

Nota beantwoording zienswijzen

Omgevingsvergunning Kerkstraat 69, de bouw van een appartementencomplex (Pastoriestate) bestaande uit 35 appartementen met een ondergrondse parkeergarage.

Uitgebreide Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) procedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo

Inleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 20 oktober 2022 voor het realiseren van een appartementengebouw. Het plan betreft de bouw van 35 appartementen en een ondergrondse parkeergarage gesitueerd aan de Kerkstraat 61, 67, 69 en 71 en Voorplein 1 en 3 en voor een ondergeschikt deel op gemeentegrond. De percelen zijn kadastraal bekend Bodegraven sectie B: 4266, 3335, 4090, 5443, 5996, 5995, 4861, 4067 en 4091 en 5573 (deels).

De raad heeft op 30 november 2022 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (= vvgb) afgegeven op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. In zijn geen zienswijzen ingediend die specifiek gericht zijn op het verlenen van de vvgb door de raad. Daarmee is de vvgb definitief geworden.

Het ontwerpbesluit, waar de vvgb onderdeel van uitmaakt, heeft voor iedereen ter inzage gelegen van donderdag 27 februari t/m woensdag 9 april 2025. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Algemeen

Drie van vier zienswijzen zijn ingediend door (direct)omwonenden en één door een bewoner van Bodegraven. De indieners van een zienswijze duidt de gemeente hieronder aan als 'reclamant'.

Zienswijzen door twee omwonenden aan de Kerkstraat (wat betreft de inhoud nagenoeg identiek):

Het bezwaar is voornamelijk bedoeld om schade te voorkomen en voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk goede afspraken te maken waarin voor aansprakelijkheid en vergoeding bij schade is vastgelegd. In de afspraken worden minimaal de volgende punten benoemd: afhandeling kleine schade, afhandeling van grote schade, afhandeling van schade na instorten, herbouw, bouwstijl en detaillering, financiële zekerheid en tijdsplan schadeafhandeling.

Beantwoording:

De gemeente begrijpt de bezorgdheid bij reclamanten om mogelijke schade aan hun woningen, die vaak niet zijn onderheid, en de beeldbepalende Dorpskerk op het plein, tegenover de bouwlocatie. Bij bouw van de appartementen zal er een behoorlijke bouwput ontstaan vanwege de omvang van het appartementencomplex en het realiseren van een ondergrondse parkeergarage voor 50 parkeerplaatsen. Het ontwerpbesluit dat ter visie heeft gelegen en waarop zienswijzen konden worden ingediend heeft betrekking op het bouwplan zelf maar niet op mogelijke schade als gevolg van het realiseren van het bouwplan. De gemeente heeft het bouwplan voldoet aan alle

regelgeving die betrekking heeft op bijvoorbeeld de constructie van de parkeergarage en de brandveiligheid van het gebouw.

Aansprakelijkheid bij schade is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaar (tevens in dit geval de aanvrager) en omwonenden die van mening zijn dat er door het realiseren van het bouwplan schade aan hun panden is ontstaan. Het is gebruikelijk, en soms ook vanuit zorglicht of omdat de verzekeraar dit eist, dat voor aanvang van sloop- en bouwwerkzaamheden de aanvrager van de vergunning een nulmeting uitvoert. De gemeente is hierin echter geen partij. Het bedrijf dat de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren is Kjelt B.V. uit Alphen a/d Rijn. Het bouwen van het bouwplan zal aannemersbedrijf BVR Bouw Gorinchem B.V, uit Gorinchem voor zijn rekening nemen.

Zorgplicht

Op grond van de Omgevingswet geldt er bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden een specifieke zorgplicht. Die gaat over het voorkomen van gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden. Degene die bouwwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, moet maatregelen nemen (die redelijkerwijs te vragen zijn) om gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving te voorkomen. Dit staat in artikel 7.4, lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is o.a. geregeld dat het plaatsen van een afscheiding tussen het bouwterrein en de omgeving, afsluiting van het bouwterrein voor bevoegden (zoals kinderen) en het voorkomen dat bouwwerktuigen bodemverontreiniging veroorzaken. De zorgplicht doet een beroep op de eigen verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer. De wetgever verwacht dat de initiatiefnemer zelf snapt wat hij in bepaalde gevallen moet doen. Voor de hand liggende zaken hoeven niet precies te zijn uitgewerkt in regelgeving en vergunningvoorschriften. De initiatiefnemer heeft dan ook meer ruimte om zijn eigen verantwoordelijkheid in te vullen.

Zienswijze: Sloop bestaande opstal

- De woning aan de Kerkstraat van appellant is op staal gefundeerd en bevindt zich op kleine afstand van de nieuwbouwlocatie. De woning dateert uit ca. 1891 en is gemetseld met kalk. Bij beweging komt de steen los van het kalk en komen de stenen los.
- Er wordt verwacht dat er niet gesloopt wordt zonder een gedegen sloopplan, toezicht en
- actuele nulmeting.

Beantwoording:

Voorafgaand aan de sloop en bouwwerkzaamheden wordt er door de eigenaar Pastoriestaete b.v. of een door hen ingeschakeld bedrijf, een nulmeting uitgevoerd. Voor de sloop op de projectlocatie van de bestaande bebouwing is er door de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH), namens de gemeente, een sloopvergunning afgegeven voor het slopen alle bestaande bebouwing op de bouwlocatie op basis van een ingediend sloopplan.

De toezichthouder van de ODMH zal regelmatig controleren of de sloop volgens de afgegeven vergunning wordt uitgevoerd.

Zienswijze: Plaatsen van benodigde damwand

- De woning van reclamant aan de Kerkstraat is op staal gefundeerd en bevindt zich op kleine afstand van de nieuwbouwlocatie. De woning dateert uit ca. 1891 en is gemetseld met kalk. Bij beweging komt de steen los van het kalk en komen de stenen los.
- Bij het plaatsen van een damwand kan er door onvoorziene zaken in de grond veel schade ontstaan aan panden in de directe omgeving, verschuivingen kunnen wel tot 35 meter vanaf de damwand plaatsvinden. Als damwanden hierdoor niet juist geplaatst kunnen worden kan en gevolgschade door bijvoorbeeld lekken ontstaan.
- Er wordt verwacht dat er geen damwand geplaatst wordt zonder een gedegen plan, toezicht en actuele nulmeting.

Beantwoording:

Het plaatsen van de damwanden dient te worden uitgevoerd volgens het bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning bijgevoegde bouwkuipbemalingsadvies. De toezichthouder van de ODMH zal regelmatig controleren of het plaatsen van de damwanden volgens het aangegeven bouwkuipbemalingsadvies wordt uitgevoerd.

Zienswijze: Bronnering

- De woning van reclamant aan de Kerkstraat is op staal gefundeerd en bevindt zich op kleine afstand van de nieuwbouwlocatie. De woning dateert uit ca. 1891 en is gemetseld met kalk. Bij beweging komt de steen los van het kalk en komen de stenen los.
- Bij bronnering wordt er water verplaatst en dat gevolgen kan hebben voor de grondgesteldheid onder en om onze woning.
- Een verversing van water kan de bodem weer laten leven en klink veroorzaken. Klink kan bij voldoende druk weer verzakking tot gevolg hebben.
- Er wordt geen bronnering uitgevoerd zonder een gedegen plan, toezicht en actuele nulmeting.

Beantwoording:

De werkwijze hoe om te gaan met bronnering op de sloop- en bouwlocatie is te vinden in het bemalingsadvies. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens het bij de omgevingsvergunningsaanvraag bijgevoegde bouwkuipbemalingsadvies. Aan de omgevingsvergunning is de voorwaarde verbonden dat de constructiegegevens vooraf aan de bouw nog overgelegd worden door de aanvrager en de ODMH deze gegevens, namens de gemeente, controleert. Daarbij gaat het o.a. om de statische berekeningen en tekeningen van de draag- en stabiliteitsconstructies. Met de statische berekeningen moet aangetoond worden dat de sterkte, stijfheid en stabiliteit van het bouwwerk na uitvoering van het bouwplan voldoende is verzekerd. Dit geldt eveneens voor het palenplan, inclusief de statische berekeningen en tekeningen. Het draagvermogen van de palen moet door middel van een berekening worden vastgesteld op basis van een ter plaatse gemaakte sondering.

De locatie ligt tevens in de zone waterstaatswerk en de beschermingszone van een regionale waterkering. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom de uit te voeren werkzaamheden beoordeeld en een vergunning daarvoor afgegeven. De toezichthouder van de ODMH zal regelmatig controleren of het plaatsen van de damwanden volgens het aangegeven bouwkuipbemalingsadvies wordt uitgevoerd.

Zienswijze: Verkoop van de sociale huurwoningen.

Reclamanten zijn tegen de verkoop van sociale huurwoningen uit het plan. Als het nodig is om sociale huurwoningen te stichten in dit plan omdat er anders niet gebouwd kan worden dan is het niet redelijk om deze later weer op te heffen.

Beantwoording:

De mogelijkheid tot verkoop van sociale huurwoningen na 15 jaar maakt deel uit van afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaar. Het college van burgemeester en wethouders heeft een belangenafweging gemaakt tussen de wens voor sociale huurwoningen en de doorgang van het woningbouwproject.

Zienswijze: Bouwplaats inrichting.

- Omdat het hier gaat om een omvangrijk bouwplan met een langere bouwtijd op een centrum.
- Gezien de locatie is het belangrijk dat goed wordt gedacht aan de Kerk, omwonenden, omliggende bedrijven en winkeliers in de Kerkstraat.
- Wij maken bezwaar tegen het bouwplan zonder een gedegen Bouwplaats inrichting.

- Wij hechten veel waarde aan een gesloten wand aan de Kerkstraat zijde.

Beantwoording:

De benodigde ruimte voor de bouwplaats is afgestemd met de gemeente. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de benodigde veiligheidszone rond de locatie en de bereikbaarheid van de omliggende gebouwen. We begrijpen uw opmerking over de gesloten wand aan de Kerkstraat vanwege de toegankelijkheid en het straatprofiel van de Kerkstraat. We vragen hiervoor aandacht bij de bouwer vanuit toegankelijkheid en verkeersveiligheid. De goedkeuring van de bouwplaatsinrichting wordt uitgevoerd en akkoord bevonden door de ODMH. De gemeente is verantwoordelijk voor het afgeven van de ontheffing op basis van de APV voor het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van de bouw van het project.

Zienswijzen: Verstoring van nachtrust en geestelijke schadevergoeding.

Appellant woont op korte afstand van de sloop en bouwlocatie en zijn woning is bouwkundig verbonden met een van de belendende percelen. Bovendien heeft u afwijkende werktijden en behoefte aan rust op andere tijden.

Beantwoording:

De gemeente begrijpt deze vraag en de bezorgdheid en is het met appellant eens dat de sloop en bouwwerkzaamheden voor dit plan een behoorlijke impact kunnen hebben op de omgeving. De aanvrager van de vergunning is zich hier ook bewust van. Aan de andere kant is het deels ook een persoonlijke beleving en kan het sloop- en aannemersbedrijf niet met ieders levenswijze en werktijden volledig rekening houden. Werktijden in de bouw zijn toegestaan tussen 7:00 uur en 19:00, doordeweeks en op zaterdag.

Zienswijze: Bereikbaarheid winkels

Wij maken bezwaar als er in de omgevingsvergunning niet de bereikbaarheid van de winkeliers in de Kerkstraat wordt opgenomen. De bereikbaarheid kan en mag niet in gevaar komen.

Beantwoording:

Tijdens de sloop en bouwwerkzaamheden op de locatie zijn er tijdelijke verkeersmaatregelen van kracht. Zo is er een alternatieve route voor het bestemmingsverkeer voor de toeleveranciers van de winkels in de Kerkstraat.

Zienswijzen van een omwonende aan de Beursstraat en een inwoner aan de Noordzijde in Bodegraven (wat betreft de inhoud nagenoeg identiek)**Zienswijze: Dorpskerk niet onderheid**

Reclamant geeft aan dat hij, omdat hij weet dat de Dorpskerk niet geheel is herbouwd, benieuwd is hoe in de ontwerp omgevingsvergunning nu geregeld is dat er voorkomen gaat worden dat er schade aan de Dorpskerk en andere ongeheide panden in de buurt van Pastoriestaete gaat ontstaan.

Beantwoording:

Bij de voorbereidingen voor de werkzaamheden is het risico op verzakking onderzocht. De werkwijze hoe om te gaan met bronnering op de sloop- en bouwlocatie is te vinden in het bemalingsadvies. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens het bij de omgevingsvergunningsaanvraag bijgevoegde bouwkuipbemalingsadvies. De locatie ligt in de zone waterstaatswerk en de beschermingszone van een regionale waterkering. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom de uit te voeren werkzaamheden beoordeeld en een vergunning daarvoor afgegeven. Ook het plaatsen van de damwanden dient te worden uitgevoerd volgens het bij de omgevingsvergunningsaanvraag bijgevoegde bouwkuipbemalingsadvies. Wij kunnen niet als voorschrift opnemen aan de vergunning dat er geen schade mag ontstaan omdat zo'n voorschrift geen betrekking heeft op het bouwplan zelf. Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden over de constructieve veiligheid en de stabiliteit van de te gebruiken

materialen. Alle onderzoeken maken deel uit van de omgevingsvergunning en hebben als doel schade en verzakkingen te voorkomen. De toezichthouder van de ODMH zal regelmatig controleren of de werkzaamheden volgens het aangegeven bouwkuipbemalingsadvies wordt uitgevoerd.

Zienswijze: hinder door bouwwerkzaamheden

Als omwonenden van de Beursstraat is het interessant te zien hoe er gebouwd gaat worden. Bouwwerkzaamheden kunnen namelijk hinder voor omwonenden gaan opleveren bijv. door afsluitingen van een straat.

Beantwoording:

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden op de locatie zijn er tijdelijke verkeersmaatregelen van kracht. Zo is er een alternatieve route voor het bestemmingsverkeer voor de toeleveranciers van de winkels in de Kerkstraat.

Zienswijze: Aantal parkeerplaatsen

Er is een parkeerkelder voorzien met 50 parkeerplaatsen voor bewoners. De prijzen van de 30 appartementen zullen heel hoog zijn. Degenen die zulke dure appartementen kopen hebben meestal twee auto's. Er kunnen met 50 parkeerplaatsen dus wel te weinig parkeerplekken voor de bewoners zijn, zie een ander probleem. De 50 parkeerplekken worden door de bewoners gekocht. Vervolgens krijgen de bewoners op een zaterdagavond of op zondag visite van familie en kennissen die met de auto komen. De auto's van de bewoners staan dan op de eigen parkeerplekken van de bewoners.

Beantwoording:

Er is een parkeerbalans opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor zowel bewoners als bezoekers. Het is voor de gemeente niet duidelijk waarom appellant veronderstelt dat er geen ruimte is voor bezoekers in de parkeerkelder. Wij gaan er niet vanuit de kopers van de appartementen per definitie over twee auto's beschikken. De parkeernorm bedraagt 1,6 parkeerplaatsen per appartement, inclusief het bezoekersaantal. Dit geeft ruimte voor een aantal bewoners van de koopappartementen voor een extra parkeerplaats. Het is aan de eigenaar om al dan niet een onderscheid te maken tussen bezoekers en bewoners bij de indeling van de parkeerplaatsen in de parkeerkelder. De koopappartementen zijn bedoeld voor senioren, de inrichting van de appartementen is daar ook op afgestemd (o.a. bredere drempels, ruimte voor het plaatsen van een scootmobiel). Bij deze doelgroep is over het algemeen het bezit van een 2^e auto beperkt. Daarbij komt dat de locatie ligt op een voor bezoekers acceptabele loopafstand van ongeveer 550 m van het station.

Zienswijze: Bereikbaarheid parkeerplaatsen voor ouderen in parkeergarage.

Appellant suggereert dat de parkeergarage niet geschikt is voor ouderen omdat parkeerplaatsen vaak krap zijn en de toegang tot de parkeerkelder smal is. Ook stelt hij vanuit de toegankelijkheid vraagtekens bij een parkeergarage met eenrichtingsverkeer.

Antwoord:

Het treft hier een suggestie op persoonlijke basis van appellant. De maatvoering van de parkeerpakken en draaicirkels voor de toegang tot de parkeergarage voldoen aan de landelijke richtlijnen die hiervoor gelden. Het betreft een relatief bescheiden parkeergarage bestaande uit één laag met 50 parkeerplaatsen. Daarvoor zijn afzonderlijke in- en uitritten niet nodig. Met passende verkeersmaatregelen zoals bijvoorbeeld goede verlichting en regeling met stoplichten kan de eigenaar de afstemming tussen inkomend- en uitkomend verkeer reguleren.

Overig

Per abuis wordt er in de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning, verwezen naar de Gereformeerde Gemeente die gebruik zou maken van de Dorpskerk. Dit had natuurlijk de Hervormde Gemeente moeten zijn. We passen dit aan.

Bodegraven-Reeuwijk, 13 mei 2025