stichting **achmea rechtsbijstand**

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Tevens per mail: omgevingsvergunningen@hltsamen.nl
Gemeente Teylingen
College van B&W
Postbus 149
2215 ZJ VOORHOUT

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
12 juni 2024		
Onderwerp	*Uw kenmerk*	
zienswijze omgevingsvergunning	Z-23-293753	

Geachte heer, mevrouw,

vroeg ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met de ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen van 16 woningen en het veranderen van bestaande in- en uitrit
U wilt tussen de locatie Herenstraat 64b en 70 in Voorhout een omgevingsvergunning verlenen met afwijking van het bestemmingsplan. Cliënt woont aangrenzend aan het plangebied. Dit plan heeft voor cliënt nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Oud recht van toepassing
Het ontwerpplan is ter inzage gelegd op 23 mei 2024, de aanvraag is ingediend op 25 januari 2023. De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet waardoor op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wabo. Dat betekent dat op deze procedure de Wet ruimtelijke ordening, zoals die gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Het plan tast het woongenot van cliënt aan
Cliënt wenst vooropgesteld op te merken dat hij niet tegen herontwikkeling van het gebied is. Cliënt maakt zich echter grote zorgen over zijn woon- en leefklimaat en een verdere verslechtering van de verkeerssituatie ter plekke.

BRA4-01-2301

Het ontwerp betreft de bouw van een appartementencomplex van bijna 8 meter hoogte op geringe afstand van de achtertuin en woning van cliënt. De gesloopte oorspronkelijke bebouwing op de locatie kende slechts een maximale hoogte van 4 meter ter plekke. De beoogde nieuwbouw is dus ruim 96% hoger. Het vigerende bestemmingsplan begrenst de bouwhoogte van de gebouwen tot 4 meter. Voor cliënt is deze overschrijding dusdanig hoog, waardoor hij zich niet met het plan kan verenigen. Het ligt veel meer voor de hand grondgebonden woningen te realiseren of trapsgewijs met aanhouding van de voormalige hoogtematen, dat zou ook veel beter passen in de omgeving. Er is niet nadrukkelijk afgewogen in hoeverre een dusdanige afwijking van het bestemmingsplan gerechtvaardigd is binnen een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien kent het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid waarin waarborgen zijn opgenomen om het woon- en leefklimaat te beschermen voor omwonenden bij een functiewijziging. Tot grote verbazing van cliënt wordt aan de gestelde voorwaarden geheel geen waarde gehecht. Het tegendeel lijkt eerder waar:

> Planregel 23.3 van het bestemmingsplan 'Dorp Voorhout':
> *e. de afstand van het hoofdgebouw tot de kadastrale grens van de percelen van de Margrietstraat bedraagt ten minste 10 meter;*
> *f. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de bouwperceelgrens van Herenstraat 76-78 bedraagt ten minste 2 m.*

En

> *Ruimtelijke onderbouwing*
> *Opgemerkt wordt dat op het plangebied ook de 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' van kracht is, op grond waarvan burgemeester en wethouders de bestemming Gemengd – 1 kunnen wijzigen ten behoeve van de functies wonen al dan niet in combinatie met kantoren zonder baliefunctie, tuin en verkeer-verblijfsgebied en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Daar zijn een aantal voorwaarden aan verbonden, waaronder (onder e) "De afstand van het hoofdgebouw tot de kadastrale grens van de percelen van de Margrietstraat bedraagt ten minste 10 meter."* ***Omdat hier niet aan voldaan wordt, kan het plan niet mogelijk gemaakt worden door middel van een wijzigingsplan. Wel geeft de wijzigingsbevoegdheid aan dat de functiewijziging naar wonen ruimtelijk inpasbaar wordt geacht op deze locatie.***

Hoewel het ruimtelijk inpasbaar lijkt te zijn om de planlocatie te transformeren naar een woonfunctie, heeft de raad destijds het van belang geacht dat er bepaalde afstandsmaten in acht worden genomen. Het bestreden (ontwerp)besluit geeft geen blijk van enige motivering waarom deze afstandsmaten worden losgelaten en waarom dit binnen een goede ruimtelijke ordening past.

Het beoogde plan betekent een aanzienlijke verslechtering van het woongenot van cliënt met daarmee uiteraard ook gepaard een waardeverlies voor zijn woning. Het uitzicht wordt straks gedomineerd door een hoog massief gebouw dat de privacy vermindert daar de bewoners op de verdiepingen via hun ramen en balkons/dakkapel goed zicht hebben op de tuin en woonactiviteiten.

Er zit asbest in de bodem
Dit blijkt uit het bodemonderzoek. Cliënt merkt op dat de locatie ongeschikt is om het plan uit te voeren nu duidelijk is dat de grond sterk verontreinigd is. Er is asbest gevonden én een sterk verontreinigde zinkspot en op plekken verontreinigd grondwater. Een goede ruimtelijke ordening vereist dat goed onderbouwd is waarom het plan op locatie mogelijk is en dat er maatregelen worden getroffen om de veiligheid te borgen. Deze onderbouwing ontbreekt. Ook zijn de onderzoeken niet inzichtelijk.

Hoewel in het ontwerpbesluit voorschriften zijn opgenomen inzake hoe om te gaan met asbestverdachte materialen, wordt hierbij onvoldoende maatregelen getroffen dat de werkzaamheden geen nadelige invloed op de leefomgeving van omwonenden heeft. De opgenomen voorschriften zijn te algemeen. Dit terwijl uit verkennend onderzoek duidelijk is dat de grond sterk verontreinigd is, dat er een sterk verontreinigde zinkspot is en het grondwater licht verontreinigd is. Derhalve had het op de weg van het bevoegd gezag gelegen hieromtrent concrete maatregelen op te nemen.

In het kort, cliënt vraagt zich af welke zekerheid hij heeft dat de onderzoeken bij het bouwrijp maken van het terrein wel grondig zullen worden uitgevoerd. Verdergaande waarborgen zijn nodig dat bij uitvoering van het plan de grond gesaneerd wordt of wanneer de grond ontgraven wordt - dit geen gevaar zal opleveren voor omwonenden vanwege aanwezige asbest en mogelijk andere verontreinigingen.

Cliënt vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt
Het plan zorgt voor intensiever gebruik van het perceel in de avonduren en nachturen en het aantal verkeersbewegingen en dus voor meer geluidsoverlast. Er is geen akoestisch onderzoek gedaan. Daardoor zijn de gevolgen van dit plan niet goed onderzocht. In het besluit wordt niet gemotiveerd hoe intensivering van het perceel een goede ruimtelijke ordening met zich meebrengt. Het plan is dus niet goed onderbouwd. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing noodzakelijk. Wij vragen u voorwaarden in de vergunning op te nemen waardoor een aangenaam woon- en leefklimaat voor cliënt wordt geborgd.

Het plan zorgt voor parkeeroverlast
Vooropgesteld bevreemd het cliënt ten zeerste dat de locatie wordt ontwikkeld ten behoeve van woningbouw, dit terwijl het perceel in 2020 is aangekocht door de gemeente met het idee

parkeerplaatsen te realiseren teneinde de hoge parkeerdruk in de omgeving te verlichten. Het is een bekend probleem dat in de omgeving onvoldoende parkeerruimte bestaat. Met de komst van 16 appartementen wordt deze overlast nog groter.

Door dit plan is inkijk in de woning en tuin van cliënt mogelijk
De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Aan de zijde van het plangebied waar cliënt woont zijn ramen/dakkapellen ingepast op de verdiepingen. Om inkijk te voorkomen zijn hiervoor maatregelen benodigd. Te denken valt aan ondoorzichtig glas/ of bijvoorbeeld een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte. Wij vragen u voorwaarden in de vergunning op te nemen dat er privacybeschermende maatregelen genomen worden en dat deze in stand blijven. En in de voorwaarden te verwijzen naar een plan dat als bijlage bij de vergunning komt. Ook voor andere privacy beschermende maatregelen staat cliënt open. Cliënt ziet een uitnodiging voor een gesprek hierover graag tegemoet.

Het plan dreigt lichthinder en schaduwhinder te veroorzaken
Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënt. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverspilling en verstoring van het nachtelijk landschap. U kunt voorwaarden in de vergunning opnemen zodat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënt vindt dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen. Er is geen bezonningsstudie gedaan. Het plan is onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd.

De uitvoering van dit bouwplan is in strijd met het burenrecht
Dit plan mag daarom op deze manier niet doorgaan. Volgens de rechtspraak moet u bij afwijking van het bestemmingsplan de regels van het burenrecht meenemen. Het plan houdt geen rekening met de volgende regels van het burenrecht.

Volgens het plan komen er ramen / balkons of dakkappelen binnen 2 meter van het perceel van cliënt
Artikel 5:50 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek verbiedt vensters of andere muuropeningen, zoals balkons of soortgelijke werken binnen 2 meter van de grens. Uit de plattegronden valt op te maken dat de dakkappelen uit het hoofdgebouw steken en daarmee niet op meer dan 2 meter afstand tot de perceelgrens komen te liggen.

Uit het besluit blijkt niet waarom het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand
Het welstandsadvies is niet bij het besluit gevoegd. Cliënt vraagt zich af of de welstandscommissie wel heeft gekeken naar de gevolgen van de bouw van het appartementencomplex voor de omgeving. Het appartementencomplex valt in de omgeving uit de toon door de afwijkende vorm en massaliteit. Dit terwijl het plangebied is gelegen in een bijzonder welstandsgebied. De Herenstraat is volgens de Welstandsnota Teylingen een cultuurhistorische ader van Voorhout. Uit het plan blijkt niet dat rekening is gehouden met het karakter van de straat met hoofdmoot eengezinswoningen en nagenoeg geen appartementencomplexen.

Op basis hiervan stellen cliënten zich op het standpunt dat het advies van de welstandscommissie in onderhavig bouwplan gebreken vertoont dat het college dat advies niet ten grondslag heeft kunnen leggen aan het ontwerpbesluit waar deze zienswijze zich tegen richt. Cliënt vraagt u daarom geen vergunning te verlenen voor het bouwplan, althans in ieder geval niet voor het bouwplan in zijn huidige vorm.

Concluderend
Kortom, de hiervoor genoemde afwijkingen van het bestemmingsplan zijn dermate groot dat uw college ze in redelijkheid niet heeft kunnen en mogen aanvaarden. Zoals hiervoor aangegeven heeft cliënt grote bezwaren tegen de privacy inbreuk, mede in combinatie met de bouwhoogte van het plan. Uit het plan blijkt niet dat er rekening is gehouden met een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden en er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom alsnog in de vergunde situatie een goed woon- en leefklimaat bestaat. Temeer nu er geen privacybeschermende maatregelen worden getroffen. Er komen ramen- en deuropeningen op korte afstand van het perceel van cliënt, ogenschijnlijk binnen 2 meter. Met name de appartementen op de bovenverdieping zullen ongelimiteerd uitzicht en inkijk geven op de tuin en in de woning van cliënt.

Cliënt heeft er al wel over nagedacht wanneer hij het bouwplan wel zou kunnen aanvaarden. Dit is het geval als de bouwhoogte teruggebracht wordt ter plekke waar voorheen bouwwerken maximaal 4 meter hoog mochten zijn. Het complex kan trapsgewijs aflopen, waarbij aan de westelijke kant van het plangebied wel een verdieping mogelijk is. Cliënt is dan bereidt akkoord te gaan met het bouwplan. Cliënt komt in elk geval graag met de projectontwikkelaar en uw gemeente in contact om over de erfafscheiding te praten.

Cliënt vraagt u geen vergunning te verlenen
Als u toch een vergunning verleent vraag ik u rekening te houden met de bezwaren van cliënt.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,