

---

## Indienen bezwaarschrift

Bezwaarde: F. Jansen

Besluitnummer: 201807872/7003851 omgevingsvergunning

Besluitdatum: 11-12-2018

### **Omschrijving:**

pro forma

Niet alle documenten bij de omgevingsvergunning zijn ter beschikking gesteld (65MB van 121MB volgens de documentenlijst). Mijn bezwaren kunnen nog worden aangevuld.

primair

1. Het is onterecht dat de omgevingsvergunning is verleend op grond van de kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. De bestemming van het monument kan niet op zichzelf worden beoordeeld, aangezien Impact Vastgoed het gehele gebied (tegenwoordig Plesmanduin genoemd) wil ontwikkelen. Daarbij is er een onlosmakelijk verband tussen bestemming en gebruik van het monument en toekomstige nieuwbouw. Er dient dan ook een bestemmingswijzigingsprocedure te worden gevolgd die ziet op de herontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening van het gehele gebied.

2. De ontwikkelaar Impact Vastgoed heeft nagelaten te communiceren met omwonenden c.q. belanghebbenden. Dit is een ernstige procedurele tekortkoming. In de Nota van Uitgangspunten (RIS295810) wordt onder de paragraaf 'Communicatie omgeving' gesteld: "De initiatiefnemer moet dan ook kunnen aantonen hoe belanghebbenden zijn geïnformeerd en hoe zij reageren op de voorstellen." Met betrekking tot de functiewijziging van het monument is er een ideeënuitswisseling geweest tussen Impact Vastgoed en omwonenden tijdens een bijeenkomst op 1 februari 2018. Daar zijn zorgen geuit onder meer over parkeren, over sociale woningbouw, over onrust in de wijk. Ondanks toezegging van Impact Vastgoed zijn er geen concrete plannen of resultaten van onderzoeken met omwonenden gedeeld.

subsidiar

3. Zonder nadere informatie over beheer van woningen is het bouwen van starterswoningen niet te verenigen met de Nota van Uitgangspunten.

In de NvU is opgemerkt: "Daarom dient er (indien er meegewerkt wordt aan een woonfunctie) gekozen te worden voor woonvormen die passen bij een stedelijke omgeving. In het Benoordenhout overheerst de woonfunctie met grote eengezinswoningen en appartementencomplexen waar veelal ouderen wonen. De wijk wordt gekenmerkt als 'groen stedelijk' en wat betreft woonsfeer klassiek en statig."

4. De parkeerbehoefteberekening is ondeugdelijk, gelet op de parkeervraag voor het monument (280) en de voorgenomen nieuwbouw van 160 appartementen. In de 'Parkeerbehoefteberekening wordt gesteld dat "op eigen terrein 489 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en dat er derhalve voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is". In de presentatie van de plannen van Impact Vastgoed door wethouder Revis aan de voorzitter van de Commissie Ruimte (op 5 juli 2017, RIS297446) wordt evenwel gesproken over parkeren: 350 binnen en 50 buiten voor het totale programma. Indien - zoals het voornemen is van Impact Vastgoed - nog 160 nieuwbouw- appartementen worden gebouwd, zullen er in de toekomst te weinig parkeerplaatsen zijn. De voorstelling van zaken is ondeugdelijk.