

ADVIES BESTEMMINGSPLAN EN RO

Kerkweg 10, Lekkerkerk - 1931836873

Voor: [REDACTED] Team VTH
Naam opsteller: [REDACTED] Team advies RO
Datum: 30-11-2023
Onderwerp: Het realiseren van twee appartementen en commerciële ruimte
Beleidsveld: Ruimtelijke ordening
Status: *Omgevingsvergunning*

1. Aanleiding

Aanvraag:

Dit advies is specifiek bedoeld als aanvulling op het eerder genomen besluit. In de reeds verzonden omgevingsvergunning staat dat het plan passend is in het bestemmingsplan. Na bezwaar bleek dat het niet geheel passend was, maar dat er middels de kruimelgevallenregeling medewerking kan worden verleend.

Dit advies is ter beoordeling van de afwegingscriteria welke zijn opgenomen in het Kruimelgevallenbeleid.

2. Overweging

Kruimelgevallenbeleid:

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Dorpskernen' uit 2013, omdat er op een kortere afstand dan 3 meter van de erfgrans wordt gebouwd (artikel 6.1.2, onder f van de planvoorschriften).

Het plan zou mogelijk gemaakt kunnen worden op basis van het Besluit omgevingsrecht ('Bor'), Bijlage II, artikel 4, onder 1. Onze gemeente kent voor de toepassing van desbetreffende bevoegdheden Kruimelgevallenbeleid (de 'Beleidsregels buitenplanse afwijkingsbevoegdheid 2021'). Dat beleid kent in par. 2.1 zg. Algemene afwegingscriteria, en in par. 2.2 zg. Beleidsregels en Richtlijnen. In die laatstgenoemde paragraaf staan per onderdeel van art. 4, van Bijlage II van het Bor specifieke toepassingsrichtlijnen.

Hieronder wordt op de criteria uit beide paragrafen ingegaan:

Par. 2.1 Algemene afwegingscriteria

1. *Er dient voldaan te worden aan de geldende milieuwetgeving, waaronder de:*
 - *Wet milieubeheer, in zoverre dat de activiteit na een beoogde functiewijziging niet voorkomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het besluit m.e.r.*
Toepassing: Akkoord. Het plan is getoetst aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Hieruit blijkt dat het bankkantoor een type A inrichting is ingevolge het Activiteitenbesluit. Er is voor een dergelijke type geen omgevingsvergunning of melding nodig.
2. *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:*
 - *Het woon- en leefklimaat, waaronder mede verstaan:*

- *Hinder;*
Toepassing: **Akkoord**. De gebruiksfunctie van het nieuwe gebouw wordt wonen en winkel. Deze functies zijn passend in het centrumgebied. Door deze gebruiksmogelijkheid zal er geen hinder ontstaan voor nabijgelegen percelen;
 - *Bezonning;*
Toepassing: **Akkoord**. Door de initiatiefnemer is een bezonningsstudie aangeleverd (document nr. 2.11430 / DO-900 d.d. 3-7-2023). Uit deze studie blijkt duidelijk wat het effect van het nieuwe gebouw is op de omgeving. Er zal in kleine mate minder bezonning zijn op het naastgelegen perceel van nr. 12. Echter, wanneer in beschouwing wordt genomen wat planologisch op het perceel mogelijk gemaakt kan worden, binnen de regels van het bestemmingsplan, dan is de impact van het plan op de bezonning minimaal. Daarbij wordt ook specifiek naar de afwijking gekeken (bebouwing binnen 3 meter van de erfgrans). Het verschil tussen de schaduw met deze bebouwing en zonder is dermate klein dat er gesteld kan worden dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt;
 - *Privacy;*
Toepassing: **Akkoord**. De nieuwe bebouwing heeft aan de zijde van nr. 12 geen enkele raamopening, of balkons die uitkijken op het perceel. Daarmee is er optimaal rekening gehouden met de privacy van het naastgelegen perceel. Aan de zijde waar zich wel ramen bevinden, zijn deze op meer dan 2 meter van de erfgrans geplaatst, waardoor er geen privaatrechtelijke belemmering optreedt.
 - *Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
Toepassing: **Akkoord**. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden niet belemmerd. Op nr. 12 is een restaurant gevestigd. De toevoeging van woningen op nr. 10 zorgt niet voor belemmering van de uitoefening van deze activiteit. Uit participatie is gebleken dat de initiatiefnemer om aanpassingen in de afzuiging uit te voeren t.b.v. dit perceel.
 - *Het straat en bebouwingsbeeld ofwel de specifieke stedenbouwkundige context – in het verlengde daarvan dient voldaan te worden aan redelijke eisen van welstand;*
Toepassing: **Akkoord**. Het plan is voorgelegd aan de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Deze heeft op 30 mei 2022 beoordeeld dat het plan niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.
 - *Monumentale en/of cultuurhistorische waarden;*
Niet van toepassing
 - *Landschappelijke en/of natuurlijke waarden;*
Niet van toepassing
 - *De beleving van groen- en waterstructuren;*
Niet van toepassing
 - *De verkeersveiligheid;*
Toepassing: **Akkoord**. Er heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat er in totaal 7 auto's nodig zijn bij het gebruik van het pand. Voor deze 7 auto's is voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. Daarnaast bevinden deze zich grotendeels achter op het perceel. De ontsluiting vindt plaats binnen het gebied waarbij auto's te gast zijn. De uitrit is voldoende overzichtelijk om eventuele voetganger op te merken, gecombineerd met de lage snelheid die hier is toegestaan.
3. *Er wordt – voor zover van toepassing – tegemoetgekomen aan gemeentelijke ambities en beleidsuitgangspunten op het gebied van:*
- *Duurzaamheid*
 - *Gezondheid*
 - *Klimaatadaptatie*
Niet van toepassing: De afwijking van het bestemmingsplan is dermate gering dat hier verder geen voorwaarden aan wordt gesteld.
4. *Er dient voldaan te worden aan de behoefte aan parkeergelegenheid conform het op dat moment geldende parkeerbeleid. Indien van toepassing dient daarnaast voldaan te worden aan voldoende gelegenheid voor laden en lossen;*
Toepassing: **Akkoord**. Zie het eerder genoemde punt onder “verkeersveiligheid”.

5. *Er dient voldaan te worden aan overige, voor een concrete situatie van toepassing zijnde, beleidsuitgangspunten, die in vooroverleg met de gemeente kenbaar worden gemaakt. Hierbij kan gedacht worden aan een visie, masterplan of programma voor het betreffende gebied / initiatief;*

Niet van toepassing

6. *Er dient aangetoond te worden dat er afdoende overleg met de omgeving heeft plaatsgevonden conform het participatiebeleid Krimpenerwaard 2021 of diens rechtsopvolger.*

Toepassing: Akkoord. Er is in het hele traject contact geweest met omwonenden. In het bijzonder is aandacht besteed aan de bewoners/gebruikers van perceel Kerkweg 12, omdat deze de meeste impact zullen ondervinden van het plan. Er zijn afspraken gemaakt met deze, om op voorhand zoveel mogelijk te doen om bezwaren weg te nemen. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst opgesteld, die ervoor zal zorgen dat enige planschade die zou ontstaan door het initiatief, wordt vergoed.

Conclusie beoordeling algemene afwegingscriteria

Aan de hand van de algemene afwegingscriteria is beoordeeld dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat. Op basis van deze beoordeling kan het plan verder worden beoordeeld aan de hand van de specifieke criteria.

Par. 2.2 Beleidsregels en Richtlijnen

2.2.1 Specifieke criteria bijbehorend bouwwerk - *Strijdig*

In artikel 2.2.1 van het Kruimelgevallenbeleid worden de specifieke criteria genoemd welke op de aanvraag van toepassing zijn voor bijbehorende bouwwerken.

Er wordt voldaan aan de algemene richtlijn dat er niet meer wordt gebouwd dan vergunningsvrij mogelijk is. Het plan is echter in strijd met het beleid op – met name – het punt genoemd onder sub 2: Maximale diepte is 4 meter ten opzichte van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Hierdoor is het plan niet passend in het beleid.

Afwijking van de Beleidsregels en Richtlijnen

In par. 1.2 van het Kruimelgevallenbeleid staat dat de doelstelling van de nieuwe beleidsnotitie is om meer maatwerk te kunnen verlenen bij initiatieven. Hiertoe zijn richtlijnen opgesteld waar dus onder voorwaarden, goed gemotiveerd en in samenspraak met de gemeente, van afgeweken kan worden.

Ons inziens is er aanleiding om voor het onderhavige project af te wijken van het specifieke criterium 2.2.1 van het beleid.

Motivatie afwijken richtlijnen Kruimelgevallenbeleid

Bij beoordeling van het plan is afgewogen dat het bouwwerk zich binnen het bouwvlak bevindt, en dat dit bouwvlak (met uitzondering van de zone binnen 3 meter vanaf de perceelgrens) voor 80% bebouwd mag worden. Daarnaast is overwogen dat er binnen het bouwvlak een maximale goothoogte is toegestaan van 9 meter. In theorie kan dus bijna het gehele perceel bebouwd worden met een hoofdgebouw van minimaal 9 meter hoog (bouwhoogte mag nog hoger zijn). Dit zou resulteren in een lang, smal hoofdgebouw. Hoewel daarmee aan alle ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan zou worden voldaan, zou er in de praktijk een onbruikbaar gebouw geplaatst worden, omdat het te smal is om efficiënt te kunnen functioneren. Ook zou dit gebouw enorme impact hebben op het naastgelegen perceel Kerkweg 12. Vanwege de lengte en de hoogte zou er veel schaduwwerking zijn, zoals ook blijkt uit de ingediende bezonningstudie, en zou het bij het restaurant behorende terras tegen een grote muur opkijken.

Het huidige plan voldoet niet aan het bestemmingsplan omdat binnen 3 meter van de (zijdelingse) perceelgrens wordt gebouwd. Er wordt zelfs tegen het belendende gebouw van nr. 12 aangebouwd. Er is voor deze optie gekozen, zodat het gebouw minder diep hoeft te worden, en toch zijn vereiste aantal m² kan halen. Hiermee is onder andere rekening gehouden met de

belangen van nr. 12, omdat het nieuwe hoofdgebouw niet uitsteekt voorbij de achtergevel van nr. 12. Het gebied naast het terras blijft daardoor geheel vrij van bebouwing.

Met betrekking tot de overschrijding van de 3 meter t.o.v. de perceelgrens is verder beoordeeld dat deze afstand in de praktijk weinig voorkomt in het centrumgebied en stedenbouwkundig ook niet passend is in een centrumgebied. Veel bestaande bebouwing in het centrum van Lekkerkerk, liggend in de bestemming 'Gemengd', is tot op de perceelgrens gebouwd. Dit is kenmerkend voor een centrumgebied. Omdat dit vaak het oudste gedeelte van een dorp of stad is, heeft hier door de jaren heen de meeste verdichting plaatsgevonden. Ook Kerkweg 12 is hier een voorbeeld van. Bouwen tot in de perceelgrens is daarmee niet afwijkend binnen dit gebied. Sterker nog, het is eerder kenmerkend voor dit gebied. Aangezien uit de algemene beoordeling van het kruimelgevallenbeleid is gebleken dat dit geen nadelig effect heeft op de ruimtelijke ordening, is er geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het plan.

3. Conclusie

Resumerend kan er worden gesteld dat het plan voldoet aan de algemene afwegingscriteria van par. 2.1 het Kruimelgevallenbeleid. Er is wel sprake van strijd met de regels van par. 2.2. Ik meen echter dat van die laatste regels kan worden afgeweken om maatwerk te bieden. Er is in dat verband in ruime zin gekeken naar de gevolgen van het plan op de ruimtelijke ordening. Hierbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het gebied, en dat het initiatief ertoe bijdraagt dat er een positieve ontwikkeling plaatsvindt op een verpauperde locatie. Dit draagt bij tot de levendigheid van het dorp.

4. Overweging voor in de vergunning

Geldend bestemmingsplan

- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Dorpskernen", vastgesteld op 3 mei 2013, en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019;
- de grond(en) waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming 'Centrum' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren';
- het plan in strijd is met artikel 6.2.1, onder f uit het bestemmingsplan, omdat de minimale afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrens 3 meter dient te bedragen. In het plan wordt gebouwd tot op de zijdelingse perceelsgrens;
- een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd, omdat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Planologische afwijkmogelijkheden

Indien het bestemmingsplan niet voorziet in regels om voor dit bouwplan van het bestemmingsplan af te wijken, kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en toepassing gegeven kan worden aan het bepaalde in artikel 4 van Bijlage II van het Bor, in samenhang met de Beleidsregels buitenplanse afwijkmogelijkheid 2021, gemeente Krimpenerwaard (hierna: Kruimelgevallenbeleid)(artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° Wabo).

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

- op basis van artikel 4, onder 1 van Bijlage II van het Bor het bouwwerk voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komt;
- in par. 2.1 en 2.2 van het Kruimelgevallenbeleid verdere invulling is gegeven aan het gestelde in artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Bor;
- er onder voorwaarden kan worden afgeweken van de richtlijnen in het beleid, mits goed gemotiveerd en in samenspraak met de gemeente;

- het plan uitgebreid getoetst is aan de Algemene afwegingscriteria, opgenomen in artikel 2.1 van het Kruiemelgevallenbeleid. Hierbij is onder andere getoetst aan de gronden: hinder, bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- met name op het punt bezonning is gekeken naar de ingediende bezonningsstudie, aangezien dit het meest kritieke punt van het plan is. Uit de beoordeling blijkt dat de gevolgen voor de zontoetreding op het naastgelegen perceel (nr. 12) gering zijn, en veruit verwaarloosbaar in vergelijking met wat op deze locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan.
- daarnaast ook specifiek is gekeken naar de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, en dan met name de mogelijkheden van Kerkweg 12. Hier is een restaurant met buitenterras gevestigd. Juist omdat er tot op de perceelgrens wordt gebouwd, wordt voorkomen dat er meer m² in de lengte bebouwd hoeft te worden. Daardoor is de achtergevel van het nieuwe hoofdgebouw gelijk aan de achtergevel van nr. 12. Hierdoor blijft het gebied naast het buitenterras vrij van bebouwing. Dit komt niet alleen de bezonning van het terras ten goede, maar ook de uitstraling, omdat er niet tegen een hoog gebouw gekeken wordt;
- op basis van de gehele beoordeling tot de conclusie kan worden gekomen dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- het plan stedenbouwkundig passend is in het centrumgebied, omdat veel bebouwing in het centrum dicht opeen gebouwd is;
- de bebouwing bijdraagt aan revitalisering van een vervallen perceel, wat een positieve bijdrage geeft aan de leefbaarheid en veiligheid van de dorpskern en het openbaar gebied;
- wij op basis van bovenstaande van oordeel zijn, dat de gevraagde vergunning voor wat betreft de activiteit "planologisch strijdig gebruik" kan worden verleend.