

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken integraal onderdeel uit van het besluit:

16. Bezonningsstudie d.d. 03-07-2023, kenmerk 11430 DO-900;
17. Natuuronderzoek (Gierzwaluw, huismus en vleermuis) Kerkweg 10, d.d. 21-11-2023, kenmerk PBVW2301;
18. Advies ODMH Ecologie - Kerkweg 10 LKK - d.d. 03-01-2024, kenmerk 2023-00019967;
19. Advies Verkeer en parkeren, d.d. 26 maart 2024;
20. Advies bestemmingsplan en RO, Team ARO, d.d. 30-11-2023.

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Geldende bestemmingsplannen

- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Dorpskernen", vastgesteld op 3 mei 2013, en het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019;

Bestemmingplan "Parapluplan Parkeren"

- het plan past binnen geldende bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard", vastgesteld op 29-01-2019;
 - de grond(en) waarop het bouwplan is geprojecteerd de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren' hebben;
 - het plan in overeenstemming is met de regels uit artikel 3.1.1 van het bestemmingsplan:
 - Indien de omvang of de functie van een gebouw, een bouwwerk of een terrein daartoe aanleiding geeft, moet voldaan worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 317 (oktober 2012) en diens rechtsopvolger(s);
 - Hiertoe op 28 oktober 2022 een parkeeronderzoek werd ingediend (Notitie parkeren opgesteld door Empaction, d.d. 17 oktober 2022);
 - het plan inclusief het uitgevoerde parkeeronderzoek is opnieuw voorgelegd aan de adviseur verkeer en parkeren van de gemeente en deze d.d. 26 maart 2024, een positief advies heeft gegeven op basis van het juiste aantal BVO (110m²). De parkeervraag van het plan is 5 pp, op basis van een BVO van 110 m². Het plan voorziet in de toevoeging van 5 parkeerplaatsen. Het herziene advies heeft niet geleid tot een andere uitkomst.
- Concluderend voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bestemmingsplan "Dorpskernen"

- het plan is gesitueerd binnen het gebied waarvoor geldt het bestemmingsplan "Dorpskernen", vastgesteld op 3 mei 2013;
- de grond(en) waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming 'Centrum';
- het plan in strijd is met artikel 6.2.1, onder f uit het bestemmingsplan, omdat de minimale afstand tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter dient te bedragen. In het plan wordt gebouwd tot op de zijdelingse perceelsgrens aan de noordzijde en (in veel mindere mate aan de zuidzijde) van het perceel;
- 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 afwijkingsbevoegdheid 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. Hiertoe is door Team ARO op 30-11-2023 een Advies bestemmingsplan en RO opgesteld, waaruit geconcludeerd wordt dat de gevraagde vergunning voor wat betreft de activiteit "planologisch strijdig gebruik" kan worden verleend:
- het plan uitgebreid getoetst is aan de Algemene afwegingscriteria, opgenomen in artikel 2.1 van het Kruimelgevallenbeleid. 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.
 - op basis van participatie met de eigenaren van nr. 12 is aangeboden om
 - vermindering van opbrengst van de aanwezige zonnepanelen op het dakvlak van nr. 12 (schaduw hinder) op te lossen door deze zonnepanelen te verplaatsen naar het nieuw te bouwen pand.
 - eventueel benodigde bouwkundige aanpassingen aan de afzuiginstallatie van uit te voeren.
 - in verband met het aspect van privacy heeft de nieuwe bebouwing 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 overige zijden van het nieuw te bouwen pand is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt noodzakelijk om gevelopeningen te realiseren met zicht vanuit woningen, waarmee een natuurlijke vorm van toezicht op het parkeerterrein en de openbare ruimte aan voor- en achterzijde wordt gecreëerd. E.e.a. ter bevordering van sociale veiligheid in het gebied.
 - aan de achterzijde van het nieuw te bouwen pand, zijn twee gevelopeningen op ruim 4,5 meter van de noordelijke erfgrens geplaatst. Deze gevelopeningen geven geen rechtstreeks zicht op het erf en achterterras van nr. 12. Deze gevelopeningen zijn op zeer grote afstand (bijna 25 meter) gelegen van de tuin aan de achterzijde van de woningen aan de Julianastraat.
 - de realisatie van het inpandige balkon aan de voorzijde past volledig binnen de regels van het bestemmingsplan, ten overvloed geldt daarbij dat, doordat de beide zijden van het inpandige balkon in metselwerk zijn uitgevoerd, ook dit balkon aan de voorzijde geen rechtstreeks zicht biedt op het terras aan de voorzijde van nr. 12.
 - bovendien voldoet de plaatsing van alle raamopeningen ruimschoots aan de eisen op grond van artikel 5:50, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek.
- Op basis van deze ontwerpkeuzes treedt er op het gebied van privacy geen onevenredige belemmering op, voor nabijgelegen percelen.
- vervolgens is ook specifiek 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 direct 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;

- Met betrekking tot de overschrijding van de 3 meter t.o.v. de perceelgrens is verder beoordeeld dat deze afstand van 3 meter tot de erfgrs 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.

- 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;
- omdat voor de uitvoering van het plan een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, werd een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. De eventuele planschadekosten komen hiermee voor rekening van de initiatiefnemer. Met het ondertekenen van deze overeenkomst is het plan economisch uitvoerbaar.

Ecologie

- het plan in het kader van het uitgevoerde flora en faunaonderzoek en het Natuuronderzoek (Gierzwaluw, huismus en vleermuis) is voorgelegd aan Omgevingsdienst Midden-Holland en deze, door middel van het advies met het kenmerk 2023-00019967, d.d. 03-01-2024, het volgende verklaard heeft :
 - In het nader onderzoek is de aanwezigheid van gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen onderzocht.
 - Het nader onderzoek sluit negatieve effecten op gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen voldoende uit.
 - de aanbevelingen in het nader onderzoek moeten opgevolgd worden.

Stikstof

- De ODMH heeft voor het onderdeel stikstof gekeken naar het stroomschema van OZHZ:
 - "Stroomschema beoordeling stikstofdepositie bij initiatieven voor woningbouwprojecten" (versie 7 november 2023). De voorgenomen werkzaamheden vallen binnen dit stroomschema: voor deze combinatie van omvang en afstand tot gevoelige natuurgebieden, er tijdens de bouwfase EN gebruiksfase geen sprake is van noemenswaardige stikstofdepositie.
 - Het onderdeel 'stikstof' bij de omgevingsvergunning is hiermee voldoende.

Conclusie

- wij op basis van bovenstaande van oordeel zijn, dat de gevraagde vergunning voor wat betreft de activiteit "planologisch strijdig gebruik" kan worden verleend;
- er geen gronden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren.