

Nota zienswijzen omgevingsvergunning voor verbouwen Nieuwstraat 65

1. Algemeen

De gemeente heeft op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) een omgevingsvergunning in procedure gebracht. Deze procedure is gestart voor het in afwijking van het bestemmingsplan verlenen van een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een pand voor 5 wooneenheden en een horecafunctie. De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van dinsdag 1 november 2016 tot en met maandag 12 december 2016 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best. De stukken zijn tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website en waren digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze op de bovengenoemde omgevingsvergunning indienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- naam en adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp¹);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is per zienswijze aangegeven of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van de omgevingsvergunning.

De zienswijzen nummers 1 tot en met 3 zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in de te verlenen omgevingsvergunning. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel 'Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit' van de nota zienswijzen.

¹ Wet bescherming persoonsgegevens

3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

Naam	Nr
Vervoort Juridisch advies namens bewoner Nieuwstraat	1
Eigenaar, bewoner, huurder diverse panden Nieuwstraat (4 personen/ bedrijven)	2
Bewoner Nieuwstraat	3

4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (cursief), voorzien van een reactie van de gemeente en een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

1. bewoner Nieuwstraat Ingekomen 9 december 2016/ dagtekening 9 december 2016
Inhoud zienswijze
<i>a. In de openbare bekendmakingen met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning is aangegeven dat de omgevingsvergunning betrekking heeft op Nieuwstraat 65. Deze heeft echter betrekking op Nieuwstraat 65a. De openbare bekendmakingen zijn daardoor onjuist en er heeft geen correcte terinzagelegging plaatsgevonden. Belanghebbenden kunnen hierdoor zijn benadeeld.</i>
<i>b. Initiatiefnemer wenst 5 woningen te realiseren, terwijl het vigerende plan één woning toestaat. Het betreft daarom een forse afwijking van het bestemmingsplan met gevolgen voor reclamant.</i>
<i>c. In het collegevoorstel is vermeld dat de omwonenden van het plangebied door initiatiefnemer zijn geïnformeerd over de plannen, en dat initiatiefnemer nog in overleg is en nog geen overeenstemming over de plannen heeft met één van de burens. Dit is onjuist: slechts een enkeling is terloops mondeling geïnformeerd, en de meerderheid van omwonenden heeft bezwaar.</i>
<i>d. Reclamant heeft grote bezwaren tegen de uitbouw aan de westzijde, die tegen de erfgrans aan komt. De afstand tot de woning van reclamant wordt verminderd van 3 m tot 0,80 m. Dit doet afbreuk aan de vrijstaande situering van de woning van reclamant, temeer nu de bouwhoogte van deze woning 2,20 m bedraagt en de bouwhoogte van de geplande uitbouw 3,20 m.</i>
<i>e. Reclamant heeft bezwaar tegen het dakterras op de geplande uitbouw tegen de erfgrans: de uitbouw biedt direct uitzicht op de tuin van reclamant, waardoor deze geen privacy meer</i>

	<i>heeft, en brengt geluidoverlast mee. Het woongenot van reclamant neemt daarmee af.</i>
<i>f.</i>	<i>Initiatiefnemer heeft bezwaar tegen de veertien parkeerplaatsen die in de achtertuin zijn gepland, pal tegen de achtertuin van reclamant, met negatieve gevolgen voor de tuin: geluidoverlast, stank van uitlaatgassen en fijnstof. Hierdoor ontstaat een ongezonde situatie en wordt het woongenot van reclamant aangetast.</i>
<i>g.</i>	<i>Op pag. 28 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat de verkeersaantrekkende werking door de functiewijziging op het perceel niet leidt tot een onacceptabele toename van de geluidbelastingen op de woningen in de omgeving. Dit klopt niet. De 14 parkeerplaatsen leiden tot een ernstige aantasting van het woongenot.</i>
<i>h.</i>	<i>Op pag. 39 van de ruimtelijke onderbouwing staat dat de omgeving geen onevenredige overlast mag ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk. Dit klopt niet met de plannen, zie de punten onder f en g.</i>
<i>i.</i>	<i>Door plaatsing van een dakkapel op het bijgebouw in de achtertuin ontstaat zicht op de tuin van reclamant, waardoor de privacy ernstig wordt aangetast.</i>
<i>j.</i>	<i>Door het aantal wooneenheden te verhogen naar 5 ontstaat een veel intensiever gebruik van het perceel. Dit betekent meer geluid en aantasting van het woongenot.</i>
<i>k.</i>	<i>Gezien de voorgeschiedenis van verbouwingen zonder vergunning maakt reclamant zich zorgen over de gang van zaken wanneer een vergunning verleend wordt.</i>
Reactie gemeente	
<u>Ad a) Onjuiste openbare bekendmaking</u>	
De ontwerp-omgevingsvergunning betreft het aanpassen van het pand voor het realiseren van 5 appartementen en het verplaatsen van een koelcel ten behoeve van de horeca in het deel van het pand dat nu genummerd is Nieuwstraat 65a. Het pand voorheen genummerd Nieuwstraat 65 is inmiddels inderdaad gesplitst. Het deel voor horeca is nu genummerd Nieuwstraat 65, het deel voor wonen is nu genummerd 65a. Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op een onderdeel van de totale ontwikkeling voor het pand, voorheen genummerd 65, is voor de aanvraag en omgevingsvergunning echter het adres Nieuwstraat 65 vermeld. Gelijktijdig met het verlenen van de omgevingsvergunning zullen de bestaande huisnummers worden ingetrokken en nieuwe huisnummers worden toegekend middels een huisnummerbesluit. Omdat Nieuwstraat 65 en Nieuwstraat 65a onderdeel zijn van één en hetzelfde pand, de omwonenden, onder wie appellant, zijn aangeschreven en appellant en andere omwonenden een zienswijze hebben ingediend, zijn belanghebbenden niet in hun belang geschaad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.	
<u>Ad b) Forse afwijking bestemmingsplan</u>	
De nieuwe ontwikkeling betreft inderdaad een afwijking van het geldende bestemmingsplan. Daarom is een omgevingsvergunning nodig op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om af te wijken van het bestemmingsplan. In de	

ruimtelijke onderbouwing, die bij de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage is gelegd, is onderbouwd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De woningen worden grotendeels binnen de bestaande massa gerealiseerd. Alleen op de begane grond wordt aan de zuidzijde een uitbouw van ongeveer 30 m² geplaatst ten behoeve van één van de nieuwe woningen. Bij de inpandige situering van de wooneenheden is rekening gehouden met omliggende panden/woningen.

Door ruimte te bieden aan de woningen is er minder ruimte voor horeca, die op basis van het bestemmingsplan op de begane grond is toegestaan.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ad c) Omgevingsdialoog

De direct omwonenden van het perceel zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd. Met appellant, één van de burens, is er drie keer bij de gemeente overleg geweest. Appellant is twee keer in het pand rondgeleid om de bouwplannen toe te lichten. Appellant heeft ook na aanpassing van de plannen er niet mee ingestemd. Eerder gaf hij aan dat hij bezwaar had tegen de aan zijn tuin grenzende zijtuin, waarin bewoners voor geluidsoverlast in zijn woning kunnen zorgen. Om tegemoet te komen aan het bezwaar tegen de zijtuin is het bouwplan aangepast, en is ter plaatse van de zijtuin een aanbouw geprojecteerd. Ook heeft initiatiefnemer voorgesteld aanvullend daarop bij notariële akte vast te leggen dat in het deel van de achtertuin dat grenst aan het naastgelegen perceel niet mag worden gerecreëerd. Om verdere overlast voor het perceel van appellant te voorkomen is de afzuiginstallatie van Domino's verplaatst naar de andere zijde van het pand. Dit is aan de keukentafel samen met appellant en architect besproken. Appellant heeft toen echter laten weten helemaal geen ontwikkeling op het terrein te willen.

De eigenaar aan de andere zijde stemt wel in met het plan. Initiatiefnemer is ook bij andere burens langs geweest om het project met de daarbij horende plannen mondeling toe te lichten. De meeste burens reageerden positief, omdat het pand er behoorlijk vervallen uitzag.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ad d) Uitbouw westzijde

De Nieuwstraat is een straat met perceelsgewijze opzet van kavels met een gemêleerde invulling. Enige verdichting kan hier plaatsvinden, waarbij het bebouwen met bij- en aanbouwen aan één zijde veelal mogelijk is.

De uitbouw van nr 65 heeft weinig betekenis qua bezonning voor het belendende perceel. Ook voor het gebruik van de kavel blijft de situatie nagenoeg hetzelfde. Dit vanwege de eigen uitbouw op nr 63 van 9 m diep en beplanting hierachter. De uitbouw van aanvrager is ongeveer 3 m extra.

De invloed van de aanbouw aan de westzijde is beperkt tot de verhoging van de erfafscheiding, c.q. goot van rond de 2 m tot een aanbouw van ongeveer 3 m. Dit zal beleefd worden als er van het gangpad aan de oostzijde van nr 63 gebruik wordt gemaakt.

Gezien deze beperkte betekenis, de gemêleerde opzet van de buurt en de vanzelfsprekendheid bij vrijstaande percelen om één zijde vrij te houden en één zijde te bebouwen, voldoet de voorgestelde uitbouw aan een goede stedenbouwkundige inpassing. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.

Ad e) Dakterras

Het dakterras is ingeklemd tussen de bestaande daken en niet op de erfgrans. Het dakterras ligt op ongeveer 6 m à 7 m afstand van de westelijke erfgrans. De bestaande daken, die gerenoveerd worden, voorkomen een direct zicht op de belendende percelen. Ook geluidsoverlast zal vanwege afstand en de inklemming tussen de daken, beperkt zijn. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.

Ad f) Parkeerplaatsen achtertuin

De initiatieflocatie ligt binnen het gemengde gebied van Best en kenmerkt zich door een veelvoud aan centrumfuncties. In de oude situatie was het pand in gebruik als horecagelegenheid (café met zaal) met op de verdieping wonen. In het pand heeft 7 jaar geen horeca op de begane grond gezeten. Inmiddels is het café en de zaal vervangen door een fastfoodrestaurant (Domino's). Het is de bedoeling om op de verdieping meerdere wooneenheden toe te voegen. De voorliggende omgevingsvergunning betreft het onderdeel realiseren van de wooneenheden.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein. Zoals op pag. 41 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven bedraagt de parkeeropgave vanuit de oude situatie 10,6 parkeerplaatsen (horecafunctie en appartement). Het parkeren vindt daarbij plaats in de openbare ruimte en (nog) niet op eigen terrein.

In de nieuwe situatie bedraagt de parkeeropgave 10 parkeerplaatsen (horecafunctie en appartementen). De Nieuwstraat is een blauwe zone. Om in een langdurige parkeervoorziening voor bewoners van de appartementen en personeel van de horecafunctie te kunnen voorzien, worden deze parkeerplaatsen op eigen terrein ingericht. Hiertoe wordt op het achterterrein van het perceel Nieuwstraat 65 een parkeerterrein aangelegd met 14 parkeerplaatsen. De parkeerplaats ligt op ongeveer 30 m van de woning van reclamant en grenst niet pal aan de achtertuin van reclamant.

Nadere beantwoording zienswijze akoestiek

Omdat sprake is van een nieuwe functie die via een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is naar aanleiding van de zienswijze bepaald of ter hoogte van de gevels van de woningen in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor is een akoestisch onderzoek door K+ adviesgroep opgesteld (toegevoegd als bijlage bij de beantwoording van onderhavige zienswijze) en is nader onderbouwd of de geluidsbelasting in de nieuwe situatie gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter hoogte van de woningen in de omgeving, waaronder de woning van de indiener van de zienswijze. Het parkeerterrein is gelegen aan de achterzijde van het perceel Nieuwstraat 65. De toegangsweg tot het parkeerterrein is gelegen tussen Nieuwstraat 65 en 67 in. Dit is momenteel ook de toegangsweg naar de tuin/garage waar zich de parkeerplaatsen bevinden.

Het gebruik van gronden ten behoeve van parkeren kan leiden tot hinder, onder andere vanwege het rijden en het dichtslaan van autoportieren. Echter zijn dit geluiden die passen in een woon- en gemengde omgeving. Voor parkeerterreinen bij woningen worden ook geen akoestische eisen gesteld. Toch is bekeken of alternatieven mogelijk zouden zijn en of in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Door het parkeerterrein aan de achterzijde van het perceel te situeren, is de afstand tot de woningen in de omgeving (aan de achtergelegen Vuurdoornstraat en aan de Nieuwstraat) zo groot mogelijk. Hierdoor wordt de kans

op hinder bij woningen in ieder geval beperkt.

Het parkeerterrein wordt gebruikt door de bewoners en bezoekers van de appartementen. Als er vanuit wordt gegaan dat gedurende een etmaal voor alle 14 plaatsen 2 keer wordt weggegaan en men twee keer terugkomt betekent dit 56 bewegingen per etmaal.

De CROW monitor stelt dat 5 huurappartementen een verkeersgeneratie van maximaal 16 motorvoertuigen per etmaal (weekenddag) levert, zodat de aanname in dit onderzoek als worstcase kan worden beschouwd. De meeste bewegingen zullen in de dagperiode plaatsvinden, in de nachtperiode zal minder worden gereden.

De geluidimmissie vanwege de parkeerplaats is bepaald ter plaatse van de rondom gelegen woningen. Volgens de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening worden de geluidbelastingen bepaald op een waarneemhoogte van 1,5 m voor de dagperiode en 5 m voor de avond- en nachtperiode. Er zijn berekeningen gemaakt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en voor de piekgeluiden $L_{A(max)}$.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de optredende geluidniveaus getoetst aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit. Omdat er sprake is van een gemengd gebied, is dit een passend kader. Uit de resultaten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau blijkt dat, wanneer wordt getoetst aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, er op de gevels van woningen in de omgeving wordt voldaan aan de eis. Het dichtslaan van portieren leidt tot piekniveaus. Het piekniveau is maximaal 58 dB(A) in de avond- en nachtperiode. Daarmee wordt ook voldaan aan het gekozen toetsingskader. Samenvattend kan worden gesteld dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Nadere beantwoording zienswijze fijnstof

Naar aanleiding van de zienswijze is ook gekeken naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de luchtkwaliteit (fijnstof) in de omgeving. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het toenmalige Ministerie van VROM (nu Infrastructuur en Milieu) in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool (versie 01-05-2014) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een project niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Dit betreffen de meest kritische stoffen in Nederland. Het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is de tool uitgegaan van het worst-case scenario van 155 verkeersbewegingen per werkdag (140 verkeersbewegingen voor het bezoek van de Domino's en 15 verkeersbewegingen voor de woningen). Deze gegevens zijn gebaseerd op de CROW monitor en betreffen een weekdaggemiddelde.

Figuur: Worst-case benadering als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	155
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de resultaten (zie bovenstaande figuur) blijkt dat de totale planbijdragen ten gevolge van de Domino's en appartementen binnen de NIBM-grens blijven van 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³). Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde NO₂ concentratie (projectbijdrage: 0,13 µg/m³), als voor de jaargemiddelde PM₁₀ concentratie (projectbijdrage: 0,03 µg/m³).

Met bovenstaande berekening is duidelijk gemaakt dat de ontwikkeling van de Domino's en appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hetzelfde geldt dus voor de ontwikkeling van alleen de appartementen, waarvoor nu een omgevingsvergunning wordt verleend. Er zullen vanwege de ontwikkeling van de appartementen en de aanleg van de parkeerplaats voor de appartementen daarom geen negatieve gevolgen voor de tuin optreden qua fijnstof.

Met betrekking tot overlast door stank in de tuin merkt de gemeente nog op dat de parkeerplaats op voldoende afstand wordt gesitueerd van de tuin van reclamant.

Met betrekking tot de gestelde overlast concluderen we dat bij ontwikkeling van de appartementen en het parkeerterrein sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.

Ad g) Geluidoverlast verkeer

De Nieuwstraat is een blauwe zone en daarmee ingericht op kort parkeren. De horecafunctie richt zich eveneens op kortdurend verblijf (afhaal en bezorgen). Parkeren ten behoeve van deze functie gebeurt in de Nieuwstraat.

De parkeerplaatsen op eigen terrein worden in de nieuwe situatie gebruikt door bewoners en bezoekers van de appartementen en personeel van de horecafunctie. Het aantal verkeersbewegingen op eigen terrein, en daaraan gekoppeld de geluidsbelasting, zijn daarmee beperkt en acceptabel. Met een akoestisch onderzoek (bijlage bij de beantwoording van de zienswijze) is ook nader onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in de omgeving. Zie hiervoor de beantwoording onder f. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ad h) Overlast verkeer en parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de omgeving geen onevenredige overlast mag

ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk. Dit volgt uit de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Hiermee wordt specifiek parkeeroverlast bedoeld als gevolg van een tekort aan parkeerplaatsen of de bruikbaarheid van parkeerplaatsen. De Nota gaat nadrukkelijk niet over eventuele overlast van het correct gebruiken van parkeerplaatsen.

Zoals aangegeven in de beantwoording onder f wordt de parkeerbehoefte voor de nieuwe appartementen geheel opgelost op eigen terrein. De realisatie van de appartementen leidt daarom niet tot een onevenredige overlast door toegenomen parkeerdruk. Ook blijft het aantal verkeersbewegingen beperkt en daarmee acceptabel in een gemengd gebied. Voor verdere toelichting en met betrekking tot ander gestelde overlast (verkeer, fijnstof, stankhinder) verwijzen wij naar de beantwoording onder f en g.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ad i) Dakkapel op bijgebouw

De betreffende dakramen op de bijgebouwen liggen op een hoogte van ca. 3.50 m ten opzichte van de vloer. Dit wil zeggen dat zij uitsluitend geplaatst worden voor daglichttoetreding. Er zal bij het gebruik van de woning geen zicht zijn op de tuin en daarom geen vermindering van de privacy. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.

Ad j) Intensief gebruik perceel

De eerste strekking van deze zienswijze is juist. Het perceel wordt intensiever gebruikt, maar wel ten behoeve van de appartementen en het personeel van Domino's. Dit is in lijn met de basisbeginselen van een goede ruimtelijke ordening. De bebouwde kom van Best vervult namelijk een belangrijke rol voor het accommoderen van de nieuwe ruimte vraag naar woningen (Structuurvisie Best 2030). De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom, binnen het gemengde gebied. De gemeente Best kiest er voor om het stedelijke gebied te intensiveren. Daarvoor is het centrum en aangrenzende gemengd gebied waar onderhavige planlocatie onderdeel van is geschikt. Door de intensivering ontstaat daarmee niet direct een aantasting van het woongenot. De woningen worden grotendeels binnen de bestaande massa gerealiseerd. Alleen op de begane grond wordt aan de zuidzijde een uitbouw van ongeveer 30 m² geplaatst ten behoeve van één van de nieuwe woningen. Bij de inpandige situering van de wooneenheden is rekening gehouden met omliggende panden/woningen. In de ruimtelijke onderbouwing en de beantwoording van de zienswijze onder f is onderbouwd dat het woongenot van omliggende panden niet verslechtert. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.

Ad k) Illegale bouwactiviteiten

Omdat in het verleden met een deel van de bouw was aangevangen zonder de benodigde vergunning, is de bouw destijds stilgelegd. Met het verlenen van de omgevingsvergunning, waarbij diverse belangen zijn afgewogen, wordt het realiseren van de appartementen (en deels horecafunctie) alsnog mogelijk gemaakt.

Gezien de voorgeschiedenis zal de afdeling Handhaving van de gemeente alert zijn bij de uitvoering van het project.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Conclusie	
1a.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1b.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1e.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1f.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1g.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1h.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1i.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1j.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
1k.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2. bewoner, eigenaar, huurder Nieuwstraat (4 personen/ bedrijven)	
Ingekomen 9 december 2016/ dagtekening 8 december 2016	
Inhoud zienswijze	
a.	<i>Het is onduidelijk of er naast de initiatiefnemer andere belanghebbenden zijn. De eigendomssituatie van het pand is gesplitst. Het deel waarop de aanvraag betrekking heeft is Nieuwstraat 65a. In de openbare bekendmakingen met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning is aangegeven dat de vergunning betrekking heeft op Nieuwstraat 65. De openbare bekendmakingen zijn daardoor onjuist en er heeft geen correcte terinzagelegging plaatsgevonden. Belanghebbenden kunnen hierdoor zijn benadeeld.</i>
b.	<i>In het collegevoorstel is aangegeven dat initiatiefnemer en één van de burens nog geen overeenstemming hebben over de plannen. Er zijn echter meer burens. Met reclamanten is geen overleg geweest. Wel is één van de reclamanten op straat aangesproken door een uitbater van Domino's, waarom hij bezwaar heeft, terwijl deze geen belang heeft bij de aanvraag.</i>
c.	<i>De conclusie in de ruimtelijke onderbouwing 'Verkeer en parkeren' (pag. 39-42) met betrekking tot de parkeerdruk is onjuist. Er is geen sprake van afname van genoemde verkeersbewegingen. Er mag niet worden uitgegaan van parkeerdruk voor een bestaand cafeteria dat al jaren gesloten is. Bij opening van Domino's is de parkeerdruk in de Nieuwstraat direct toegenomen. De huidige bewoners leggen beslag op de parkeerplaatsen. Ook biedt een aangepaste vergunning de mogelijkheid om in de toekomst het plan te gebruiken voor hotel of logiesbestemming.</i>

Reactie gemeente

Ad a) Onduidelijkheid omtrent aanvrager

De aanvraag is ingediend door de eigenaar HorecaBest Holding B.V.. Het gehele pand is in verband met de financiering van de ontwikkeling op een eerder moment door Inseparabilis Caritas Holding B.V. verkocht aan HorecaBest Holding B.V., met het recht dit terug te kopen zodra financiering op basis van vergunningen voor de ontwikkeling mogelijk was. Voor de realisatie van de horecafunctie is al een vergunning verleend. Dit deel van het pand (Nieuwstraat 65) is daarom al teruggekocht door Inseparabilis Caritas Holding B.V. Hiertoe is de eigendom van het pand gesplitst. Zodra een vergunning is verleend voor de realisatie van de appartementen, wordt ook het andere deel van het pand (Nieuwstraat 65a) terugverkocht aan Inseparabilis Caritas Holding B.V.

De huidige eigenaar, HorecaBest Holding B.V., heeft derhalve de aanvraag ingediend. De eigenaar van het andere deel van het pand (Domino's) is de initiatiefnemer en uitvoerder van de ontwikkeling. Deze wil uiteindelijk het pand verbouwen en gebruiken.

De ontwerp-omgevingsvergunning betreft het aanpassen van het pand voor het realiseren van 5 appartementen en het verplaatsen van een koelcel ten behoeve van de horeca in het deel van het pand dat nu genummerd is Nieuwstraat 65a. Het pand voorheen genummerd Nieuwstraat 65 is inmiddels inderdaad gesplitst. Het deel voor horeca is nu genummerd Nieuwstraat 65, het deel voor wonen is nu genummerd 65a.

Omdat de omgevingsvergunning betrekking heeft op een onderdeel van de totale ontwikkeling voor het pand, voorheen genummerd 65, is voor de aanvraag en omgevingsvergunning echter het adres Nieuwstraat 65 vermeld. Gelijktijdig met het verlenen van de omgevingsvergunning zullen de bestaande huisnummers worden ingetrokken en nieuwe huisnummers worden toegekend middels een huisnummerbesluit.

Omdat Nieuwstraat 65 en Nieuwstraat 65a onderdeel zijn van één en hetzelfde pand, de omwonenden, onder wie appellant, zijn aangeschreven en appellant en andere omwonenden een zienswijze hebben ingediend, zijn belanghebbenden niet in hun belang geschaad.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ad b) Geen overleg

De direct omwonenden van het perceel zijn door initiatiefnemer (eigenaar van Domino's) geïnformeerd. Met één van de burens is er drie keer bij de gemeente overleg geweest. De bewoner aan die zijde heeft ook na aanpassing van het bouwplan niet met het plan ingestemd.

De eigenaar aan de andere zijde stemt wel in met het plan.

Initiatiefnemer is ook bij andere burens, onder wie reclamanten, langs geweest om het project met de daarbij horende plannen mondeling toe te lichten. Op reclamant na reageerde iedereen positief, omdat het pand er behoorlijk vervallen uitzag.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ad c) Toegenomen parkeerdruk

Appellant merkt terecht op dat het cafetaria al jaren is gesloten. Omdat de horecafunctie al langer

dan 5 jaar niet in gebruik is, zou voor de toename van de parkeerdruk alleen gekeken moeten worden naar de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren woningen. Ook als niet wordt uitgegaan van een afname van de parkeerbehoefte, is echter nog geen sprake van een onevenredige toename van de parkeerdruk. In de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling van 5 appartementen, wordt namelijk geheel op eigen terrein voorzien door de aanleg van een parkeerterrein met 14 parkeerplaatsen. De ontwikkeling heeft daarom geen gevolgen voor de parkeerdruk in het openbaar gebied.

Door de omgevingsvergunning zal een hotel of logiesfunctie niet mogelijk worden gemaakt. De omgevingsvergunning betreft het verbouwen tot appartementen ten behoeve van de woonfunctie.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Conclusie

2a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2c. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

3. bewoner Nieuwstraat

Ingekomen 11 november 2016/ dagtekening 8 november 2016

Inhoud zienswijze

a. *De ruimtelijke onderbouwing gaat uit van de belangen van de initiatiefnemer, zonder acht te slaan op de belangen van de omgeving.*

b. *In het weekend is sprake van hinder voor omwonenden door stalling van scooters voor pizza-bezorging en door straatreclameborden.*

c. *Uitbreiding van de commerciële- dan wel woonfunctie en het realiseren van parkeerplaatsen op het achterterrein leiden tot een toename van verkeershinder en gevaarlijke verkeerssituaties bij in- en uitrijden van voertuigen op de drukke en smalle Nieuwstraat.*

d. *Er is niet voldaan aan een bewonersparticipatie-overleg. Appellant is niet door initiatiefnemer betrokken.*

Reactie gemeente

Ad a) Eenzijdige benadering

De ruimtelijke onderbouwing beschrijft de ontwikkeling. In de onderbouwing wordt de ontwikkeling getoetst aan het voor het gebied geldende beleid en aan planologische en milieuaspecten.

Of sprake is van overlast voor de omgeving door geluid en fijnstof vanwege de op het achterterrein aan te leggen parkeerplaats is naar aanleiding van onderdeel f van zienswijze 1 nader beoordeeld. Dit aspect was in de ruimtelijke onderbouwing nog onvoldoende aan bod gekomen.

Met betrekking tot geluid is bepaald of ter hoogte van de gevels van de woningen in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Hiervoor is een akoestisch onderzoek door K+ adviesgroep opgesteld (toegevoegd als bijlage bij de nota van zienswijzen) en is nader onderbouwd of de geluidsbelasting in de nieuwe situatie gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat ter hoogte van de woningen in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de beantwoording van onderdeel f van zienswijze 1.

Met betrekking tot fijnstof is berekend dat de ontwikkeling van de Domino's en appartementen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de beantwoording van onderdeel f van zienswijze 1.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Ad b) Overlast scooters en reclameborden pizzabezorging

De omgevingsvergunning betreft het toestaan van 5 appartementen en een beperkte uitbreiding aan de achtergevel van het pand in afwijking van het bestemmingsplan. De horecafunctie is reeds toegestaan op basis van het bestemmingsplan en vergund. Overlast door het parkeren van scooters en reclameborden vorm daarom geen bezwaar voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de appartementen.

Wel zal initiatiefnemer wat aan de parkeeroverlast door de scooters moeten doen. De parkeeroverlast heeft de aandacht van de afdeling Handhaving van de gemeente. Als de appartementen en het parkeerterrein op het achtererf gerealiseerd zijn, zullen de scooters langs de inrit aan de zijkant van het pand (tussen nr 65 en nr 67) worden geparkeerd. Initiatiefnemer heeft hiertoe overeenstemming met de bewoner van nr 67.

Ad c) Toename overlast door extra parkeerplaatsen

De Nieuwstraat is gelegen in een 30 km/uur-zone, waar in- en uitritten normaal en te verwachten zijn. Een parkeergelegenheid voor het eigen gebruik is in dergelijke situaties een normaal verschijnsel, waarbij op voorhand geen verkeersonveiligheid te verwachten is. Dit onderdeel van de zienswijze leidt daarom niet tot een aanpassing van het plan.

Ad d) Bewonersparticipatie

De direct omwonenden van het perceel zijn door initiatiefnemer (eigenaar van Domino's) geïnformeerd. Met één van de burens is er drie keer bij de gemeente overleg geweest. De bewoner aan die zijde heeft ook na aanpassing van het bouwplan niet met het plan ingestemd.

De eigenaar aan de andere zijde stemt wel in met het plan. Initiatiefnemer is ook bij andere burens, onder wie reclamanten, langs geweest om het project met de daarbij horende plannen mondeling toe te lichten. De meeste burens reageerden positief, omdat het pand er behoorlijk vervallen uitzag.

Met appellant is een afspraak om het plan te komen toelichten helaas misgelopen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Conclusie

3a. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

3b. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

3c.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.
3d.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-besluit

Aan de overweging voor de omgevingsvergunning dat uit de ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken is gebleken dat de (ver)bouwmogelijkheid niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening wordt het volgende aangevuld. Dit blijkt ook uit akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanwege het parkeerterrein op de omgeving (bijlage bij de nota zienswijzen) en een berekening met betrekking tot gevolgen van de ontwikkeling voor de luchtkwaliteit (beantwoording onderdeel f van zienswijze 1) ten behoeve van de nota zienswijzen.