

Notitie beantwoording zienswijze nieuwbouw 54 appartementen

In verband met het nemen van een beslissing op een aanvraag omgevingsvergunning van Woonstichting Charlotte van Beuningen hebben vanaf 1 juni 2024 tot en met 12 juli 2024 de volgende documenten ter inzage gelegen:

1. Een ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex en een cluster bergingen;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad ten behoeve van het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning.

Gedurende de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend. Twee bewoners van de Hertoglaan hebben hiervan samen gebruik gemaakt. Hun zienswijze richt zich tegen zowel de (ontwerp)omgevingsvergunning als de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.

Bij de beantwoording wordt de onderverdeling aangehouden die de indieners van de zienswijze in hun zienswijze hebben gemaakt.

Punt 1 van de zienswijze gaat over het negeren van de uitkomsten van een participatietraject in 2020 – 2021. Dit heeft een mager resultaat opgeleverd. De meeste vragen en suggesties werden ongefundeerd of met gelegenheidsargumenten verworpen.

Reactie:

De zienswijze heeft geen betrekking op de ter inzage gelegde (ontwerp)omgevingsvergunning of de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen. Het betreft een grief tegen het in 2020 – 2021 gevoerde participatietraject dat is gevoerd bij de vaststelling van de gebiedsvisie voor de ontwikkellocatie 'Hart van de Baarzen'. De gemeenteraad heeft deze gebiedsvisie in zijn vergadering van 16 december 2021 vastgesteld. De aanvraag omgevingsvergunning van Woonstichting Charlotte van Beuningen geeft geen aanleiding om terug te komen op de besluitvorming uit 2021.

Punt 2 van de zienswijze stelt dat de uitgewerkte visie zoals bijgevoegd bij de stukken van de aanvraag een uitwerking betreft van de bij de vaststelling van de gebiedsvisie gepresenteerde variant 4. De gemeenteraad heeft echter voor variant 2b gekozen.

Het bouwplan van Woonstichting Charlotte van Beuningen voldoet aan de vastgestelde globale gebiedsvisie door de gemeenteraad. In de gekozen variant 2b wordt ook uitgegaan van de bouw van sociale huurappartementen op de westelijke hoek van de Hertoglaan met de Van Sasse van Ysselstraat.

Punt 3 van de zienswijze betreft de strijdigheid van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan. De maximale hoogte op grond van het bestemmingsplan wordt fors overschreden, wat stedenbouwkundig ontoelaatbaar is. De bergingen aan de overkant van de Van Sasse van Ysselstraat zijn niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning en de daaraan verbonden verklaring van geen bedenkingen zijn noodzakelijk vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur heeft een discretionaire bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarbij dienen alle belangen te worden afgewogen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de nieuwbouw leidt tot meer schaduwwerking op de tegenoverliggende woonflats aan de Van Sasse van Ysselstraat. Er kan echter nog wel worden

voldaan aan de lichte TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Het belang van Woonstichting Charlotte van Beuningen is de bouw van nieuwe sociale huurwoningen. Dit belang is ook een maatschappelijk belang. Er is een tekort aan sociale huurwoningen.

Dit belang weegt zwaarder. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de schaduwwerking voor sommige bestaande woningen toeneemt, maar dat nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De nadelige gevolgen van de bouw van de bergingen tussen de woonflats aan de Van Sasse van Ysseltstraat zijn beperkt.

De indieners van de zienswijze ondervinden overigens zelf geen hinder van het bouwplan. Zij wonen op ongeveer 200 meter ten westen van de bouwlocatie.

Volgens de ruimtelijke onderbouwing voldoet het plan ook op andere punten aan een goede ruimtelijke ordening.

Punt 4 van de zienswijze gaat in op een alternatief dat de buurtbewoners hebben ontwikkeld. Zij zien zelf veel voordelen van dit alternatief. Het huidige plan is geen goed plan in hun ogen.

Het alternatief van de buurtbewoners heeft niet geleid tot een aanpassing van de gebiedsvisie. De gebiedsvisie is nader uitgewerkt in de ontwerptekening van 28 juni 2023 voor de inrichting van de locatie 'Hart van de Baarzen'. Het bouwplan van Woonstichting Charlotte van Beuningen voldoet aan deze ontwerptekening. Het biedt de mogelijkheid om op korte termijn een groot aantal sociale huurwoningen te realiseren.