

**Nota van beantwoording zienswijze
omgevingsvergunning Ricardo Residences
(geanonimiseerde versie)**

Inhoudsopgave	Blz.
1. Inleiding	3
2. Zienswijze	4

Algemeen

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning om het kantoorgebouw op de David Ricardostraat 2-4 te transformeren naar een woongebouw heeft van 28 december 2017 tot en met 8 februari 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode mocht eenieder zienswijze over dit ontwerpbesluit naar voren brengen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

1.1. Formele aspecten

Van de volgende personen is een zienswijze ontvangen op het ontwerpbesluit.

nr.	Adressant	Adres	datum ontvangst
1	geanonimiseerd	geanonimiseerd	2 februari 2018 + aanvulling op 4 februari 2018
2	geanonimiseerd	geanonimiseerd	8 februari 2018

1.2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Adressant 1

Reactie 1

Adressant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van het pand. Adressant heeft zonnepanelen op zijn dak liggen en geeft aan dat, bij een verhoging van 7 meter van het pand, de periode waarbij er sprake is van slagschaduw op zijn zonnepanelen verlengd wordt. Tevens is het niet duidelijk of het om 5 meter of 7 meter optoppen gaat.

Antwoord Gemeente

Binnen de gemeente bestaat op dit moment een tekort aan woningen. De gemeente heeft dan ook een groot belang bij de transformatie van het kantoorgebouw tot woningen en de optopping om zo het tekort aan woningen binnen de gemeente terug te dringen. Daarnaast wil de gemeente langdurige leegstand van kantoren tegen gaan omdat dit kan leiden tot verloedering van de buurt. Door de optopping van het gebouw met 7 meter, tot een hoogte van 55,28 m, zal de periode met schaduw op de zonnepanelen van adressant vanwege de significante afstand maar beperkt toenemen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de periode half november tot en met eind januari er extra schaduw is tussen 12.00 en 13.00. De toename van schaduw betreft 1 uur per dag voor een periode van ruim twee maanden in de winter. In deze maanden wekken de zonnepanelen maar 3% stroom (per maand) van de totale jaaropbrengst op. Eén uur extra schaduw per dag in deze maanden brengt hierdoor een zeer beperkt rendementsverlies met zich mee. Gezien dit zeer beperkte rendementverlies zijn wij van mening dat geen sprake is van een onevenredige benadeling. Wij laten daarbij meewegen dat er grote belangen zijn bij de transformatie van het kantoorgebouw tot woongebouw en laten die belangen prevaleren boven het belang van adressant.

Reactie 2

In verschillende documenten wordt gesproken over verschillende huidige en toekomstig toegestane bouwhoogtes. In de ruimtelijke onderbouwing van Peutz wordt gesproken over een toekomstige bouwhoogte van 55,28 meter, in de andere stukken wordt er gesproken over een bouwhoogte van 53,1 meter. Met betrekking tot de maximale toegestane bouwhoogte wordt gesproken over 25/26 meter, 48 meter en een huidige hoogte van 54,3 meter.

Adressant vraagt zich af waarom er om een ontheffing voor de hoogte gevraagd wordt, terwijl de huidige hoogte van het IBM gebouw al 54,3 meter is. In de nieuwe plan wordt deze hoogte niet overschreden gezien de hoogte van 53,1 meter.

Adressant verzoekt dan ook om duidelijkheid te scheppen in wat de juiste huidige hoogte is en wat de toekomstige toegestane hoogte wordt van het hoge deel van het IBM gebouw.

Antwoord gemeente

Er staan verschillende bouwhoogtes in de verschillende documenten, omdat bij het bepalen van de bouwhoogte soms wel de voorzieningen op het dak zijn meegenomen en soms niet. Voor toetsing aan het Luchthavenindelingsbesluit worden deze voorzieningen wel meegenomen, maar bij toetsing aan het bestemmingsplan en daarin gegeven maximale bouwhoogte niet. Ter verduidelijking is hieronder een overzicht van de verschillende bouwhoogtes opgenomen:

- *hoogte dakvloer (in meter): 53.420 peil / 53.020 NAP;*
- *Hoogte luifel (in meter): 53.760 peil / 53.360 NAP ;*
- *Hoogte railtracé gevelonderhoud (in meter): 53.880 peil / 53.480 NAP*
- *Hoogte gevelonderhoudsinstallatie (in meter): 55.680 peil / 55.280 NAP*

Reactie 3

Adressant stelt dat door de transformatie van kantoor naar woningen zijn privacy in het geding is. De bewoners van het pand kunnen naar binnen kijken in zijn woning.

Antwoord Gemeente

Voor wat betreft de klacht aangaande privacy wordt er eerst op gewezen dat er geen blijvend recht op een onveranderd uitzicht bestaat. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde inzichten en na afweging van alle betrokken belangen tot de vaststelling van o.m. andere bouwhoogten en gebruik van gronden komen. Deze situatie doet zich hier voor vanwege de gewenste kwaliteitsslag ter plaatse om de bestaande leegstaande kantoorbebouwing te transformeren naar een duurzame en kwalitatief hoogwaardige woonbebouwing. In een stedelijk gebied, waarvan hier sprake is, dient men in algemene zin rekening te houden met een minder privacy. Opgemerkt wordt verder dat op dit moment ook vanuit omliggende gebouwen al zicht bestaat op de woning van adressant. Daarnaast kan er gezien de afstand van de woning van adressant tot de ontwikkeling (ca. 130 m), in alle redelijkheid niet worden gesteld dat dit zou leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy. Hiervan zal in algemene zin sprake van kunnen zijn indien de onderlinge afstanden tussen gebouwen veel geringer zijn. Een dergelijke situatie doet zich hier niet voor.

Reactie 4

Adressant spreekt zijn verbazing uit dat er een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven door het ILT. Adressant geeft daarnaast aan dat de verklaring van geen bedenkingen toestemming geeft om op te toppen tot 55 meter en niet 55,28 meter.

Antwoord Gemeente

Er is bij het ILT een aanvraag om een verklaring van geen bedenkingen gedaan tot een hoogte van 55,28 meter. Met die aanvraag heeft het ILT ingestemd en wij gaan er dan ook vanuit dat, inclusief de gevelonderhoudsinstallatie op het dak gebouwd mag worden tot een hoogte van 55,28 meter. Uit de verklaring blijkt dat een ter zake deskundige, Luchtverkeersleiding Nederland, getoetst heeft of de hoogte de veiligheid van de burgerluchtvaart in het geding is. Dit blijkt niet het geval.

Adressant 2

Reactie 1

Adressant stelt dat het verhogen van het gebouw aan de uiterste noordkant van de hoge toren met twee verdieping negatieve gevolgen heeft voor de opbrengst van zijn zonnepanelen. Het schaduweffect zal eerder in november beginnen en in januari/februari langer aanhouden.

Antwoord gemeente

Binnen de gemeente bestaat op dit moment een tekort aan woningen. De gemeente heeft dan ook een groot belang bij de transformatie van het kantoorgebouw tot woningen en de optopping om zo het tekort aan woningen binnen de gemeente terug te dringen. Daarnaast wil de gemeente langdurige leegstand van kantoren tegen gaan omdat dit kan leiden tot verloedering van de buurt. Door de optopping van het bestaande gebouw binnen een bestaande stedelijke omgeving met 7 meter, tot een hoogte van 55,28 m, zal de periode met schaduw op de zonnepanelen van reclamant beperkt toenemen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de periode half november tot en met eind januari er extra schaduw is tussen 12.00 en 13.00. De toename van schaduw betreft 1 uur per dag voor een periode van ruim twee maanden in de winter. In deze maanden wekken de zonnepanelen maar 3% stroom (per maand) van de totale jaaropbrengst op. Eén uur extra schaduw per dag in deze maanden brengt hierdoor een zeer beperkt rendementsverlies met zich mee. Gezien dit zeer beperkte redementsverlies zijn wij van mening dat geen sprake is van een onevenredige benadeling. Wij laten daarbij meewegen dat er grote belangen zijn bij de transformatie van het kantoorgebouw tot woongebouw en laten die belangen prevaleren boven het belang van adressant.

Reactie 2

Reclamant geeft aan dat het verhogen van het gebouw met twee verdiepingen aan de noordkant van de toren negatieve gevolgen heeft voor de privacy. Bewoners van de bovenste verdiepingen kunnen in de tuin en in de woonkamer van adressant kijken. Eveneens zorgt de verhogen van het gebouw voor een schaduw eerder in het najaar en langer in het voorjaar in de tuin en woonkamer van adressant tussen 10 uur en 11 uur 's ochtends.

Antwoord gemeente

In een stedelijk gebied, waarvan hier sprake is, dient met in algemene zin rekening te houden met een minder mate van privacy. Opgemerkt wordt dat op dit moment ook vanuit omliggende gebouwen al zicht bestaat op de woning en tuin van adressant. Daarnaast kan er gezien de afstand van de woning van adressant tot de ontwikkeling (ca. 130 m), in alle redelijkheid niet worden gesteld dat dit zou leiden tot aantasting van de privacy. Hiervan zal in algemene zin slechts sprake zijn indien de onderlinge afstanden tussen gebouwen veel geringer zijn.

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken en buitenruimtes. Wel bestaat er een zogenaamde TNO-norm voor bezonning van woonkamer. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de schaduw van het kantoorgebouw op 19 februari vanaf 11 uur al niet meer in de buurt

van de woning van adressant komt. Van een beperking waarbij er minder dan twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober, is bij dit plan geen sprake.