

Nota zienswijzen omgevingsvergunning “Raadhuisstraat 300”

18 januari 2013

1. Algemeen

De gemeente heeft op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning in procedure gebracht. Deze procedure is gestart voor het in afwijking van het bestemmingsplan verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 24 appartementen aan Raadhuisstraat 300 aan Hilva Best C.V. De aanvraag, het ontwerp-besluit en de bijbehorende stukken, hebben op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf woensdag 15 augustus 2012 tot en met dinsdag 25 september 2012 ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best. De stukken zijn tevens gepubliceerd op de gemeentelijke website en waren digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze periode kon eenieder een zienswijze op de bovengenoemde omgevingsvergunning indienen. Er is één schriftelijke en één mondelinge zienswijze ingediend.

2. Wijze van behandeling

Onder 3 worden de zienswijzen beantwoord. In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Er is opgenomen:

- naam en adres van reclamant (indiener zienswijze) (geanonimiseerd in kader van Wet bescherming persoonsgegevens);
- datum van indiening zienswijze;
- een samenvatting van de zienswijze;
- de reactie van de gemeente op de zienswijze;
- de conclusie of de reactie van gemeentewege leidt tot een wijziging of aanvulling van de omgevingsvergunning.

De zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. Als er naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen sprake is van een wijziging in de te verlenen omgevingsvergunning, wordt dit vermeld bij de beantwoording van de zienswijzen en het onderdeel wijzigingen (onder 4) van de nota zienswijzen.

3. Ingekomen zienswijzen

1. Bewoner Wever
Mondelinge zienswijze d.d.24 september 2012
<i>a. Er zal sprake zijn van een te dichte bebouwing op het perceel. Er komen 24 appartementen op een relatief klein perceel in deze – naar mening van reclamant – dichtbevolkte wijk</i>
<i>b. De ontsluiting naar de Burgemeester Notermansstraat is volgens reclamant te smal waardoor er niet twee auto's naast elkaar in en uit kunnen rijden</i>
<i>c. Er zal een toename zijn van het aantal parkeerbewegingen hetgeen geluidsoverlast met zich mee zal brengen. Reclamant woont – gezien vanaf de Raadhuisstraat – achter het te</i>

realiseren complex.
d. <i>Hoewel reclamant er niet aan twijfelt dat de parkeernorm juist is, is reclamant van mening dat de realisatie van 24 appartementen parkeeroverlast met zich meebrengt gelet op een toename van bezoekers doordat op die locatie nu mensen gaan wonen.</i>
<u>Ad a: Te dichte bebouwing</u> Om te bepalen of een ontwikkeling mogelijk is, en of er bijvoorbeeld dus wel of geen sprake is van een te dichte bebouwing, moet bepaald worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn drie zaken die hier invloed op hebben: 1. Wat betreft de totstandkoming van de afmetingen van de bebouwing zoals in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen wordt in eerste instantie gekeken naar het maximaal toegestane bouwvolume voor de locatie zoals die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Hierbij spelen de bebouwingstypologie van de omgeving en de specifieke ligging van het plangebied een rol. In het voorliggende geval wordt de locatie geflankeerd door rijwoningen met een bouwvolume van twee lagen met een kap. Bovendien is het een hoekperceel en mogen in principe alle straatzijden van een perceel worden bebouwd. Dat verklaart de 'haakvorm' van de bebouwing. Er is voor de bouwhoogte gekeken naar zowel de belendingen als naar directe omgeving. Was alleen naar de belendingen gekeken, dan had het bouwvoorschrift ook twee lagen met een kap kunnen zijn geweest. Echter, de huidige bouwmassa en diens rol in de leesbaarheid van de openbare ruimte hebben meegewogen in de beoordeling en hebben erin geresulteerd dat er geen kap is toegestaan. 2. De gemeente heeft toegestaan dat op voorliggende locatie appartementen kunnen worden gerealiseerd vanwege het afwijkende programma van de huidige functie (postkantoor) en die van de overige 'steppingstones' (tankstation, kerk, appartementen). Wij verwijzen u voor een uitgebreidere toelichting hierover door naar paragraaf 3.1 tot en met 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing. Appartementen liggen voor deze locatie meest in de rede. 3. Het laatste aspect is de kwaliteit van wonen. Hierin heeft de gemeente geen directe rol en als sturingsmiddel niet meer dan het bouwbesluit. De keuze voor een bepaald type woning, prijsklasse, voorzieningenniveau, etc. is in principe aan de initiatiefnemer. Deze moet woningen van voldoende kwaliteit bieden, zodat potentiële kopers de woningen ook daadwerkelijk willen afnemen. Dit geldt voor één villa, maar ook voor 24 appartementen. Binnen het voorgestane segment gelden starters en senioren als doelgroepen binnen het coalitieprogramma. Al met al zijn wij van mening dat het gepresenteerde programma zich ruimtelijk goed voegt binnen zijn gebouwde context vanwege de beperkte bouwhoogte. Bovendien wordt in het project niet significant veel bouwvolume toegevoegd. kwalitatief is het initiatief zeker een verbetering van de beeldkwaliteit ten opzichte van het bestaande. Ook programmatisch ligt het gekozen programma binnen de mogelijkheden zoals die in de onderbouwing zijn benoemd. <u>Ad b: Ontsluiting te smal</u> De doorgang is inderdaad te smal voor 2 auto's om elkaar te kunnen passeren. Dit is echter geen probleem. Het pad ontsluit een parkeerterrein met relatief weinig (28) parkeerplaatsen. Daarnaast is de afstand vrij kort (ongeveer 25m). Bij verkeer uit 2 richtingen zal men dus op elkaar moeten wachten. Het zicht is goed, waardoor dit niet tot problemen leidt. Daarbij komt nog dat in

het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren is bepaald dat 'inkomend' verkeer naar het achterterrein te allen tijden voorrang heeft op 'uitgaand' verkeer. Ter plaatse van de toegangspoort naar het achterterrein wordt signaleringsverlichting aangebracht. Hierdoor worden inkomende en uitgaande verkeersbewegingen tijdig en duidelijk aangegeven. Op deze wijze is gewaarborgd dat voertuigen ter plaatse van de inrit elkaar niet hoeven te passeren. Derhalve kan dus worden volstaan met de huidige inritbreedte.

Ad c: Geluidsoverlast als gevolg van parkeerbewegingen

Er is een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting ten gevolge van de parkeerbewegingen te bepalen (zie bijlage 1). Uit de berekeningen blijkt dat op alle punten wordt voldaan aan de norm van 50 dB(A) etmaalwaarde. Ter plaatse van de woning van reclamant bedraagt de gevelbelasting 44 dB(A) etmaalwaarde.

Het optredende maximaal geluidsniveau zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Conform de huidige vergunde situatie is er nu sprake van parkeeractiviteiten van het personeel en het laden en lossen van vrachtwagens. De laad- en losactiviteiten veroorzaken hogere piekgeluiden dan de piekgeluiden als gevolg van het dichtslaan van een portier van een auto. Daarnaast zijn er in de huidige situatie ook al parkeeractiviteiten. De (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg zullen geen hogere maximale geluidsniveaus veroorzaken.

Dit alles leidt tot de conclusie dat gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening. Het onderdeel geluid zal geen obstakel voor de ontwikkeling zijn. Het aanvullende geluidsonderzoek wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Ad d: Parkeeroverlast

Voor het voorliggend initiatief is de overgangssituatie uit de Nota Parkeernormen van toepassing. Met betrekking tot de nieuwe functies zijn de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, vastgesteld in februari 2008, gehanteerd, waarbij de toetsing van de parkeernormen plaatsvindt aan de hand van de CROW-richtlijnen. Op basis van deze parkeernormen moeten voor de 24 appartementen 38 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het plan zijn 43 parkeerplaatsen (28 op het binnenterrein en 15 in de openbare ruimte) opgenomen. Per saldo worden er 5 parkeerplaatsen meer dan de norm aangelegd, deze kunnen zowel door de buurt als door bewoners/bezoekers van Raadhuisstraat 300 worden gebruikt. De verwachting is dan ook dat er geen parkeeroverlast wordt veroorzaakt als gevolg van het plan. De bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte bij Raadhuisstraat 300 blijven gehandhaafd en zijn niet meegeteld in de realisatie van het aantal parkeerplaatsen t.b.v. de herontwikkeling tot 24 appartementen.

Conclusie

- | | |
|-----|--|
| 1a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. |
| 1b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. |
| 1c. | Dit onderdeel geeft wel aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. |
| 1d. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. |

2. Bewoner Raadhuisstraat

Schriftelijke zienswijze d.d.25 september 2012

a. *Reclamant geeft aan dat op de website van de gemeente een ruimtelijke onderbouwing staat met de datum 20 juli 2012. De ruimtelijke onderbouwing die op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst is, is gedateerd op 9 augustus 2012. Reclamant vraagt welke versie ter inzage ligt en of er verschillen tussen de versies zijn.*

b. *Reclamant stelt vragen over de behoefte:*

- *Onduidelijk is of het project bedoeld is voor alleenstaanden vanaf 45 jaar, oudere stellen vanaf 65 jaar of jongeren.*
- *Zijn appartementen met een oppervlakte van ca. 50 m2 geschikt en gewenst voor deze doelgroepen?*
- *In diverse projecten in Best zijn meer dan 100 starterswoningen gerealiseerd en worden nu nog gebouwd. Dit is bijvoorbeeld het geval in de projecten Poort van Best, Oranjbloesem, Parkwachters en Dijkstraten. In bijna al deze projecten staan nog starterswoningen te koop. Bovendien staan er veel bestaande starterswoningen te koop. Volgens reclamant staan er bijna 100 bestaande woningen onder € 200.000,00 te koop in Best, waarvan zeker 10 woningen een verkoopprijs tot € 150.000,00 hebben. Doordat niet duidelijk is gemaakt wat de vraag naar starterswoningen is en in hoeverre aan deze vraag is of wordt voldaan in andere plannen, vreest reclamant dat er onvoldoende vraag is naar de appartementen en appartementen leeg blijven staan. De angst op verpaupering bestaat.*
- *Reclamant vraagt of voorliggende locatie het meest geschikt is voor starterswoningen.*
- *Voor de langere termijn wordt voor leegstand en verpaupering gevreesd omdat er te weinig behoefte is aan de kleine appartementen.*

c. *De planschaderisicoanalyse heeft betrekking op de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Dit onderzoek is niet bij het ontwerpplan gevoegd, waardoor de financiële haalbaarheid vooralsnog onvoldoende is aangetoond.*

Reclamant vraagt de planschaderisicoanalyse in te zien en om uitstel om de zienswijze aan te vullen.

Ad a: Versie ruimtelijke onderbouwing

Per abuis is de datum van de ruimtelijke onderbouwing die geplaatst is op de website www.ruimtelijkeplannen.nl niet de juiste. Inhoudelijk en tekstueel is er echter géén verschil tussen beide versies.

Ad b: Behoefte

- Het project is bedoeld voor starters op de woningmarkt. Dit zijn mensen die zich voor de eerste keer op de markt voor koopwoningen begeven, ongeacht hun leeftijd. De woningen die middels dit plan mogelijk worden gemaakt zijn door de maximale

verkoopprijs tot € 160.000,00 v.o.n. bereikbaar voor deze doelgroep.

- Woningen in deze regio in de prijsklasse tot € 160.000,- v.o.n. hebben doorgaans een oppervlakte van ca. 50m². Hieruit valt af te leiden dat wat dit betreft sprake is van een regulier plan met appartementen passend bij de doelgroep.
- Het plan voor Raadhuisstraat 300 is momenteel het enige nieuwbouwproject in Best in zijn prijsklasse (tot maximaal € 160.000,- v.o.n.). Andere startersprojecten worden doorgaans rond € 190.000,00 of € 194.000,00 v.o.n. (met starterslening) in de markt gezet. In Best zien wij dat “de onderkant” van de woningmarkt (woningen in een lagere prijsklasse) – zowel huur als koop - het enige segment is dat momenteel vlot wordt afgezet en/of nog interesse heeft van marktpartijen die risicodragend willen ontwikkelen. Dit kan de indruk wekken dat er veel goedkope woningen op de markt worden gebracht. Het is immers het segment dat op dit moment het merendeel van de bouwproductie voor zijn rekening neemt. Één van de verklaringen daarvoor is ook de beschikbaarheid in Best van een zogenaamde starterslening voor koopstarters. Ook het plan voor Raadhuisstraat 300 komt in aanmerking voor deze regeling. Reclamant geeft aan dat in bovengenoemd segment verschillende bestaande woningen te koop staan, echter is de doelgroep hiervoor anders dan voor nieuwbouw woningen. Ook geldt de starterslening niet bij koop van bestaande woningen.

De marktbehoefte aan sociale koop wordt nog eens onderstreept door een recent marktonderzoek dat Companen in november 2011 in opdracht van de gemeente Best opgeleverd heeft. In dit marktonderzoek worden appartementen in de sociale koop op een inbreidingslocatie als kansrijk product gekwalificeerd.

- De locatie – liggende binnen een bestaande woonwijk – is geschikt voor woningbouw. De prijsklasse (tot maximaal € 160.000,00) is bereikbaar voor starters op de kopersmarkt voor woningen. Binnen de categorie starters zijn verschillende locatievoorkeuren aan de orde. Voorliggende ontwikkeling is er daar één van.
- Woningen in deze regio met de prijsklasse tot € 160.000,00 v.o.n. hebben doorgaans een oppervlakte van ca. 50m². Zoals hierboven reeds aangegeven is er behoefte aan dergelijke woningen.

Ad c: Financiële haalbaarheid

Inderdaad heeft eventuele planschade betrekking op de financiële uitvoerbaarheid van het plan. De projectontwikkelaar van het plan voor Raadhuisstraat 300 heeft ter indicatie van het mogelijke planschadebedrag een planschaderisicoanalyse uit laten voeren en afgesproken met de gemeente dat hij zorgdraagt voor het uitkeren van eventuele planschade. Een dergelijke afspraak maakt een projectontwikkelaar niet als een plan niet (financieel) haalbaar lijkt te zijn.

Op 19 oktober heeft reclamant de planschaderisicoanalyse ingezien. Op basis hiervan heeft reclamant de zienswijze niet aangevuld.

Conclusie

- | | |
|-----|--|
| 2a. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. |
| 2b. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. |
| 2c. | Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanpassing van de omgevingsvergunning. |

4. Wijzigingen ten opzichte van de ontwerpbesluit

Naar aanleiding van de zienswijzen is een geluidsonderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van de parkeerbewegingen veroorzaakt door het project uitgevoerd. Dit onderzoek wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

BIJLAGE 1:

Geluidbelasting ten gevolge van parkeeractiviteiten t.g.v. project Raadhuisstraat 300 te Best.