

**Behandeld door**  
**Doorkiesnummer**  
**E-mail**  
**Bijlage(n)**



**Datum** 5 augustus 2022  
**Ons kenmerk** HZ\_WABO-20-00106  
**Onderwerp** Besluit omgevingsvergunning

**Verzonden**

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase te geven aan voor:

Het afwijken van het bestemmingsplan (1<sup>e</sup> fase) t.b.v het planologisch mogelijk maken van zeven grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen en het aanpassen van de infrastructuur op het adres: einde van de Kovelaarstraat, Tolsteeg sectie B nr 2973 te Utrecht.

De vergunning is in eerste instantie aangevraagd voor bouwen en alle overige activiteiten. Op 8 januari 2020 is de aanvraag gewijzigd in een aanvraag 1e fase voor alleen het afwijken van het bestemmingsplan. Op 1 april 2020 is de vergunningsaanvraag 2e fase ingediend (ons kenmerk HZ\_WABO-20-11557) voor de activiteiten bouwen en vellen van bomen.

Op 15 maart 2021 heeft het ontwerpbesluit 1<sup>e</sup> fases 6 weken ter inzage gelegen en op 2 april 2021 heeft het ontwerpbesluit voor de 2<sup>e</sup> fase 6 weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn diverse zienswijzen ingediend. De ontwerpbesluiten van de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> fase worden opnieuw ter inzage gelegd, omdat het aantal te vellen bomen door de aanvrager is gewijzigd en de onderliggende rapportages zijn geactualiseerd. De conclusie is dat de aanvraag – ook na wijziging van het aantal te vellen bomen – voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast ten opzichte van het ontwerpbesluit dat op 2 april 2021 ter inzage heeft gelegen.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

**Publicatie**

We maken het besluit bekend op [www.officialebekendmakingen.nl](http://www.officialebekendmakingen.nl) zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in beroep kunnen gaan.

**Inwerkingtreding**

Dit besluit omvat de eerste fase van een gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning. Alleen tezamen met de tweede fase kan het besluit worden aangemerkt als een omgevingsvergunning. De besluiten op de eerste en tweede fase treden op dezelfde dag in werking.

Na het verstrijken van de beroepstermijn (van zes weken) van de omgevingsvergunning voor de tweede fase treedt dit besluit in werking. De beroeps- termijn begint te lopen één dag nadat dit besluit is gepubliceerd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. U mag pas gebruik maken van deze vergunning nadat de beroepstermijn ongebruikt is verstreken of nadat de rechter over een eventueel verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist. Hiermee wordt voorkomen dat de vergunde werkzaamheden al zijn uitgevoerd voordat de rechter uitspraak heeft kunnen doen. Indien het beroep gegrond wordt verklaard dan is het mogelijk dat wij het besluit moeten herroepen en een nieuw besluit moeten nemen, wat een wijziging of weigering van uw aanvraag kan betekenen. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informatie verkrijgen over eventueel ingediende beroepsschriften.

### **Kosten**

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

### **Uitvoering**

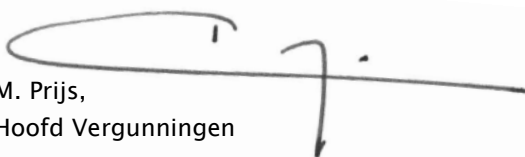
Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de h , inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving  
Bebouwde Omgeving

### **Vragen over dit besluit**

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

M. Prijs,  
Hoofd Vergunningen



### **Beroep aantekenen tegen dit besluit**

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepsschriften verwijzen wij naar de webpagina: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

## Beantwoording zienswijzen einde van de Kavelaarstraat, Tolsteeg sectie B nr 2973 in Utrecht

HZ\_WABO-20-00106

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning (fase 1) voor het in afwijking van het bestemmingsplan mogen **bouwen van 7 woningen, het inrichten van het omliggende terrein en aanpassen van de weg** (HZ\_WABO-20-00106) heeft één gemachtigde namens drie omwonenden een zienswijze ingediend en deze later voorzien van een aanvulling alsmede een handtekeningenlijst ondertekend door 35 omwonenden. Daarnaast heeft één van de omwonenden namens wie een zienswijze is ingediend een aanvulling op de zienswijze ingediend en zijn door twee omwonenden aparte zienswijzen ingediend. Daarnaast is door Stichting Oosterspoorbaan na het verstrijken van de termijn voor het indienen van een zienswijze een zienswijze ingediend.

Op 1 april 2020 is een aanvraag om omgevingsvergunning (fase 2) ingediend voor **de bouw van 7 woningen, 17 parkeerplaatsen en het vellen van 10 bomen** (ons kenmerk HZ\_WABO-20-11557). Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase heeft vanaf 2 april 2021 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken konden ook over dit ontwerpbesluit zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen ingediend tegen de 1<sup>e</sup> fase hebben gedeeltelijk betrekking op onderwerpen die toezien op het ontwerpbesluit 2<sup>e</sup> fase. De zienswijzen die gericht zijn tegen de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase zijn bij onderhavige reactie wel vermeld, maar worden beantwoord bij de behandeling van de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase.

Wij hebben de zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit 1<sup>e</sup> fase en 2<sup>e</sup> fase beoordeeld en dit heeft geleid tot aanpassingen van de ontwerpbesluiten. De ontwerpbesluiten hebben zekerheidshalve opnieuw ter inzage gelegen. Er zijn hiertegen geen nieuwe zienswijzen ingebracht. Door de gemachtigde en door de Stichting Oosterspoorbaan is aangegeven dat hun eerder ingediende ook betrekking onverkort van toepassing zijn op de aangepaste ontwerpbesluiten. Deze is meegenomen in de beantwoording.

De conclusie is dat wij, na alle belangen te hebben afgewogen, hebben besloten de gevraagde omgevingsvergunning af te geven.

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en door de gemeente beantwoord.

### 1. Participatie

Volgens de indieners van de zienswijzen (hierna genoemd: 'reclamanten') wordt in het intentiedocument ten onrechte de suggestie gewekt dat de plannen tot stand zijn gekomen door serieuze participatie. Reclamanten herkennen zich in elk geval niet in het resultaat. Reclamanten voelen zich niet serieus genomen door de gemeente.

#### Gemeentelijke beantwoording

*De gemeente betreurt het dat reclamanten aangeven dat geen sprake is geweest van serieuze participatie en zij zich niet herkennen in het resultaat. De gemeente heeft de aanvrager expliciet de opdracht gegeven om omwonenden te betrekken bij de besluitvorming.*

*In het voortraject zijn vier participatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij omwonenden konden meedenken over het programma, de oriëntatie van de woningen en de inrichting van de onbebouwde ruimte. Daarnaast hebben één-op-één gesprekken plaats gevonden tussen omwonenden en de*

*projectontwikkelaar. Ten gevolge hiervan zijn de aanvraag en de bijhorende tekeningen aangepast. Het oorspronkelijke plan met negen woningen verdeeld over drie blokken is teruggebracht naar zeven kleinere woningen met veel groene kwaliteit. De oriëntatie van de woningen houdt rekening met privacy van de huidige bewoners, met doorkijk-zichtlijnen naar de Kovelaastraat.*

*Daarnaast hebben in het voortraject enkele omwonenden gewezen op het krappe profiel van de Kovelaastraat. Naast auto's en fietsers, maken ook voetgangers gebruik van de rijbaan. Hierdoor, en door het parkeren aan beide kanten van de straat, het relatief hard rijden van auto's en de slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten, ontstaan er onoverzichtelijke en verkeersonveilige situaties. Omwonenden hebben aangegeven dat de smalle voetpaden ook moeilijk toegankelijk zijn door de plaatsing van obstakels zoals meubilair en vuilcontainers. Er is naar een oplossing gezocht en gevonden in de vorm van het realiseren van een openbare keerlus binnen het plangebied. Omwonenden kunnen zo veilig parkeren. De gevonden oplossing in de vorm van een keerlus neemt niet weg dat sommige omwonenden het liefst zagen dat de hele straat werd voorzien van een nieuwe inrichting. Hieraan is niet tegemoetgekomen omdat er geen directe negatieve verkeerskundige effecten voortvloeien uit het nieuwbouwproject. Wel zijn omwonenden erop gewezen dat zij hiertoe een bewonersinitiatief kunnen indienen. De gemeente heeft, door het opnieuw ter inzage leggen van het ontwerpbesluit, een ieder nogmaals in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. Hierop zijn geen nieuwe punten naar voren gebracht. De gemeente vindt het jammer dat reclamanten zich niet serieus genomen voelen, maar herkent zich niet in het standpunt dat omwonenden niet zijn betrokken bij de planvorming.*

## 2. Welstand

Volgens reclamanten wordt door het college niet gemotiveerd waarom is afgeweken van het stedenbouwkundig advies van de Commissie Welstand en Monumenten (hierna: de Commissie). Volgens het ontwerpbesluit 2<sup>e</sup> fase zouden de plannen de instemming hebben van de Commissie, maar het advies zit niet in de bijlagen en reclamanten hebben uit verslagen van de Commissie begrepen dat die het in elk geval niet eens is met de stedenbouwkundige aspecten van het plan. De instemming van de Welstandscommissie blijkt niet uit de ontwerpbesluiten zelf, de ruimtelijke onderbouwing, het intentiedocument en ook niet uit de stedenbouwkundige onderbouwing 't Landje.

### Gemeentelijke beantwoording

*Een welstandsadvies is verbonden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw', hetgeen in fase 2 aan de orde komt. De beantwoording van dit onderdeel vindt plaats bij beantwoording fase 2.*

## 3. Stedenbouw

In de (aanvulling d.d. 9 januari 2020 op de) aanvraag staat "op perceel worden woningen gerealiseerd zoals overige bebouwing Kovelaastraat". Reclamanten wijzen erop dat als één van de uitgangspunten in de stedenbouwkundige onderbouwing 't Landje (2.7) wordt genoemd: "Enkele wooneenheden met een structuur die aansluit op bestaande structuur en typologie". De woningen waar de omgevingsvergunning in voorziet, lijken in niets op de "typologie" van de overige bebouwing Kovelaastraat en sluiten evenmin aan op de bestaande structuur. Ze vormen een "ensemble" van drie "blokken" (plat dak), die haaks staan op de positionering van de overige bebouwing en daarvan bovendien ruimtelijk gescheiden zijn door een parkeerterrein met 17 parkeerplaatsen. De naar de straat toegekeerde zijgevel van de "blokken" staat ook nog eens anderhalve meter achter de rooilijn die door de overige bebouwing wordt gevormd. Reclamanten concluderen dat de blokken woningen wellicht prima passen in naoorlogse wijken als Overvecht of Kanaleneiland, maar dat deze volledig uit



de toon vallen als afsluiting van de rij lage 19<sup>e</sup>-eeuwse arbeiderswoningen die de aansluitende bebouwing vormt van de Kovelarstraat.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Aan de stedenbouwkundige onderbouwing liggen ten grondslag de uitgangspunten van het intentie-document, de Stedenbouwkundige onderbouwing 't Landje van Croonenbureau 5 en de beoordeling door de gemeente. Het betreft een woningbouwontwikkeling waar al lange tijd rekening mee is gehouden. Ten aanzien van de stedenbouwkundige structuur is het plan zo ingericht dat rekening wordt gehouden met het geluid van de nabije spoor, de privacy van de omwonenden, de mogelijkheid tot sport en recreatie en een goed woon-leefkwaliteit. De stedenbouwkundige afstemming op de bestaande bebouwing betreft in deze de bouwhoogte en typologie (grondgebonden woningen). Zoals reclamanten aangeven wijkt de stedenbouwkundige structuur op onderdelen ook af van de omliggende woningen. De situering mag in deze afwijkend zijn, omdat het gaat om een "doodlopende" straat en dit zo blijft. De afdeling stedenbouw heeft positief geadviseerd op de aanvraag. In hetgeen reclamanten aanvoeren ziet de gemeente geen grondslag om het advies van stedenbouw niet te volgen.*

#### **4. Park Oosterspoorbaan**

Reclamant geeft aan dat de unieke sfeer van het Park Oosterspoorbaan verloren gaat doordat woningen met drie bouwlagen tegen het Park Oosterspoorbaan worden aangebouwd. De ingetekende woningen penetreren de open ruimte en doorbreken de zichtlijnen. De historie van de hele omgeving wordt verzaakt. De woningen zorgen voor een ernstige inbreuk op de sfeer van het Park en leidt tot ernstige verstoring van de kwaliteit van de bestaande omgeving.

#### Gemeentelijke reactie

*In de ruimtelijke onderbouwing is expliciet ingegaan op het groenstructuurplan stad en land verbonden (2007) en Actualisatie groenstructuurplan 2017 - 2030 (2018). Hierin is aangegeven dat de groenstructuur en andere stedelijke belangen gelijk aan elkaar staan. In dit geval gaat het - zoals eerder gezegd- om woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van het Park Oosterspoorbaan waar al lang rekening mee is gehouden. De gewenste groenverbinding is met de verbinding tussen Oosterspoorbaan en de begraafplaats gerealiseerd. Hierbij is aansluiting gezocht op de wandelpaden op de begraafplaats die dicht tegen de trambaan aanliggen. Het zicht over de Oosterspoorbaan blijft mogelijk. De gemeente is zich ervan bewust dat met de komst van de zeven woningen deze bebouwing te zien is vanuit het Park Oosterspoorbaan, maar ziet hierin geen grondslag voor ernstige verstoring van de kwaliteit van de leefomgeving dan wel verzakingen van de historie van de hele omgeving waardoor de woningbouw geen doorslag kan vinden. Bij de inrichting van de woningen is - zoals gezegd- rekening gehouden met zichtlijnen.*

#### **5. Verkeer en Parkeren**

Door het plan worden openbare parkkeergelegenheden aan het gebied onttrokken. Reclamanten vragen zich af of van de 7 parkeerplaatsen niet ook beter openbare parkeerplaatsen gemaakt kunnen worden. De alternatieve indelingen van het parkeerterrein zijn volgens reclamanten onvoldoende onderzocht.

#### Verkeersveiligheid

Reclamanten geven aan dat het toevoegen van de keerlus en een parkeerterrein zorgt voor toename van het gebruik van de weg. Gelet op de smalle stoep zullen ook voetgangers van de weg gebruik

maken. Reclamanten vragen zich of hoe de gemeente toepassing heeft gegeven aan het Handboek Advies Toegankelijkheid.

Reclamanten geven daarbij aan dat de verkeertoename niet goed is berekend. Ten onrechte is uitgegaan van een verkeerstoename van 17%. Nieuwe huishoudens zullen gemiddeld 1,5 auto bezitten en dit is een toename van 25%. Daarbij zullen bezoekers en leveranciers gebruikmaken van de keerlus. De keerlus zal volgens reclamanten leiden tot verkeersonveiligheid, nu wordt alleen achteruitgereden en straks ook heen en weer. Daarbij zullen meer mensen van buitenaf die de omgeving niet kennen de keerlus gaan gebruiken en dit kan leiden tot onveilige situaties. Reclamanten verwijzen hierbij naar het Onderzoek van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid (Nationaal Verkeersveiligheidscongres in 1982; Verkeersveiligheid in Woonwijken). Hieruit blijkt dat doodlopende straten veiliger zijn dan lusstraten en die zijn weer veiliger dan traditionele straten.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Zoals reeds aangegeven onder punt 1 is in samenspraak met de bewoners de weg voorzien van een keerlus ten behoeve van de verkeersveiligheid. Met het plan wordt zowel de verkeers- als parkeersituatie verbeterd. In het intentiedocument is uitgegaan van de vuistregel dat een woning zorgt voor 5 extra verkeersbewegingen en het in totaal gaat om een toename van 35 verkeersbewegingen. De vuistregel is gebaseerd op de CROW publicatie 317. In de aangepaste versie van de Ruimtelijke onderbouwing van 30 maart 2022 is in paragraaf 2.2 de berekening van de parkeertoename voorzien van een aanvullende motivatie. De toename van het aantal verkeersbewegingen bij de realisatie van het plan is 37 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mve). Op grond van het nieuwe gemeentelijke parkeernormen, welke op 1 februari 2022 in werking zijn getreden, komt de toename van het aantal verkeersbewegingen neer op 34 mve. Het plan brengt hiermee een geringe verkeerstoename met zich mee. Reclamanten hebben de aanvullende motivering niet bestreden. Daarbij hebben reclamanten niet onderbouwd waarom uit moet worden gegaan van verkeerstoename van 25%. In de algemene verwijzing door reclamanten naar het Handboek Advies Toegankelijkheid en het onderzoek van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Verkeersveiligheid ziet de gemeente geen aanleiding dat de verkeerssituatie niet goed is onderzocht dan wel onveilig zal zijn.*

#### Licht/privacy

Door één reclamant is aangegeven dat ten gevolge van de keerlus hinder zal ontstaan door inschijnende koplampen. Tevens zullen de extra parkeerplaatsen volgens reclamant zorgen voor aantasting van de privacy. Als de keerlus schuiner wordt ingetekend en de haag hoger, zal volgens reclamant minder hinder zijn.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Zoals hiervoor is aangegeven is de indeling van de infrastructuur in overleg met de omwonenden tot stand gekomen. Gelet op de beschikbare ruimte was het een opgave om het geheel goed en bruikbaar in te richten. Dit mede gelet op de mogelijkheid voor nood- en hulpdiensten om een rondje te maken. Mogelijk zal dit voor enkele omwonenden voor meer hinder van inschijnende koplampen zorgen, echter gelet op het geringe aantal parkeerplaatsen is de verwachting dat de hinder van inschijnende koplampen beperkt zal zijn. De gemeente ziet hierin geen grondslag voor het aanpassen van de infrastructuur.*

#### Kovelaarstraat is niet geschikt voor transport



Reclamanten geven aan dat de Kovelaaarstraat niet geschikt is voor het bouwverkeer dat nodig is voor de realisatie van het plan. Er zal gebruik worden gemaakt van de toegang en de paden van de begraafplaats. Dit kan volgens reclamanten niet de bedoeling zijn.

Gemeentelijke beantwoording

*De gemeente is ervan op de hoogte dat de Kovelaaarstraat niet geschikt is voor transport. De Kovelaaarstraat is namelijk smal en doodlopend. Er zal hierdoor inderdaad gebruik worden gemaakt van de toegang en de paden van de begraafplaats.*

**6. Geluid**

Reclamanten geven aan dat uit het besluit niet volgt dat rekening is gehouden met het feit dat de aangrenzende begraafplaats (meer in het bijzonder de aula) last kan hebben van het geluid afkomstig uit het achterste deel van de straat.

Gemeentelijke beantwoording

*De aanvraag is getoetst aan de Wet geluidhinder en bijbehorend geluidbeleid. De Wet geluidhinder beschermt geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluid van spoorwegen, wegen en gezoneerde industriegebieden. De bewoners van de woningen worden hiermee beschermd tegen geluid van genoemde bronnen. Geluid van buiten een begraafplaats kan de 'bruikbaarheid' ervan beïnvloeden maar is volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig. In het ruimtelijk spoor kan het effect van de nieuwbouw op de begraafplaats relevant zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. In deze zal echter het toevoegen van woningen geen wezenlijk negatief effect hebben op het geluid in de aula bij de begraafplaats.*

**7. Trillingen**

Reclamanten geven aan dat het niet duidelijk is of de intensiteit van het trein- en sneltramverkeer is meegenomen in het onderzoek. Het lijkt er volgens reclamanten op dat geen rekening is gehouden met de komst van de sneltram.

Gemeentelijke beantwoording

*De intensiteit van het trein- en sneltramverkeer is meegenomen in het onderzoek. In de meetweek (Trilingsrapport 23 okt. 2020: dinsdag 28 april 2020 in de ochtend t/m de middag van woensdag 6 mei 2020) reden de sneltrams al.*

**8. Bodemkwaliteit/ gezondheid**

Eén reclamant stelt dat door de gemeente in de aanloop van het ontwerpbesluit op basis van onjuiste en/of onvolledige informatie eraan heeft meegewerkt dat in de Kovelaaarstraat in 2018 een groter risico voor de gezondheid ontstond dan daarvoor het geval was. De in potentie gevaarlijke situatie is op dit moment nog niet geheel opgeheven. Daarbij is de kap van bomen in 2017 niet nodig geweest. De kap van 5 bomen in 2020 inzake aanwezige bodemverontreiniging wordt ook bestreden door reclamant. Daarbij moet maar worden aangenomen dat de 'schoon'-melding na de saneringswerkzaamheden is geaccepteerd zonder de juistheid ervan is geverifieerd.

Gemeentelijke beantwoording

*Het deel van de zienswijze dat zich richt tegen de reeds in 2017 verleende omgevingsvergunning (kenmerk HZ\_WABO-17-24042) moeten wij in de onderhavige procedure buiten beschouwing laten,*





*omdat die omgevingsvergunning uit 2017 geen onderdeel uitmaakt van de onderhavige omgevingsvergunning. Ten aanzien van de verleende vergunning d.d. 1 september 2020 voor het kappen van 5 bomen (kenmerk- HZ\_WABO-20-17071) inzake aanwezige bodemverontreiniging heeft op de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrecht Raad van State (hierna de voorzieningenrechter van de Afdeling) op 13 augustus 2021 uitspraak gedaan (zaaknummer 202104112/2/R4). De voorzieningenrechter van de Afdeling heeft besloten om de omgevingsvergunning voor zover deze toeziet op bomen nrs. 2 en 21A te schorsen totdat de Afdeling op het hoger beroep heeft beslist. Gelet hierop heeft de aanvrager, in overleg met de gemeente, besloten de vijf bomen alsnog integraal onderdeel te laten uitmaken van onderhavige aanvraag en het ontwerpbesluit. Het ontwerpbesluit heeft gelet op de aanpassingen opnieuw ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen aanvullende zienswijzen naar voren gebracht. Ten aanzien van de saneringswerkzaamheden is op 2 juni 2020 een BUS (Besluit Uniforme Saneringen) melding ingediend ten behoeve van de benodigde bodemsanering. Deze melding is op 11 juni 2020 goedgekeurd door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD). De grondsanering is vooruitlopend op de realisering van het project uitgevoerd. Op 30 april 2021 is door Amos een rapportage gestuurd inzake de voortgang sanering. De resterende saneringswerkzaamheden kunnen op dit moment niet worden uitgevoerd. De saneringswerkzaamheden kunnen pas worden uitgevoerd nadat gebruik kan worden gemaakt van de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase. Het saneren is op dit moment niet mogelijk omdat de bomen niet ontgraven konden worden. De controle kan dan ook pas op een later moment plaatsvinden. In de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase zijn voorwaarden opgenomen om te mogen starten met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Hiervoor moeten de ingediende en geaccordeerde BUS-melding worden overlegd. Ook de asbestsanering moet zijn uitgevoerd. Uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een rapport worden ingediend waaruit blijkt dat de bodemsanering heeft plaatsgevonden en de bodem nu geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiermee vindt dus een controle plaats van de 'schoon-melding'. Met het opnemen van de voorwaarden bij de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase zijn de aspecten omtrent bodemkwaliteit en hiermee samenhangende gezondheidsaspect voldoende gewaarborgd. Op dat moment zal de potentieel gevaarlijke situatie ten einde zijn gekomen. Dit neemt niet weg dat op dit moment sprake is van verontreinigde grond en aanwezig van asbest. Voordat gebouwd mag worden moet de bodem geschikt zijn voor gebruik.*

## **9. Flora en fauna**

### Onderzoeken & locatie

Volgens reclamanten kan niet worden uitgegaan van de quick scan opgesteld voor flora en fauna van 2017 en 2020. Deze onderzoeken zijn niet representatief voor de huidige situatie. Het onderzoek vond plaats in oktober 2020 hetgeen buiten het broedseizoen was. Daarbij is het onduidelijk welke locatie precies is onderzocht. Het Econsultancy-rapport doet vermoeden dat het alleen ging om de verst van de Oosterspoorbaan verwijderde helft van het projectgebied.

### *Sperwernest*

Eén van de reclamanten heeft bovenstaande van een nadere onderbouwing voorzien.

Reclamant geeft aan dat ten onrechte bij de besluitvorming alleen is uitgegaan van de conclusies van de firma Econsultancy. Er is niet gekeken naar het door omwonenden overgelegde rapport van firma EcoResult. Het rapport van firma Econsultancy d.d. 21 april 2017 is slechts gebaseerd op één veldonderzoek. Uit het rapport volgt niet dat omwonenden zijn geraadpleegd. Tevens bevat het



onderzoek een aantal onzorgvuldigheden. De aanwezigheid van een sperwernest op 2 april 2017 is over het hoofd gezien.

#### *Eekhoorn*

Ten onrechte is geconcludeerd dat er geen eekhoorns in het projectgebied aanwezig zijn, enkel op grond van het ontbreken van eekhoornnesten aldus reclamant.

#### *Verbindingroutes/ foerageergebied*

Bij het rapport is volgens reclamant niet betrokken dat het terrein ook wordt gebruikt als verbindingroute tussen de verschillende omliggende leefgebieden. Door op verstoringsafstand van het sperwernest werkzaamheden te verrichten is feitelijk sprake van vernieling van een vaste rust-verblijfplaats. Volgens reclamant is voorbijgegaan aan het feit dat voor de eekhoorns ook van belang is de mate waarin het gebied foerageergebied is en/of schakel in de verbinding tussen verschillende populaties. Het gebied wordt door de eekhoorns voor beide functies gebruikt. Econsultancy gaat er daarbij volgens reclamant ten onrechte in haar rapportage vanuit dat er een groenstrook komt langs het talud van de Oosterspoorbaan. Dit is door het gewijzigde bouwplan niet meer het geval. Hierdoor verdwijnt een bruikbare verbinding- en uitwisselingsroute voor diverse diersoorten.

#### Gemeentelijke beantwoording

##### Onderzoeken & locatie

*Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy de 'Rapportage quickscan Wet natuurbescherming, Kovelaaarstraat te Utrecht' d.d. 6 november 2020 opgesteld. In het verleden is al een aantal ecologische onderzoeken uitgevoerd, namelijk een quickscan flora en fauna (21 april 2017), een boomeffectanalyse (31 mei 2017) en een drietal ecologische inspecties (2 maart 2018, 29 augustus 2018 en 23 oktober 2020). Op 10 januari 2021 heeft nog een veldinspectie plaatsgevonden. Daarnaast heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar aanleiding van de quickscan van Ecoresult van 5 februari 2021. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de rapportage nader onderzoek Kovelaaarstraat d.d. 14 juli 2021. Naar aanleiding van de zienswijzen gericht tegen het ontwerpbesluit is besloten om de twee bomen die inmiddels vergunningplichtig zijn geworden ook te betrekken bij de aanvraag alsmede de aanvraag voor het vellen van een boom waarvan geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning uit 2017. Econsultancy heeft, gelet op de aanvulling, voor het aantal te kappen bomen opnieuw een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Zie hiertoe de rapportage van 28 september 2021. Gelet op de hiervoor genoemde onderzoeken, is het besluit zorgvuldig voorbereid. Er zijn op diverse momenten onderzoeken uitgevoerd.*

##### *Sperwernest*

*In de rapportage van 14 juli 2021 is ingegaan op de resultaten uit de quickscan van Ecoresult B.V. (rapport ER20201124v03, d.d. 5 februari 2021) met betrekking tot de vondst van twee forse nesten in de spar ten zuiden van de Kovelaaarstraat 51. Om te beoordelen of deze nesten in gebruik zijn door ransuil, sperwer, of boomvalk is er aanvullend onderzoek uitgevoerd in het seizoen 2021. Uit het onderzoek naar de sperwer, boomvalk en ransuil is gebleken dat de twee forse nesten nabij de onderzoekslocatie geen rol vervult als broedlocatie voor bovengenoemde soorten.*

##### *Eekhoorns*

*Naar aanleiding van de reactie van reclamanten dat er mogelijk eekhoorns aanwezig zijn en deze zijn waargenomen door omwonenden heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden door middel van*



wildcamara's. De gegevens zijn verwerkt in de aanvullende rapportage van 14 juli 2021. Hieruit blijkt dat op de beelden geen eekhoorns zijn waargenomen. Daarnaast zijn ook geen eekhoornnesten waargenomen op en nabij de onderzoekslocatie tijdens de veldbezoeken. Ook zijn geen sporen (bijvoorbeeld kale dennenappels) of uitwerpsels aangetroffen waarvan vastgesteld kan worden dat deze van eekhoorns zijn. Hieruit volgt dat de onderzoekslocatie in elk geval geen essentiële rol vervult als leefgebied voor de eekhoorn. De onderzoekresultaten zijn ook opgenomen in de rapportage van 28 september 2021 in verband het toevoegen van twee extra vergunningplichtige bomen bij de aanvraag.

#### *Foerageergebied/ verbindingroutes*

*Uit de Quickscan van onder andere 28 september 2021 volgt dat de onderzoekslocatie potentieel gebruikt kan worden als foerageergebied voor in de omgeving nestelende roofvogelsoorten, echter is in de omgeving nog veel soortgelijk habitat aanwezig waardoor de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie niet zullen leiden tot het verloren gaan van essentieel foerageergebied. Verstoring of vernietiging van een essentiële functie van de onderzoeklocatie voor roofvogelsoorten is bij de voorgenomen ingreep dan ook niet aan de orde. Ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen is aangegeven dat door de aanwezigheid van een groter foerageergebied langs het terrein op de begraafplaatsplaats en het relatief klein oppervlak aan groen dat verloren gaat, is uitgesloten dat er sprake is van het verloren gaan van essentieel foerageergebied. Ten aanzien van de vleermuizen worden ook geen potentiële vliegroutes verstoord. Econsultancy geeft daarbij aan dat het gebied is betrokken bij de ecologische onderzoeken naar het gebied waar de ontwikkeling wordt beoogd, alsmede de omgeving hiervan, zoals de aangrenzende bomen (dus ook de omliggende groenstructuur) en de nabij gelegen woningen.*

#### **10. Bomen en Beplantingsplan**

Volgens reclamanten heeft het plan niets van doen met het vrome groenverhaal in het intentiedocument. Er is niet voor gezorgd dat de Oosterspoorbaan ter hoogte van de Koverlaarstraat groen blijft. Er komt een woningblok van drie hoog met een blinde gevel langs de Oosterspoorbaan. Dit is volgens reclamanten een aantasting van de groenstructuur en de groene wandelroute die ook het habitat vormt voor onder meer vogels, vleermuizen en kleine op en in de bodem levende dieren. Er zullen 53 bomen, die begin 2017 op het kavel groeiden, verdwijnen voor de realisatie van het plan.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Het betreft een woningbouwontwikkeling waar al lange tijd rekening mee is gehouden. In het vastgestelde intentiedocument is aangegeven dat bij de realisatie van het plan bomen zoveel mogelijk behouden moeten blijven, door deze in te passen in het ontwerp. Waar dat niet mogelijk is, moet compensatie plaatsvinden. Voor de realisatie van het plan worden zoals reclamanten aangeven 53 bomen worden gekapt. Niet voor het kappen van alle bomen geldt een herplantplicht op grond van het gemeentelijke beleid (de APV). Er zullen in totaal 28 bomen terug worden geplant, waarmee wordt voldaan aan de herplantlicht en hetgeen mogelijk is bij de realisatie van de woningen en parkeerplaatsen.*

*De nieuwe bomen zijn zorgvuldig gekozen op functie, groeiwijze, bewezen succesvolle soorten en zo min mogelijk overlast door bijvoorbeeld vrucht of luis. Naast bomen zullen er ook heesters en bodemdekkers worden toegevoegd die naast hun sierwaarde ook waardevol zijn voor de fauna. Het compensatievoorstel is door de gemeente beoordeeld als afdoende met betrekking tot de ecologische waarden, klimaatadaptieve waarden en cultuurhistorische waarden. Ten aanzien van hetgeen*



*reclamanten opmerken over habitat van vogels, vleermuizen en kleine op en in de bodem levende dieren wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt bij onderdeel 8.*

#### Groencompensatie schiet te kort

Reclamanten geven aan dat ten onrechte wordt gesteld dat er 25 bomen worden gekapt. Het gaat namelijk om 30 bomen die met drie verschillende vergunningaanvragen worden gekapt. Daarbij gaat het inmiddels om 32 bomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

Er wordt namelijk ten onrechte nog uitgegaan van de gegevens van Econsultancy uit 2017. Reclamanten geven aan dat nu, 4 jaar later, een andere situatie geldt. De diameter van de stammen is toegenomen. De bomen staan vermeld bij de niet-vergunningsplichtige bomen bij de ontwerp-inrichtingstekening SON d.d. 29 januari 2019 horende bij de omgevingsvergunning HZ\_WABO-2020-05174. Reclamanten vrezen voor illegale kap van de twee bomen, nu deze niet zijn opgenomen in het ontwerpbesluit. Doordat is uitgegaan van te weinig bomen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist schiet volgens reclamanten de groencompensatie alleen al hierop te kort.

Daarbij worden ook 23 niet-vergunningsplichtige bomen gekapt voor de realisatie van de woningen. Het plaatsen van 28 bomen, waaronder leiboompjes, is volgens reclamanten volstrekt onvoldoende. Leiboompjes moeten volgens reclamanten worden gezien als haag en kunnen niet gelden als volledige compensatie.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Voor het vellen van 20 bomen is los van onderhavige procedure een omgevingsvergunning verleend. In 2017 is een omgevingsvergunning (kenmerk HZ\_WABO-17-24042) verleend voor 15 bomen inclusief herplantplicht van 10 bomen. Op grond van de destijds geldende APV gold nog geen één-op-één herplantplicht. Hiervan is één boom nog niet geveld en hiervoor dient opnieuw een omgevingsvergunning te worden verleend. In 2020 is voor het vellen van 5 bomen een omgevingsvergunning verleend met een één-op-één herplantplicht (HZ\_WABO-20-17017). Hiertegen loopt nog een bodemprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad Van State. De voorzieningenrechter van de Afdeling van de Raad van State heeft het besluit geschorst. In belang van overzichtelijke besluitvorming is ervoor gekozen om de aanvraag voor de kap van deze vijf bomen onderdeel te laten uitmaken van de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase.*

*Bij het ontwerpbesluit fase 2 (kenmerk HZ\_WABO-20-17017) is initieel een aanvraag ingediend voor het vellen van 10 bomen. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hiertegen is verzocht om een actualisatie van de bomeninventarisatie. Hieruit is naar voren gekomen dat boom 18 en 19 vergunningplichtig zijn geworden, omdat de stamdiameter inmiddels is toegenomen. Voor deze bomen geldt ook een herplantplicht op grond van de APV. In totaal ziet de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase toe op 18 bomen.*

*Het totaal (inclusief de eerder verleende vergunning uit 2017) is het aantal vergunningplichtige bomens, zoals reclamanten aangeven, 32 en hiervoor geldt ingevolge de APV een herplantplicht van 28 bomen. In het aangepaste ontwerpbesluit is opgenomen dat 28 bomen dienen te worden herplant. Het groencompensatieplan is door de afdeling Groen nogmaals beoordeeld en voorzien van een positief advies. Hierbij is van belang dat in het compensatieplan voor de Kovelarstraat de maximale hoeveelheid groen was en is ingepast in het nieuwe ontwerp. Dit betreffen 28 bomen en een grote*



*hoeveelheid struiken. Leibomen kunnen ter ook compensatie worden gebruikt. Het groen is zo ingericht dat het een zo groot mogelijke waarde voor flora en fauna heeft.*

*Bij het beoordelen van het compensatieplan is gekeken naar de ecologische waarde van het gehele bosplantsoen, dus niet alleen de vergunningplichtige bomen. De ecologische waarde wordt namelijk voor een groot deel bepaald door de samenstelling van bomen, in soort en gelaagdheid. In het compensatieplan komen beide aspecten terug, door een grote verscheidenheid aan inheemse bomen terug te planten. Het planten van een struiklaag vergroot de gelaagdheid van het aanwezige groen. Reclamanten worden niet gevolgd in hun standpunt dat het groencompensatieplan tekortschiet.*

#### Inhoudelijke beoordeling kap bomen

Ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning voor het kappen van 10 bomen wordt gesteld dat het onduidelijk is voor welke 10 bomen de kapvergunning is verleend. Gevreesd wordt voor de kap van een boom onder andere in de tuin van nr. 51 en op de begraafplaats. De kapvergunning betreft ook een schietwilg (nr. 49) die op de erfgrans met de begraafplaats staat en inmiddels 80 jaar oud is. Het betreft dan ook een monumentale boom. Er ontbreekt hierbij een boombeoordeling door een gemeentelijke deskundige. De individuele waarde van 4 bomen van (nrs. 2, 10, 20, 21a, 48, 49) wordt onderschat. Ten onrechte is gesteld dat geen van de bomen bijzonder is qua vorm, soort en formaat.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Ten aanzien van de activiteit kappen van de bomen, behandelen wij dit onderdeel in het kader van de omgevingsvergunning 2<sup>e</sup> fase.*

### 11 Belangenafweging

Volgens reclamanten wordt niet aan het streven voldaan om woningen in het betaalbare segment toe te voegen nu er sprake is van toevoeging van 7 royale koopwoningen. Het toevoegen van 7 royale koopwoningen weegt volgens reclamanten niet op tegen de ernstige bezwaren die er zijn: kappen van bomen, slechte stedenbouwkundige inpassing en afbreuk aan de groenstructuur die met de Oosterspoorbaan samenhangt.

Het plan dient geen ander belang dan het financiële belang van de projectontwikkelaar.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Het woningbouwplan inclusief de herinrichting van het openbaar gebied is een ontwikkeling die in overeenstemming is met de door het college van B&W vastgestelde intentiedocument. Het college heeft ingestemd met het intentiedocument omdat het initiatief past binnen de kaders van het huidige coalitieakkoord en de woonvisie 2019. Het kleinschalige woningbouwplan draagt bij aan de ambitie om te komen tot meer differentiatie in woningtypologie. Met deze woningen voorzien in de wens van enkele omwonenden om door te stromen naar nieuwe woningen in de wijk. Daarnaast draagt het plan bij aan verkeersveiligheid door het realiseren van een keerlus in het plangebied. Wij volgen reclamanten dan ook niet dan enkel het financiële belang van de projectontwikkelaar met het plan wordt gediend.*

### 12 Dossier niet volledig ter inzage gelegd.

Reclamanten geven aan dat ten onrechte de volgende bescheiden niet ter inzage zijn gelegd:

- Kadastrale kaart met contouren saneringslocatie.
- Kadastrale kaart waaruit blijkt dat het projectgebied binnen het gebied valt dat in eigendom is van De Kovelstraat Bouw B.V.

- Intentie Overeenkomst (2-9-2017) tussen de gemeente en De Kovelaastraat Bouw B.V.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Gelet op artikel 3.11 van de Algemene wet bestuursrecht legt het bestuursorgaan ter inzage het ontwerp, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp. De genoemde kadastrale kaarten zijn niet ter inzage gelegd omdat deze niet relevant zijn voor de ruimtelijke onderbouwing van het onderhavige besluit. Het intentiedocument heeft bij het besluit 1<sup>e</sup> fase ter inzage gelegen. Uit de aangedragen zienswijzen, waarin wordt verwezen naar het intentiedocument volgt dat reclamanten in elk geval hierover beschikten.*

#### 13 Handelswijze van de gemeente

Eén reclamant geeft aan dat het de gemeente niets lijkt te kunnen schelen dat de aanvrager – gelet op haar handelswijze inzake het kappen van de bomen – een lange neus maakt naar de gemeente. In 2017 zijn vergunningen verleend voor het kappen van bomen terwijl er geen sprake was van spoedeisendheid dat wel concrete bouwplannen. Door de aanvrager zijn er 15 bomen gekapt op de dag dat de zitting hierover bij de Commissie Bezwaar en Beroep plaatsvond. 4 bomen zijn gekapt hangende de bezwaarprocedure. Daarnaast is sprake geweest van illegale kap en illegale beschadigingen. Reclamanten geven aan dat het niet duidelijk is of voldaan is aan de eerder opgelegde herplantplicht. De zorg om de bomen lijkt er alleen te zijn op papier.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Op 12 februari 2021 zijn drie bomen illegaal gekapt in de Kovelaastraat. Het vellen van bomen, hangende een schorsing van de vergunning door een voorzieningenrechter, is aan te merken als een economisch delict. De betrokken toezichthouders hebben een proces-verbaal opgemaakt. Het is vervolgens aan het Openbaar Ministerie om over te gaan tot verdere vervolging. Bij daadwerkelijke vervolging kan er een strafrechtelijke boete aan de overtreder worden opgelegd. Voor de gemeente is groen niet alleen een zorg op papier.*

#### Gemeente is niet onpartijdig

Eén reclamant geeft aan dat de gemeente in deze niet onpartijdig handelt omdat zij te veel leunt op de door de aanvrager opgestelde gekleurde notulen. De belangen van de bewoners zijn volgens reclamant steeds verder uit het zicht geraakt.

#### Gemeentelijke beantwoording

*Gelet op artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan zijn activiteiten uit te voeren zonder vooringenomenheid.*

*Zoals in de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Kamerstukken II 1998/89, 21 221, nr. 3, blz. 53-55) is vermeld, is de strekking van dit artikel geenszins dat een bestuursorgaan niet vanuit bepaalde beleidskeuzes zou mogen werken, maar dat het erom gaat dat het bestuursorgaan de hem toevertrouwde belangen niet oneigenlijk behartigt door zich bijvoorbeeld door persoonlijke belangen of voorkeuren te laten beïnvloeden. Het gaat erom dat de overheid de nodige objectiviteit moet betrachten en zich niet door vooringenomenheid mag laten leiden, aldus de memorie van toelichting.*

*Bij de besluitvorming is door verschillende vakafdelingen binnen de gemeente getoetst aan de relevante regelgeving mede op grond van de overgelegde deskundige rapporten getoetst. De gemeente herkent zich niet in het standpunt van reclamant dat zij hierbij teveel leunen op de door aanvrager*

*opgestelde notulen. De gemeente dient daarbij ook een aanvraag te beoordelen op grond de aanvraag zoals deze wordt overlegd. De gemeente mag deze ook niets ambtshalve wijzigen.*

*Voor de gemeente zijn de belangen van bewoners belangrijk en hierdoor is ook aan aanvrager opgedragen om de omwonenden te betrekken bij de besluitvorming. Het is helaas niet altijd mogelijk om verschillende belangen, ondanks participatie, met elkaar te verenigen.*

### **Conclusie**

Na alle belangen te hebben afgewogen, zien wij geen aanleiding om verdere medewerking aan de omgevingsvergunning te onthouden.

### **Activiteit RO (afwijken van de bestemming)**

De onderdelen van deze omgevingsvergunning 1e fase zijn gebaseerd op de volgende artikelen:

- Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan).

### **Constateringen**

- Uw aanvraag betreft een gefaseerde aanvraag omgevingsvergunning 1e fase voor het afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van zeven grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen en het aanpassen van de infrastructuur. De aanvraag 1e fase is in strijd met artikel 10 van bestemmingsplan "Oudwijk, Krommerijn e.o.". Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan de bouw- en gebruiksbepalingen, het bouwen van woningen is niet toegestaan. Tevens is van toepassing het bestemmingsplan "Chw Algemene regels over bouwen en gebruik" waarin voornamelijk het parkeren is geregeld.
- Ons college is bevoegd om met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan.
- Uw aanvraag betreft een gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse. Wij verwijzen voor de overwegingen naar de geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing 'Einde Kovelaarstraat' van maart 2022.
- Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder gedurende zes weken de tijd gehad om zienswijzen in te dienen. In deze periode hebben wij wel zienswijze(n) ontvangen.

### **Overwegingen**

- Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Oudwijk, Krommerijn e.o.'. Het bestemmingsplan was onherroepelijk op 13 april 2011. Ter plaatse van het projectgebied geldt de bestemming Maatschappelijk. Tevens heeft het terrein de aanduiding begraafplaats. Gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Ter plaatse van het projectgebied is er geen bouwvlak.
- De geplande ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan wat betreft de functie en de bebouwing
- In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er plannen zijn voor het realiseren van een aantal woningen in de Kovelaarstraat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan waren de plannen nog niet concreet genoeg om opgenomen te worden. Met deze aanvraag is de ontwikkeling concreet geworden.

- De gevraagde omgevingsvergunning heeft als doel om de geplande woningen, herinrichting van het omliggende terrein en aanpassing van de weg planologisch-juridisch mogelijk te maken. Een omgevingsvergunning kan voor dit plan worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- Met deze vergunning wordt tevens het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 110c van de Wet geluidhinder.
- Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

### **Besluit en motivering**

Het volgende is besloten:

- De omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase te verlenen in afwijking van de voorschriften van het bestemmingsplan “Oudwijk, Krommerijn e.o.” door toepassing van in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3<sup>o</sup> Wabo. De motivatie om van deze bevoegdheid gebruik te maken hebben wij samengevat in de geactualiseerde ruimtelijke onderbouwing ‘Einde Kovelstraat’ van maart 2022 die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan verbinden wij de volgende voorschriften.

- U mag niet starten met de werkzaamheden voordat de vergunning 2<sup>e</sup> fase is verleend en de beroepstermijn is verstreken (ons kenmerk HZ\_WABO-20-11557).