

Nota beantwoording zienswijzen Loopakker 3

Onderwerp: beantwoording van zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten woningbouwproject Loopakker 3 in Zuid-Scharwoude
Zaaknummer: 877815

Project

Voor het realiseren van 13 koopappartementen aan de Loopakker 3 in Zuid-Scharwoude is een aanvraag omgevingsvergunning (zaaknummer 277047) ingediend. Het project is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Noord- en Zuid-Scharwoude'.

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) van toepassing. Krachtens artikel 2.12 lid onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De raad dient voor dit afwijkende planologische gebruik een verklaring van geen bedenkingen (hierna vvgb) af te geven.

Op grond van de Wabo hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken conform de van toepassing zijnde uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna Awb) gedurende zes weken, van 22 juni t/m 2 augustus 2024, voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen de ontwerpbesluiten voor dit project zijn zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Tijdens de aanloop naar het raadsbesluit over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, heeft één afzender, een door 107 personen ondertekende, zienswijze ingediend. Dit vond plaats op de politieke avond van 21 mei 2024 een, in de vorm van een petitie. Dit was voorafgaande aan de officiële ter inzage termijn, waardoor er sprake is van een 'premature zienswijze.'

Tijdens de ter inzage periode heeft het college 124 zienswijzen ontvangen. Deze zijn gelijkluidend aan de ontvangen petitie.

Twee zienswijzen betroffen nog een andere inhoudelijke reactie. Deze zienswijzen worden onder punt 7 t/m 12 verwoord en beantwoord.

De gemeente is wettelijk verplicht de persoonsgegevens te anonimiseren. Dit betekent dat in de behandeling niet naar betreffende gegevens wordt gerefereerd. Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven gevolgd door de gemeentelijke reactie.

1. *De locatie 'Loopakker 3' is bestemd voor 'Dienstverlening' en niet voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het gebruiken van de gebouwen voor bewoning anders dan bestaande bedrijfswoningen niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Dienstverlening' mag de goot- en nokhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3,5 meter en 8,5 meter.*

Reactie

Het is juist dat de bouwhoogte van het woongebouw afwijkt van de bestaande bouwhoogten in het bestemmingsplan. Het toekomstige gebouw is bedoeld om te wonen en daarmee in strijd met de ter plaatse geldende bestemming.

Mede om die reden wordt de onderhavige afwijkingsprocedure gevolgd en betrokken belangen gewogen.

Voor wat betreft de hoogte van het toekomstige appartementengebouw wordt opgemerkt dat in

relatie tot de omgeving de bovenste -vierde- bouwlaag daardoor grotendeels terug liggend ten opzichte van de daaronder gelegen bouwlagen is ontworpen.

2. *De bewoners van Korte weide 76 t/m 90 krijgen last de van de hoogte van het gebouw waardoor zij s'middags veel minder zon in de tuinen hebben.*

Reactie

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning op woningen en tuinen. De meeste gemeenten hanteren voor bezonning van woningen de TNO-norm, zo ook Dijk en Waard. TNO heeft een lichte norm en een strenge norm geformuleerd. De strenge TNO-norm houdt in dat er sprake is van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

De initiatiefnemer heeft eerder opdracht gegeven aan Atelier Dutch om een bezonningsstudie op te stellen. Deze studie voldoet aan de strenge TNO-norm en is getoond op de informatieavond van 4 april jl. aan belangstellenden. Later is deze nog uitgebreid met de situatie op 21 juni om 20.00 uur en toegevoegd aan de stukken voor de gemeenteraad voor het vragen van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

Om de ontvangen zienswijzen nog beter inhoudelijk te kunnen beantwoorden heeft de gemeente door een externe, onafhankelijke partij, zonnestudie.nl, ook een zonnestudie laten opstellen. Deze bestaat uit een rapportage en animatiebeelden. De rapportage met projectnummer 2024411 is toegevoegd aan deze nota. Naar aanleiding van deze zonnestudie kan het volgende objectief worden vastgesteld:

- Extra schaduw op een aantal adressen:

Uit de animaties (als mp4. bestanden meegeleverd bij dit rapport) blijkt hoe de bezonning verloopt. Objectief valt vast te stellen dat de volgende adressen extra schaduw op het meetpunt ontvangen door de nieuwbouw aan Loopakker 3: Kroosakker 4, 6, 8, 8A, 10, 12 en 12A en Zandakker 17 en 19.

- Schaduwbeelden van Atelier Dutch komen overeen met rapportage zonnestudie.nl

De 21 visualisaties uit de zonnestudie uitgevoerd door Atelier Dutch komen overeen met de controle.

- Extra onderzoek naar Korteweide 76 t/m 90 (even)

Om een beter beeld te krijgen van de bezonning van adressen Korteweide 76 t/m 90 (even nummers) zijn voor deze adressen zonnestudies gemaakt voor 21 maart en 21 juni. Het zichtperspectief is aangepast om de adressen volledig in beeld te krijgen.

Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op 21 maart valt alleen op Korteweide 78 extra schaduw tussen 18:30u en zonsondergang (18:55u). Op de overige adressen (nrs 80-90) valt geen extra schaduw.
- Op 21 juni valt er op de volgende adressen extra schaduw:
 - Korteweide 76 - tussen 20:15 en 20:30
 - Korteweide 78 - tussen 20:15 en 21:00
 - Korteweide 80 - tussen 20:15 en 21:00
 - Korteweide 82 - tussen 20:15 en 21:15
 - Korteweide 84 - tussen 20:30 en 21:45
 - Korteweide 86 - tussen 20:45 en 21:45
 - Korteweide 88 - tussen 20:45 en 21:45

- Het plan voldoet in zijn geheel aan de strenge TNO bezonningsnorm

Als meetpunt voor de toetsing aan de TNO Bezonningsnorm wordt normaliter het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer aangehouden. In tabel 1 van de zonnestudie is weergegeven hoe lang er zonlicht op de diverse verplichte meetpunten valt op de toetsdata. De bezonning van de meetpunten van alle onderzochte adressen blijft in de nieuwe situatie meer dan 3 uur, waarmee wordt voldaan aan de 'strenge' TNO Bezonningsnorm.

3. *Medewerking aan dit plan gaat ten koste van het woongenot en de privacy van de omwonenden.*

Reactie

Hoewel het woongebouw hoger is dan zijn directe omgeving menen wij dat er sprake is van een passende schaal en omvang ten opzichte van de omgeving. De projectlocatie grenst aan drie zijden niet aan woonpercelen. Tussen drie zijden van de projectlocatie en de dichtst bijgelegen woningen ligt openbaar gebied. Dit openbaar gebied is ingericht met o.a. een openbare weg, aan beide zijde van de weg een trottoir, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan beoordeeld en is van mening dat het onderhavige plan qua omvang en schaal past in zijn omgeving en voldoet aan redelijke eisen van welstand. In alle redelijkheid en billijkheid kan niet worden gesteld dat gelet op de grote onderlinge afstanden het appartementengebouw bestaande uit vier woonlagen in een omgeving met grondgebonden woningen bestaande uit drie woonlagen dermate ingrijpend is dat er sprake is van aantasting van het woongenot en de privacy en dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan onevenredig worden geschaad.

4. *Het gebouw zou uit 4 woonlagen bestaan, maar er lijkt wel meer hoogte te worden aangevraagd*

Reactie

Uit de tekeningen behorende bij het ontwerpbesluit blijkt welk gebouw vergund dient te worden. Dit betreft een appartementengebouw met 4 bouwlagen met in totaal 13 appartementen.

5. *De indieners van de zienswijzen kunnen akkoord gaan met het bouwplan als het gebouw wordt aangepast naar drie bouwlagen;*

Reactie

De initiatiefnemer vraagt een omgevingsvergunning voor de bouw van een gebouw met vier bouwlagen aan. Deze is beoordeeld en akkoord bevonden zoals wij onder zienswijze 2 en 3 hebben weergegeven. Deze aanvraag is nu in procedure en hier wordt een besluit op genomen.

6. *Het bouwplan van de Vomar aan de Voorburggracht is met één bouwlaag terug gebracht naar drie bouwlagen in verband met de bouwhoogte in de wijk. Dit is hier ook van toepassing.*

Reactie

De Voorburggracht maakt met de Dorpsstraat deel uit van het historische lint is in Noord- en Zuid-Scharwoude. Deze straten zijn in het gemeentelijke beleid opgenomen als een opzichzelfstaand (beleids)gebied. Het is als gebied herkenbaar in onze bestemmingsplannen en in de nota ruimtelijke kwaliteit. De Loopakker maakt geen onderdeel uit van het historische lint en heeft daardoor andere beoordelingscriteria. Het plangebied aan de Loopakker bevindt zich in tegenstelling tot de Voorburggracht niet in een woongebied maar meer parkachtige setting.

7. *Met de komst van deze appartementen, verdwijnt de bestemming 'Dienstverlening' in Zuid-Scharwoude West, waardoor dienstverleningsfuncties zoals een sociaal ontmoetingspunt of een zorgsteunpunt in de wijk in het gedrang kan komen. In een advies van de Raad voor Volksgezondheid & Samenleving wordt juist gepleit om meer aandacht te geven aan een plek voor ontmoeten en het leggen van sociale contacten in de wijk dicht bij huis. Ouderen blijven steeds langer thuis wonen en zorg wordt thuis geleverd. De zorgvraag van ouderen zal de komende jaren toenemen, maar de opvangcapaciteit in een instelling of verpleeghuis groeit niet met deze vraag mee. Door de toenemende vergrijzing neemt de behoefte aan een laagdrempelige ontmoetingsplek of zorgsteunpunt in de wijk toe. Loopakker 3 kan hiervoor een geschikte locatie zijn. De Binding is dit niet, omdat dit voor de doelgroep te ver is en niet veilig te bereiken is.*

Reactie

Het bestaande gebouw is niet in eigendom van de gemeente en dit is een particulier initiatief dat ook passend is binnen het gemeentelijk beleid: het bouwen van (betaalbare) woningen. De gemeente Dijk en Waard wil de komende jaren 10.000 woningen bijbouwen. Hoewel dit een kleinschalige ontwikkeling is, levert dit wel een bijdrage aan dit doel.

Deze zienswijze sluit wel aan op de richting die de gemeente in wil slaan zoals is verwoord in Het Integraal Beleidskader Sociaal Domein en de Woonzorgvisie die de gemeenteraad vorig jaar heeft vastgesteld. Hierin wordt gesproken over het belang van creëren van ontmoetingsplekken en het opbouwen van woonzorgcirkels in bestaande woonwijken. In een woonzorgcirkel vormt een centrale ontmoetingsplek of een verpleeghuis de kern. Daaromheen wonen mensen met of zonder een zorg- of ondersteunings-vraag. Momenteel onderzoekt de gemeente samen met maatschappelijke partners zoals woningcorporaties en zorginstellingen wat geschikte plekken zijn voor woonzorgcirkels en waar er behoefte is aan extra plekken voor ontmoeten. Deze locatie is hiervoor niet in beeld.

Tenslotte merken wij op dat het nieuwe, kleinschalige appartementengebouw aan de nieuwste eisen betreft bereikbaarheid en toegankelijkheid voldoet. Dus het gebouw is zeer goed te betreden met de rollator en rolstoel. Zelfs in de bergingen is rekening gehouden met het opladen van een scoot-mobiel. Met het huidige ontwerp wordt antwoord gegeven op de vraag naar gelijkvloerse senioren woningen, zodat je op oudere leeftijd in je eigen wijk kan blijven wonen. (Dit is nog niet aanwezig in de nabijheid.) In de buurt kunnen blijven wonen maakt hulp van bekenden uit de wijk ook eenvoudiger.

8. *De parkeerplaats is slecht te bereiken vanuit het appartementengebouw als de parkeerplaats vol staat.*

Reactie

Het bouwplan heeft een parkeerbehoefte van 20 auto's. Deze komen te staan op het parkeerterrein aan de zijkant van het gebouw dat op eigen grond wordt aangelegd. Op dit parkeerterrein zijn 21 plekken en daarmee is er een overschot van 1 parkeerplaats. Op de meest actuele situatietekening die is terug te vinden in 'bijlage 1 ROB bouwtekeningen en impressies Loopakker 3' is te zien dat er een trottoir aanwezig is aan de oostzijde van de parkeerplaats met een breedte van 1,42 meter. De bewoners en bezoekers van het bouwplan kunnen via dit trottoir van en naar de woningen lopen. Zij hoeven niet door of langs de parkeervakken. De parkeerplaats is dus goed te bereiken.

9. *Het parkeeronderzoek dat deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing is onjuist op de*

volgende punten:

- *In het onderzoeksgebied zouden 173 beschikbare parkeerplaatsen aanwezig zijn. Zo zouden er in sectie 10, 14 beschikbare parkeerplaatsen zijn, 8 parkeervakken en 6 langs de rijbaan. Echter, wanneer er een auto geparkeerd staat langs het speelveld ter hoogte van Korte weide 121/119, wordt de toegang tot een garage geblokkeerd. Daarom kunnen deze plaatsen nooit aangemerkt worden als een parkeerplaats. Daarmee wordt in het onderzoek meer capaciteit aangegeven dan er in werkelijkheid is;*
- *Op kaart B4.1 wordt in sectie 11 vermeld dat het daar erg druk is. Of het parkeren op deze plaats een veilige situatie is, wordt betwijfeld, omdat dit de enige doorgang voor hulpdiensten is. Deze hier geparkeerde auto's zijn niet in de bezettingsgraad meegeteld.*

Het aantal parkeerplaatsen moet daarom worden bijgesteld en de bezettingsgraad dient opnieuw te worden vastgesteld.

Reactie

De parkeerbehoefte voor dit bouwplan is volledig opgelost op eigen grond. Daarmee is het parkeeronderzoek van Groot Volker eigenlijk overbodig geworden voor dit project. Dit onderzoek is alleen noodzakelijk als een oplossing voor het parkeren in het openbaar gebied moet worden gevonden.

Het parkeeronderzoek had de ontwikkelaar in een eerdere fase van de planvorming laten doen en maakte deel uit als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en heeft daarom ter inzage gelegen.

- 10. In het ontwerpbesluit en de bijbehorende bijlagen en stukken die ter inzage hebben gelegen is niet voldoende gemotiveerd dat het project passend is binnen het gevoerde en te voeren beleid.*

In de rapportage is namelijk vermeld dat getoetst is aan de Nationale Omgevingsvisie. Op pagina 15/49 is een onjuiste conclusie getrokken waardoor dit de indruk wekt dat het ontwerpbesluit op dit punt onvoldoende is gemotiveerd dan wel er heeft een onjuist kopieer- en plakwerk plaatsgevonden. Daarmee is de onderbouwing in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (o.a. het zorgvuldigheidsbeginsel) uit de Algemene wet bestuursrecht.

Reactie

Het klopt dat in de ruimtelijke onderbouwing een verkeerde alinea is opgenomen met een afweging van het bouwplan aan de Nationale Omgevingsvisie. Naar aanleiding van deze zienswijze is de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast en wordt zorgvuldig ingegaan waarom dit plan niet strijdig is met het nationaal beleid.

- 11. In het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is onvoldoende gemotiveerd dat in alle redelijkheid en billijkheid kan worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan niet worden geschaad. Het ontwerpbesluit is hierin op meerdere punten niet volledig.*

Er volgt geen onderbouwing waarom een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een gebouw met een hoogte van 12 meter (vier woonlagen) zonder dat er strijd is met een goede ruimtelijke ordening, terwijl het plangebied wordt omgeven door rijwoningen van twee bouwlagen.

Uit de wetgeschiedenis van onder andere paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht volgt dat aan het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning een gedegen en deugdelijke belangenafweging ten grondslag moet liggen.

Deze belangenafweging ontbreekt in dit besluit.

Reactie

De maximale bouwhoogte voor de woningen in de directe omgeving van het bouwplan, die overigens overwegend drie bouwlagen hebben, mag op grond van het bestemmingsplan 10,5 meter bedragen.

Onderhavig bouwplan heeft een bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte is aanvaardbaar omdat het plangebied wordt gekenmerkt door een ruime opzet in een parkachtige omgeving waarbij de andere woningen, met uitzondering van Loopakker 1 op ruime afstand zijn gesitueerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn wij van mening dat er met het voorliggende plan sprake is van een passend bouwwerk voor de locatie waar het is beoogd. Het perceel is een bijna unieke locatie in deze wijk gelegen op het kruispunt van de straat Loopakker en het park dat van noord naar zuid door de wijk loopt. Het gebouw wordt omringd door het groen, waarbij gepoogd wordt zoveel mogelijk van de bestaande bomen in stand te houden. Met het zoveel mogelijk in stand houden van bestaande bomen wordt ook het parkbeeld doorgezet. Dit is bereikt na bespreking van het bouwplan in de CRK, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij het bouwwerk een kwartslag is gedraaid, waardoor het gebouw meer gebruik maakt van de diepte van het perceel en in mindere mate de breedte. De afstand tot de zijdelings perceelsgrens is daarmee vergroot. De bouwmassa heeft een hogere maximale bouwhoogte dan de omringende rijwoningen, maar is met deze ene bouwlaag extra juist een accentuering van de bijzondere hoek waar het gebouw gebouwd wordt. Het wordt daarmee een herkenningspunt van de woonwijk.

Doordat de gevel opgebouwd is met diverse in- en uitsnedes en verspringende bouwdelen als balkons, gecombineerd met de terugliggende derde verdieping (vierde bouwlaag), zal het bouwwerk niet overkomen als een grote massaliteit in het doorlopende straatbeeld van de Loopakker.

Het alzijdige gebouw heeft door middel van het gekozen materiaal en kleurgebruik een verbinding gemaakt met de architectuur van de naastgelegen vrijstaande woning van Loopakker 1 en de rijwoningen in de wijk.

De Commissie ruimtelijke Kwaliteit heeft het bouwplan voorzien van een positief welstandsadvies. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Tenslotte blijkt uit de door ons gevraagde extra bezonningsstudie van Zonnestudie.nl dat ruimschoots wordt voldaan aan de strengste TNO normering waardoor de gevolgen voor de omgeving beperkt blijven.

Het college vindt het dan ook aanvaardbaar om medewerking te verlenen aan dit bouwplan .

12. Het raadsvoorstel is eenzijdig belicht. Er wordt toegelicht dat als de raad niet tot besluitvorming overgaat, dit vertraging oplevert in de vergunningprocedure. Dit is enkel in het belang van de aanvrager van de omgevingsvergunning. Ook wordt aangegeven dat er geen alternatieve plannen aan de orde zijn. Een voorbeeld van een alternatief plan is een gebouw met een hoogte van twee bouwlagen.

Reactie

De gemeenteraad moet bij een raadsvoorstel op de hoogte worden gebracht van kanttekeningen en risico's ten aanzien van het te nemen besluit. Een vertraging van de procedure is hooguit een objectieve opmerking over het verloop van de procedure.

Er ligt één aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 13 appartementen in 4 bouwlagen op een locatie waarvan de gemeente geen eigenaar is. De gemeente wordt gevraagd medewerking te verlenen aan een particulier initiatief. Daarvoor werd de raad verzocht een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven ons inziens geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn het project anders te beoordelen. De zienswijzen, met uitzondering de opmerking in zienswijze 10, worden niet overgenomen en leiden niet tot aanpassing van het voorliggende woningbouwproject.

Het college is van mening dat:

- het bouwplan voorziet in een dringende woonbehoefte;
- het bouwplan stedenbouwkundig en welstandelijk goed in de omgeving past;
- de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan volledig op eigen terrein wordt opgelost;
- de extra schaduwwerking die het bouwplan veroorzaakt, niet onevenredig veel hinder veroorzaakt voor de omgeving.

Daardoor ondervinden de bewoners en gebruikers van omliggende percelen geen onevenredige nadelige gevolgen van het voorgenomen project en de bij het project te dienen doelen. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van de besluitvorming en daarom wordt voorgesteld om medewerking aan het project te verlenen middels een afwijking van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning.

Bijlage:

- Zonnestudie van zonnestudie.nl met projectnummer 2024411 in PDF en mp4 bestanden.