bebouwing is in het nieuwe bouwplan ca. 25 meter, terwijl dit in het oude bouwplan ca. 34 meter was. Hoewel deze afstand korter is geworden, is nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening.

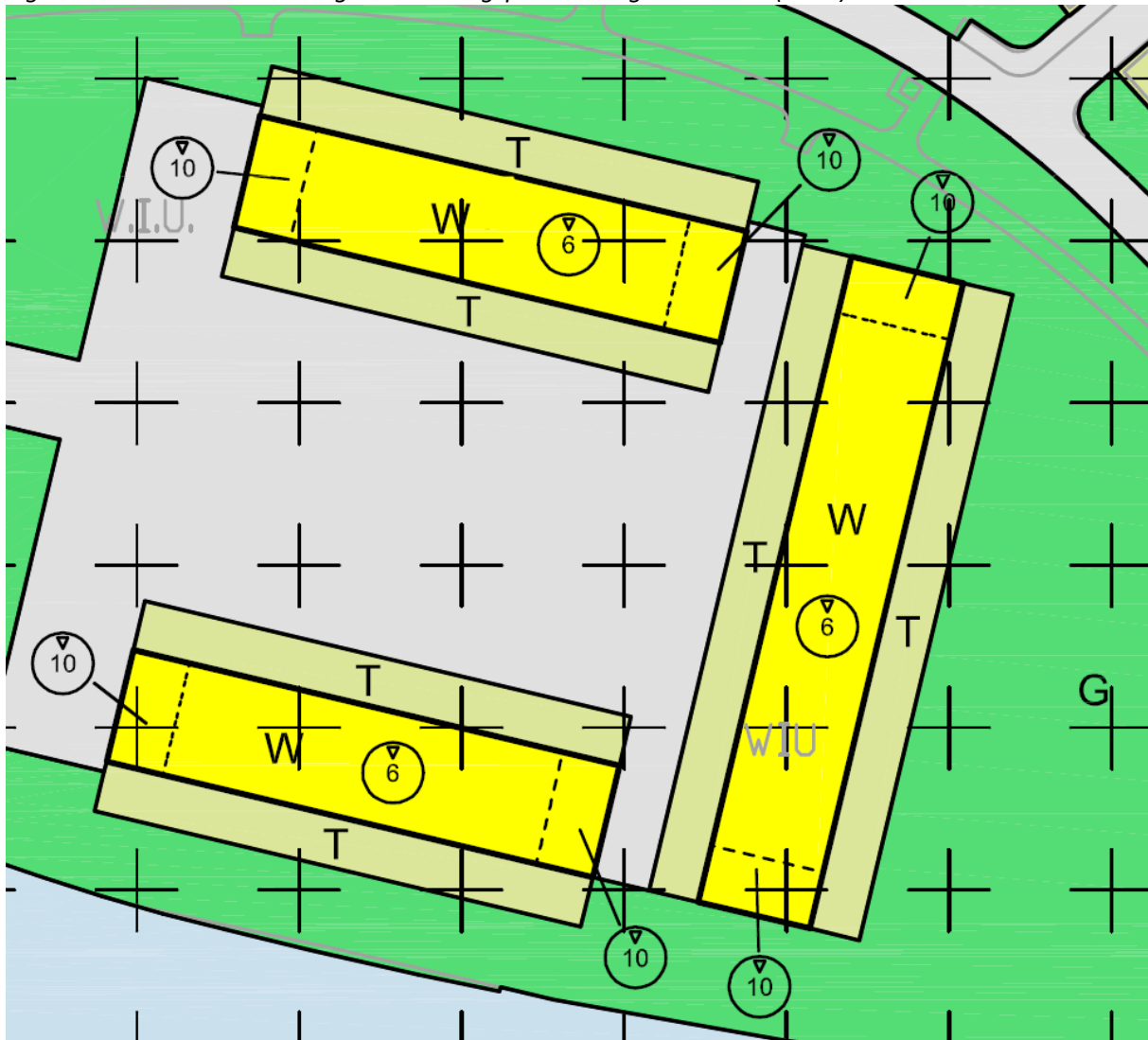
Het vrije uitzicht wordt niet onredelijk beperkt. In de omgeving zijn voorbeelden te vinden waarbij de afstanden vergelijkbaar of zelfs kleiner zijn, zoals tussen het appartementenblok aan de Vossenburg (huisnummers 2-54) en de woningen aan de Olijfhout (afstand: ca. 22 meter), waarbij het appartementenblok aan de Vossenburg aanzienlijk hoger is dan de nieuwe woningen aan de Kamelenburg. Bovendien komen de woningen niet in een rechte lijn voor de woning van reclamant, waardoor nog steeds langs het gebouw vrij uitzicht is. Andersom geldt ook niet dat de ramen van de beoogde woningen recht staan geprojecteerd op de woning van reclamant, waardoor privacy eventueel onredelijk zou kunnen worden aangetast.

Bouwhoogte

Wat betreft de bouwhoogte stelt reclamant dat de bouwhoogte wijzigt van 6 naar 10 meter, wat leidt tot een grote inbreuk op de bestaande situatie.

In het bestemmingsplan is een bouwhoogte opgenomen van maximaal 10 meter voor de woningen op de kop en een maximale bouwhoogte van 6 meter voor de tussenwoningen (figuur 5).

Figuur 5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Woongebied West (2012)



De woningen in het nieuwe bouwplan hebben een bouwhoogte van 9,1 meter. De bouwhoogte van de tussenwoning in het nieuwe plan is 3,1 meter hoger ten opzichte van de maximum uit het bestemmingsplan. Op de kop wordt echter 0,9 meter lager gebouwd ten opzichte van wat het bestemmingsplan toelaat. De woning van reclamant kijkt in de eerste plaats uit op de kopwoning in zowel het bestemmingsplan, als in het nieuwe bouwplan. Bovendien staat de kopwoning ook het dichtst bij de tegenovergelegen bebouwing. Het verschil tussen de 'bestaande situatie' volgens het bestemmingsplan en het nieuwe bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Belangrijk is om daarbij op te merken dat de maximum bouwhoogte in het bestemmingsplan een verkeerde vertaling is van het in 2008 vergunde bouwplan. De woningen met lessenaarsdak hebben een onterechte aanduiding "maximale bouwhoogte: 6 meter" gekregen. Dit moest zijn "maximale goothoogte: 6 meter". Het in 2008 vergunde bouwplan gaat uit van 3 losse rijen woningen met lessenaarsdak (schuin aflopend dak richting binnenplaats) en met op de koppen een woning met een plat dak. De woningen variëren qua bouwhoogte van ca. 10,4 meter tot ca. 10,9 meter. De woning van reclamant zou uitkijken op een woning op de kop met bouwhoogte van ca. 10,9 meter. Gelet op artikel 31.1 en artikel 36.1 (kader 3) uit het bestemmingsplan kunnen deze maten als ten hoogste en

ten minste toelaatbaar worden aangehouden. Het nieuwe bouwplan dient daarom vergeleken te worden met de vergunde en nog vigerende situatie, zie bijlage 2).

Kader 3: Uitsnede Regels bestemmingsplan Woongebied West (artikelen 31.1 en 36.1)

Artikel 31 Algemene bouwregels

31.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;*
- 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.*

b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw

op dezelfde plaats plaatsvindt.

c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;*
- 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;*

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

In de nieuwe situatie komt de totale hoogte ten opzichte van de woning van reclamant juist lager uit. De woningen worden op +0,90 meter (in plaats van +0,8 meter) van het maaiveld aangelegd en worden ca. 9,1 meter hoog in plaats van ca. 10,9 meter (of ca. 10,4 meter in het geval van de tussenwoningen met lessenaarsdak). Ten opzichte van de woning van reclamant komt de bebouwing in het nieuwe plan ca. 1,7 meter lager te liggen ten opzichte van het vergunde plan uit 2008. Deze bouwhoogte is bovendien goed vergelijkbaar met bebouwing in de omgeving. Het verschil tussen de 'bestaande situatie' volgens het in 2008 vergunde bouwplan en het nieuwe bouwplan leidt daarom niet tot een onaanvaardbare strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Concluderend kan gesteld worden dat de positionering en bouwhoogte een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Bovendien geldt voor de bouwhoogte dat het nieuwe plan een verbetering is ten opzichte van de vergunde situatie.

Concluderend kan gesteld worden dat de positionering en bouwhoogte in het nieuwe bouwplan een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat. Bovendien geldt voor de bouwhoogte dat het nieuwe plan een verbetering is ten opzichte van de vergunde situatie. Er wordt niet op onevenredige wijze inbreuk gemaakt op het uitzicht en de privacy van reclamant.

Resultaat zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bouwplan, omgevingsvergunning of ruimtelijke onderbouwing.

Wel zijn in relatie tot de genoemde bouwhoogte in de zienswijze, bezonningsstudies opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hierin is het vigerende (vergunde) bouwplan vergeleken met het beoogde bouwplan. De beoogde bouwhoogte in het nieuwe plan daarmee nader onderbouwd.

4. WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN.

Zienswijze / Reclamant	Punt	Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze
1	1	In de ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 3 (3.2 en 3.3) de vraag naar beoogde woningen beter toegelicht.
	2	De uitgevoerde bezonningsstudie is opgenomen in de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing. Deze is toegelicht in paragraaf 4.11.
	3	In de definitieve omgevingsvergunning is expliciet benoemd dat de realisatie van 10 parkeerplaatsen behoort tot het bouwplan en via de omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing is figuur 4.1 (oorspronkelijke kaart zonder de 10 parkeerplaatsen) vervangen door een kaart waarop de '10 parkeerplaatsen buiten de burcht' staan ingetekend. Deze kaart stond al wel in de oorspronkelijk planbeschrijving, maar nog niet bij paragraaf 4.2. Bovendien is een dwarsdoorsnede opgenomen ter illustratie van de ruimtelijke inpassing van deze parkeerplaatsen.
	4	Geen wijziging
2	1	Geen wijziging

Bijlagen

1. Situatie Bouwvergunning BR 2007-433
2. Impressie bebouwing bouwvergunning BR 2007-433

Bijlage 1: Situatie Bouwvergunning BR 2007-433



Bijlage 2: Impressie bebouwing bouwvergunning BR 2007-433

