

**Nota zienswijzen omgevingsvergunning
bouw van 29 appartementen, Parkzoom 4,
ter hoogte van Henri Eversstraat 15 en bijbehorend
besluit hogere waarden**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	6

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor een activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (bestemmingsplan “Parkzoom 2015”) afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (par. 1.2), een zakelijke samenvatting van de ingediende zienswijzen en een gemeentelijke reactie op deze zienswijzen, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van de (ruimtelijke onderbouwing bij de) omgevingsvergunning wordt overgegaan (par. 1.3), en een eindconclusie (par. 1.4).

1.2 Procedure

In het Gemeenteblad en in de Staatscourant van 24 maart 2021 is bekend gemaakt dat met ingang van 25 maart 2021 de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 29 appartementen in Parkzoom 4, ter hoogte van Henri Eversstraat 15, met de ontwerp ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit hogere waarden zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werd iedereen in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de genoemde ontwerpplannen in te dienen. Er is alleen een zienswijze ingediend tegen de ontwerp ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. ProRail

Brief d.d. 13 april 2021 (I21.07108)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Het gemeentelijk commentaar wordt afgesloten met een conclusie.

Samenvatting

Aangezien de ontwerp omgevingsvergunning bebouwing dicht bij het spoor mogelijk maakt, kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van trein-verkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er in de planvorming wel aandacht voor is. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten raadt ProRail u aan om het aspect trillinghinder af te wegen en te betrekken bij de ontwerp omgevingsvergunning.

Reactie

De ontwerp omgevingsvergunning maakt de bouw van 29 appartementen mogelijk. Deze appartementen worden gebouwd binnen het bouwvlak dat in bestemmingsplan “Parkzoom

2015” is vastgelegd. Dit bestemmingsplan is een actualisering van het bestemmingsplan “Parkzoom” dat op 13 september 2005 is vastgesteld. In de actualisatie van 2015 is dat bouwvlak niet verschoven. De tekst over trillinghinder uit het bestemmingsplan uit 2005 is daarmee nog steeds van kracht. Deze luidt:

In Richtlijn HSL 607B van de Technische ontwerpvoorschriften HSL-Zuid is in de paragraaf Trillingsniveau op maaiveld gesteld: Voor delen van het tracé met potentiële bouwlocaties in de nabijheid, zoals de locatie de Parkzoom, dient de baan(constructie) zodanig te worden uitgevoerd, dat het trillingsniveau op het maaiveld ten gevolge van een hogesnelheidstrein, in termen van voortschrijdende effectieve snelheid, op een afstand groter of gelijk aan 50 m uit het hart spoor of daarin liggende kunstwerken, beneden 0,10 mm/s blijft.

In de Nota van Toelichting van het Tracébesluit HSL-Zuid is deze norm overgenomen. Daarin wordt gesteld dat het trillingsniveau op maaiveld op een afstand van meer dan 50 m vanuit de spoorbaan beneden de waarnemingsgrens blijft. Omdat woningbouw in dit plan niet is voorzien op een afstand van minder dan 50 m biedt het aspect trillinghinder geen belemmeringen.

Zoals ProRail aanraadt wordt het aspect trillinghinder toegevoegd aan de (ontwerp) ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning en wel als paragraaf 4 van hoofdstuk 3. Deze paragraaf komt als volgt te luiden:

3.4 Trillinghinder

Het planvoornemen voor de bouw van 29 appartementen valt binnen in het bouwvlak dat opgenomen is in het bestemmingsplan “Parkzoom 2015”. Dit bouwvlak is bij de actualisatie één op één overgenomen uit het bestemmingsplan “Parkzoom” dat op 13 september 2005 is vastgesteld. In dat plan is over trillinghinder het volgende opgenomen:

In Richtlijn HSL 607B van de Technische ontwerpvoorschriften HSL-Zuid is in de paragraaf Trillingsniveau op maaiveld gesteld: Voor delen van het tracé met potentiële bouwlocaties in de nabijheid, zoals de locatie de Parkzoom, dient de baan(constructie) zodanig te worden uitgevoerd, dat het trillingsniveau op het maaiveld ten gevolge van een hogesnelheidstrein, in termen van voortschrijdende effectieve snelheid, op een afstand groter of gelijk aan 50 m uit het hart spoor of daarin liggende kunstwerken, beneden 0,10 mm/s blijft.

In de Nota van Toelichting van het Tracébesluit HSL-Zuid is deze norm overgenomen. Daarin wordt gesteld dat het trillingsniveau op maaiveld op een afstand van meer dan 50 m vanuit de spoorbaan beneden de waarnemingsgrens blijft. Omdat woningbouw in dit plan niet is voorzien op een afstand van minder dan 50 m biedt het aspect trillinghinder geen belemmeringen.

Conclusie planvoornemen

Aangezien het bouwvlak in bestemmingsplan “Parkzoom 2015” waarbinnen gebouwd gaat worden niet is gewijzigd ten opzichte van dat uit bestemming “Parkzoom” blijft de conclusie uit dat plan over het aspect trillinghinder ongewijzigd en vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de ontwerp ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning zoals hierboven onder ‘reactie’ is aangegeven.

2. Reclamant 2

Brief d.d. 3 mei 2021 (I21.08545)

De zienswijze is binnen de termijn ontvangen en is hieronder (ambtshalve) samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar. Het gemeentelijk commentaar wordt afgesloten met een conclusie.

Samenvatting

De zienswijze bestaat uit een aantal bezwaren tegen zowel de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing als het ontwerpbesluit hogere waarden. In de hieronder genoemde punten wordt de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing steeds aangeduid als de ontwerp omgevingsvergunning.

- a. In de ontwerp omgevingsvergunning zou het gehele bouwplan beschreven moeten worden. Op pagina 7 (van de ruimtelijke onderbouwing) wordt gesteld dat dit niet nodig is om dat dit overlegd is met de gemeente Lansingerland. Reclamant woont in Parkzoom 4 ziet graag dat in de ontwerp omgevingsvergunning het hele bouwplan wordt beschouwd. Aangezien dat nu ontbreekt maakt reclamant bezwaar tegen de ontwerp omgevingsvergunning.
- b. Op dit moment wordt langs de HSL een nieuwe geluidswering geplaatst. Dit zal een verandering veroorzaken voor wat betreft de geluidshinder. Deze nieuwe 'akoestische' situatie is niet meegenomen in het onderzoek van LBP SIGHT (zie Parkzoom 4 | Nieuwbouw 29 woningen in Bergschenhoek Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer van LBP SIGHT met kenmerk R072323ad.20dcs4p.mvb en Karakteristieke geluidswering Parkzoom 4 | Nieuwbouw 29 woningen van LBP SIGHT met kenmerk V072323ad.20DELSP.mvb). Daarmee maakt reclamant bezwaar tegen het ontwerp-besluit hogere waarden.
- c. Op pagina 9 (van de ruimtelijke onderbouwing) van de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesteld dat deze woningbouwontwikkeling niet ladder plichtig is. Reclamant maakt daar bezwaar tegen, deze 5 extra woningen komen bij andere woningen en het telt daarmee zelfs op naar 29 woningen. Het is daarmee zeker ladder plichtig. Dit moet daarom ook worden meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing in de ontwerp omgevingsvergunning. Dat dit vereist is, wordt des te duidelijker als men de achterliggende jurisprudentie leest die achter het besluit ligt van de grens van 12 woningen voor het ladder plichtig zijn.
- d. In Artikel 18.2.4 van het bestemmingsplan "Parkzoom 2015", 'Woongebied - 2' wordt vermeldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen pas mag worden verleend indien in voldoende mate is aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kwaliteit van de openbare ruimte. Allereerst is het opvallend dat in de aanvraag geen aandacht wordt besteed aan dat punt. Vanuit het oogpunt van "kwaliteit van de openbare ruimte" is voor 'Woongebied - 2' vastgesteld dat het maximale aantal wooneenheden 60 is. Als we de wijk Parkzoom 4 beschouwen dan is dit appartementengebouw het derde appartementengebouw in een kleine wijk. Hierdoor is het aantal wooneenheden al fors, helemaal in vergelijking met andere wijken in Parkzoom. Het aantal van 60 is daarmee echt het maximale voor wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte, m.a.w. de leefbaarheid in de wijk. O.a. de verkeersdruk, drukte in de wijk wordt onplezierig en voldoet niet aan de koers van gemeente Lansingerland namelijk "aantrekkelijk suburbaan wonen", zie ook pagina 13

van de aanvraag. Daarom ook vanuit dit oogpunt een bezwaar tegen de ontwerp omgevingsvergunning.

- e. Er wordt in de ontwerp omgevingsvergunning gebruik gemaakt van een gedateerd verkennend bodem- en asbestonderzoek namelijk; Verkennend bodem- en asbest-onderzoek Berlagezoom noordoostzijde te Bergschenhoek, d.d. 21 december 2017 met kenmerk 'Project 28064'. Hetzelfde geldt voor het verkennend asbest, asfalt- en (water)bodemonderzoek uit 2019 ('Verkennen asbest, asfalt-en (water)bodem-onderzoek Berlagezoom west- en oostzijde te Bergschenhoek' met kenmerk MA190626.R01.V1.0). In de afgelopen twee jaar hebben er vele bodemverzet operaties plaatsgevonden op het betreffende stuk grond. De grond is een groot aantal keer weggehaald en weer aangevuld. Reclamant maakt daarom bezwaar, aangezien deze twee onderzoeken niet meer representatief zijn voor de situatie van de huidige en de afgelopen twee jaar.

Reactie

- a. In de ontwerpvergunning wordt wel het hele bouwplan beschreven, alleen in de ruimtelijke onderbouwing niet. De ruimtelijke onderbouwing gaat alleen over het deel van het bouwplan dat afwijkt van het bestemmingsplan en dat is de realisatie van 5 woningen. De rest van het bouwplan met de 24 woningen, inclusief de bouwhoogte, past helemaal binnen het bestemmingsplan en daarvoor is dan ook geen ruimtelijke onderbouwing nodig. Dat is de reden dat die dus buiten beschouwing gelaten worden in de ruimtelijke onderbouwing en niet omdat dit overlegd is met de gemeente.
- b. De nieuwe geluidswering langs de HSL zal niet tot een verslechtering leiden ten opzichte van de genoemde onderzoeken van LBP SIGHT, eerder tot een verbetering. Dat betekent dat er niet meer, mogelijk zelfs minder, geluidsbelasting optreedt op de gevels van het gebouw. De aangevraagde hogere waarden zijn dus mogelijk te hoog en zeker niet te laag. Gezien de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebouw al van vorige jaar is, moet er getoetst worden aan de situatie zoals die vorig jaar, bij het indienen van de aanvraag, gold. Aangezien de 'akoestische' situatie niet verslechterd is er geen reden om dit onderzoek opnieuw te doen en het ontwerpbesluit hogere waarden eventueel aan te passen. Daarnaast is reclamant ook geen belanghebbende, tenzij reclamant in het nieuwe gebouw komt te wonen.
- c. In het kader van het bestemmingsplan "Parkzoom 2015" is de laddertoets voor de 24 woningen al uitgevoerd. Het is niet logisch dit nogmaals te doen door deze mee te nemen bij de 5 extra woningen. Hoewel er onzes inzien dus geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, voldoen de 5 extra woningen echter wel aan de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien er binnen Lansingerland een grote behoefte is aan gelijkvloerse woningen, gezien de toenemende vergrijzing, en er ook behoefte is aan de sectoren waaronder deze woningen vallen, te weten sociale en middel dure huur. Daarnaast ligt Parkzoom geheel binnen het bestaande bebouwd gebied.
- d. Het appartementengebouw, inclusief de 5 extra woningen, zorgt niet voor 'onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte', aangezien het parkeren geheel op eigen terrein plaatsvindt en geen beslag legt op de openbare ruimte. Ook de verkeersdruk in Parkzoom 4 zal niet toenemen, gezien het feit dat het gebouw direct naast de ontsluiting van Parkzoom 4 ligt en het dus niet logisch is, dat verkeer van dit gebouw door Parkzoom 4 gaat rijden. Er zou enige toename van

- langzaam verkeer kunnen zijn, maar de invloed daarvan op de leefbaarheid in de wijk is naar onze mening gering en leidt zeker niet tot 'onevenredige aantasting'.
- e. Volgens de bouwverordening Lansingerland 2016 mag een bodemonderzoek zoals vereist in de Woningwet niet ouder zijn dan 5 jaar en moet het voldoen aan NEN 5740 en NEN 5707. De onderzoeken samen voldoen aan deze eis. Er is twee maal sprake geweest van (tijdelijk) grond opslaan (begin en eind 2020) en het daarna weer weghalen van die zelfde grond. Deze grond is, voordat deze opgeslagen is, in beide gevallen gekeurd. Door het opslaan en weghalen is de bodem verder niet geroerd waardoor de onderzoeken nog steeds representatief zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de ontwerp ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning of het ontwerpbesluit hogere waarden.

1.4 Eindconclusie zienswijzen

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de ontwerp ruimtelijke onderbouwing bij de ontwerp omgevingsvergunning, waarbij aan hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing paragraaf 4 wordt toegevoegd:

3.4 Trillinghinder

Het planvoornemen voor de bouw van 29 appartementen valt binnen in het bouwvlak dat opgenomen is in het bestemmingsplan "Parkzoom 2015". Dit bouwvlak is bij de actualisatie één op één overgenomen uit het bestemmingsplan "Parkzoom" dat op 13 september 2005 is vastgesteld. In dat plan is over trillinghinder het volgende opgenomen:

In Richtlijn HSL 607B van de Technische ontwerpvoorschriften HSL-Zuid is in de paragraaf Trillingsniveau op maaiveld gesteld: Voor delen van het tracé met potentiële bouwlocaties in de nabijheid, zoals de locatie de Parkzoom, dient de baan(constructie) zodanig te worden uitgevoerd, dat het trillingsniveau op het maaiveld ten gevolge van een hogesnelheidstrein, in termen van voortschrijdende effectieve snelheid, op een afstand groter of gelijk aan 50 m uit het hart spoor of daarin liggende kunstwerken, beneden 0,10 mm/s blijft.

In de Nota van Toelichting van het Tracébesluit HSL-Zuid is deze norm overgenomen. Daarin wordt gesteld dat het trillingsniveau op maaiveld op een afstand van meer dan 50 m vanuit de spoorbaan beneden de waarnemingsgrens blijft. Omdat woningbouw in dit plan niet is voorzien op een afstand van minder dan 50 m biedt het aspect trillinghinder geen belemmeringen.

Conclusie planvoornemen

Aangezien het bouwvlak in bestemmingsplan "Parkzoom 2015" waarbinnen gebouwd gaat worden niet is gewijzigd ten opzichte van dat uit bestemming "Parkzoom" blijft de conclusie uit dat plan over het aspect trillinghinder ongewijzigd en vormt dit aspect geen belemmering voor het planvoornemen.