



Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning
bouw 2 woningen Molendijk 9 in Numansdorp



1. Inleiding

Wij ontvingen een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 2 woningen aan de Molendijk in Numansdorp. Dit is het perceel tussen Molendijk 5 en Molendijk 11 in Numansdorp, met huisnummer 9.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 23 april 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode ontvingen wij 2 zienswijzen. In deze Nota beantwoording zienswijzen vatten wij de zienswijzen samen en beantwoorden wij deze.

In het kader van het wettelijk voorgeschreven bestuurlijk vooroverleg legden wij de aanvraag voor aan diverse overheidsinstanties (Provincie, Waterschap, Omgevingsdienst, enzovoort). Wij ontvingen van hen positieve adviezen.

De 2 zienswijzen zijn ingediend door 1 indiener. Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de naam van deze indiener van de zienswijzen geanonimiseerd.

Nr.	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	Indiener 1	Molendijk 11	3281 LT	Numansdorp

2. Beantwoording van de zienswijzen

2.1 Samenvatting en reactie op zienswijzen

2.1.1. Bouwplan past niet in de omgeving

Indieners zijn van mening dat de omgeving zich niet leent voor woningbouw van deze omvang. Het ritmisch karakter van de dijk wordt volgens indieners van de zienswijze teniet gedaan.

Reactie college:

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Numansdorp. Het betreft een ruim perceel met een oppervlakte van circa 750 m². Het perceel is circa 40 meter breed, wat vergelijkbaar is met bijvoorbeeld het naastgelegen perceel waarop de (2) woningen Molendijk 11 en Molendijk 13 zijn gebouwd.

Er is nu een omgevingsvergunning aangevraagd om op dit perceel 2 woningen te bouwen. Dit komt op circa 375 m² per kavel. Aan de Molendijk zijn diverse woningen op een vergelijkbare kavelgrootte gebouwd. De voorgevels van de woning sluiten aan op de bestaande bebouwing aan de Molendijk. De gevraagde woningen passen dan ook goed in de bestaande bebouwingslint van de Molendijk.

Stichting Dorp, Stad en Land (de welstandscommissie) adviseert positief over dit bouwplan.

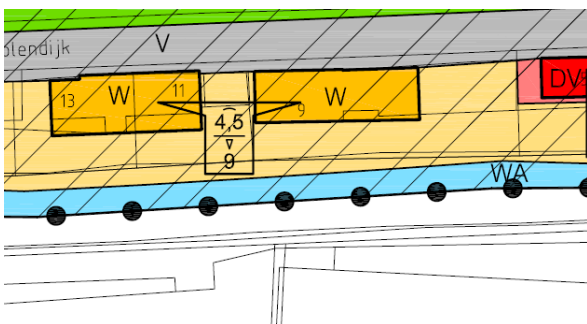
Concluderend past het bouwplan qua omvang op deze locatie. Wij zien ook niet in dat het karakter van de dijk teniet wordt gedaan door de komst van de woningen. De woningen sluiten aan op de bestaande bebouwingslint van de Molendijk.

2.1.2. Indieners zien alleen financieel belang en geen maatschappelijk belang

Het huidige bestemmingsplan laat 1 woning toe. De wens van indieners is dat dit bestemmingsplan gehandhaafd blijft. Er heeft altijd een oude schuur gestaan. Indieners vragen zich af waarom het bestemmingsplan zou worden gewijzigd. Zij zien hierin alleen een financieel gewin voor de ontwikkelaar van deze woningen. Indieners zien geen enkel maatschappelijk belang voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Reactie college:

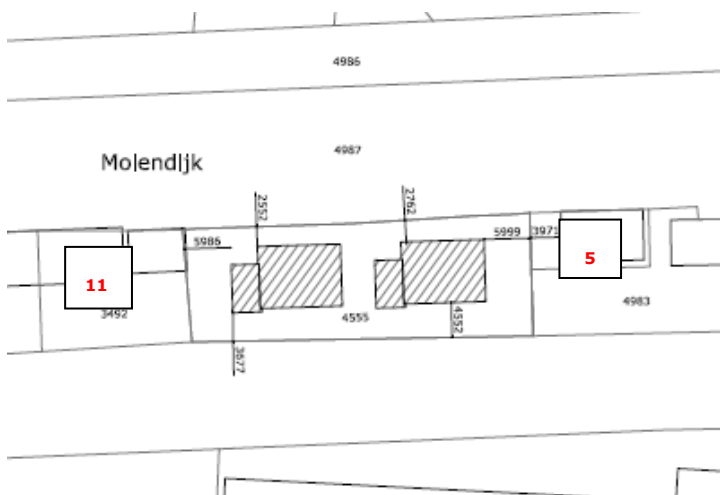
Op het perceel Molendijk 9 in Numansdorp waren enkele aan elkaar gekoppelde (bedrijfs)gebouwen aanwezig. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming. Binnen het bouwvlak (zie hieronder een uitsnede van de verbeelding) mag 1 woning met een oppervlakte van circa 222 m² worden gebouwd.





De goothoogte van de woning mag 4,5 meter zijn en de nokhoogte 9 meter. We spreken dan over een bouwmassa op dijkniveau van bijna 1.500 m³, direct grenzend aan het perceel van indieners. Buiten het bouwvlak mogen ook nog bijgebouwen met een totaal oppervlakte van 78 m² worden gebouwd (bouwhoogte maximaal 4 meter).

Met de nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt vergunning aangevraagd voor de bouw van 2 woningen. Vanaf de dijk gezien zijn deze woningen vrijstaand. Beneden maaiveldniveau zijn de woningen geschakeld door een 'kelder'. De voorgevels van de woningen pakken de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Molendijk op. De goot- en nokhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 2,9 en 9,7 meter, gemeten vanaf het dijklichaam. Deze hoogten sluiten aan bij de toegestane hoogten van andere woningen aan de Molendijk.



Situatietekening vergunningaanvraag

In de nieuwe situatie ontstaan er 2 woningen met op dijkniveau een breedte van 10 meter. Beide woningen hebben een aangrenzende garage van 3,5 meter breed. Gelet op de goot- en bouwhoogte van de aangevraagde woningen houdt dit in dat er per woning op dijkniveau 537 m³ bouwmassa wordt opgericht. De inhoud van de aangevraagde 2 woningen met garages (circa 1.197 m³) is per saldo op dijkniveau dan ook minder dan de inhoud die de toegestane (1) woning mag hebben (circa 1.500 m³). De bouwmassa op dijkniveau neemt dan ook af. Bovendien wordt er meer afstand gecreëerd tussen de bebouwing. Dit komt de doorkijken vanaf de dijk en de ruimtelijke beleving ten goede.

Toegestane bebouwing (bestemmingsplan)			Aanvraag omgevingsvergunning 2 woningen		
	Oppervlakte	Inhoud		Oppervlakte	Inhoud
Woning	222 m ²	1.498,50 m ³	Woning	106,93 m ²	536,71 m ³
Bijgebouw(en)	78 m ²	312 m ³	Garage 1	21,33 m ²	61,85 m ³
			Woning 2	106,93 m ²	536,71 m ³
			Garage 2	21,33 m ²	61,85 m ³
Totaal	300 m²	1.810,50 m³	Totaal	256,52 m²	1.197,12 m³



Concluderend is hier sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst met voorliggend bouwplan. De bouwmassa neemt af en wordt minder massief. Ook ontstaat er meer ruimte tussen de bebouwing. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is een algemeen (maatschappelijk) belang. Het bouwen van woningen speelt bovendien in op de ambitie om onze dorpen in de Hoeksche Waard vitaal te houden.

2.1.3. Privacy en derving van licht

Indieners stellen dat hun privacy in het geding komt. Dit komt door de hoogte en de omvang van de woningen wat volgens indieners maakt dat er in hun tuin kan worden gekeken. Het bouwvlak wordt overschreden en indieners stellen dat door de kolossale bouw veel licht weggenomen wordt.

Reactie college:

Zoals onder punt 2.1.2. is toegelicht, laat het bestaande bestemmingsplan een forse bouwmasse toe. Het bouwvlak is in het bestaande bestemmingsplan bovendien direct grenzend aan de kavel van indieners gelegen. De nieuw te bouwen woningen komen op grotere afstand van het perceel van indieners. De afstand tussen de perceelgrens en de nieuwe bebouwing is circa 6 meter.

Bovendien komt aan de zijde van het perceel van indieners het lagere garagegedeelte. De lichtinval zal dan ook door het aangevraagde bouwplan niet of nauwelijks afnemen ten opzicht van datgene wat het bestemmingsplan al toestaat. Ook voor wat betreft privacy geldt dat het bestemmingsplan reeds bebouwing op korte afstand tot de perceelsgrens toe staat.

De nieuw te bouwen woningen komen op verdere afstand dan het bouwvlak in het bestaande bestemmingsplan. Gelet hierop zien wij niet in dat de indieners worden geschaad in hun privacy door de komst van de aangevraagde woningen. Ook zal de lichtinval op het perceel van indieners niet verminderen gelet op de bebouwing die het bestemmingsplan reeds toestaat. Met het nieuwe bouwplan is dan ook nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat.

2.1.4. Parkeren

Reeds in de huidige situatie is er volgens indieners sprake van onoverzichtelijke situaties en overlast met betrekking tot parkeren. Zij stellen dat op eigen terrein niet voldoende ruimte is voor 2 woningen en 4 parkeerplaatsen. Op papier wellicht wel, maar in praktijk niet.

Reactie college:

Voor zover er in de huidige situatie al sprake is van onoverzichtelijke situatie en overlast tot parkeren, is dit niet aan te rekenen aan het nieuwe plan. Met voorliggend bouwplan wordt parkeren opgelost op het eigen kavel. Beide woningen krijgen een garage. Hiernaast worden op eigen terrein 2 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd. Hiermee is in het plan voldoende geborgd dat voorzien wordt in parkeergelegenheid op eigen terrein. Er wordt voldaan aan de parkeernorm (CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren').

Dat ook daadwerkelijk geparkeerd wordt op deze parkeerplaatsen op eigen terrein kan niet worden afgedwongen. Dit is echter geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.



2.1.5 Eerdere besluitvorming

Indieners verwijzen naar de besluitvorming door de voormalig gemeenteraad Cromstrijen rondom een bestemmingsplan voor 3 woningen op de locatie Molendijk 9. Indieners geven aan dat zij onder bepaalde voorwaarden voornemens waren om akkoord te gaan met de bouw van 2 woningen. Hierover is geen overeenstemming bereikt. Dit bestemmingsplan voor 3 woningen is door de voormalig gemeenteraad Cromstrijen afgewezen (niet vastgesteld). Tegen dit besluit heeft initiatiefnemer beroep ingediend bij de Raad van State. Hieruit blijkt volgens indieners dat de initiatiefnemer niet de intentie heeft om rekening te houden met de burens.

Reactie college:

Op basis van een concept aanvraag heeft het voormalig college van gemeente Cromstrijen de intentie uitgesproken om planologische medewerking te verlenen aan het bouwen van 3 woningen op dit perceel. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld dat in procedure is gebracht. De indieners dienden ook toen een zienswijze in. De voormalige gemeenteraad van Cromstrijen heeft dit bestemmingsplan uiteindelijk niet vastgesteld. De toenmalige gemeenteraad vond de locatie wel geschikt voor 2 woningen. Zij verzocht met een motie het college om woningbouw op het perceel te stimuleren, maar tot een maximum van 2 woningen. Dit heeft geleid tot voorliggende aanvraag voor een omgevingsvergunning voor 2 woningen.

Vorig jaar hebben partijen een poging gedaan om er onderling uit te komen. Initiatiefnemer presenteerde de indiener van de zienswijze een aangepast plan met 2 woningen in plaats van 3 woningen. Bij dit voorstel werd rekening gehouden met een mogelijke verkoop van een strook grond aan de indieners van de zienswijze. Over dit voorstel is geen overeenstemming bereikt. Indieners van de zienswijze kunnen zich niet vinden in de condities van de grondverkoop.

Overeenstemming met omwonenden is natuurlijk altijd de meest gunstige situatie, maar dit is geen toetsingskader in de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Deze toetst u aan de goede ruimtelijke ordening. Met voorliggend bouwplan is aangetoond dat hiervan sprake is. Dat er geen overeenstemming is bereikt, maakt dan ook niet dat er aanleiding is om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Initiatiefnemer ging in beroep tegen het besluit om het bestemmingsplan voor 3 woningen niet vast te stellen. Dit beroepsschrift is in behandeling bij de Raad van State. Onze landelijke wetgeving biedt deze ruimte. Het gegeven dat deze procedure loopt maakt niet dat de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning niet behandeld mag (moet) worden. Deze procedure staat los van de beroepsprocedure voor de 3 woningen.

3. Conclusie

In de ruimtelijke onderbouwing - welke onderdeel uitmaakt van de aanvraag - is voldoende aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Na een afweging van de verschillende belangen geeft de geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.