

Nota van beantwoording zienswijzen tegen ontwerpbesluit Jan Barendselaan naast 193 te Poeldijk.

Aanleiding

Door Wubben.Chan architecten is, namens Weboma Projecten bv., een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan voor het oprichten van 13 eengezinswoningen op de locatie Jan Barendselaan naast 193 te Poeldijk. Na overleg met omwonenden is het plan aangepast naar 12 eengezinswoningen. Het ontwerpbesluit op de aangevraagde omgevingsvergunning heeft vanaf 28 augustus 2015 tot en met 8 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging is door de navolgende reclamant een zienswijze naar voren gebracht.

- De heer M.J.C. Paalvast, Verburghlaan 18 te Poeldijk, datum 7 oktober 2015, datum ontvangst 9 oktober 2015.

Samenvatting zienswijzen Paalvast

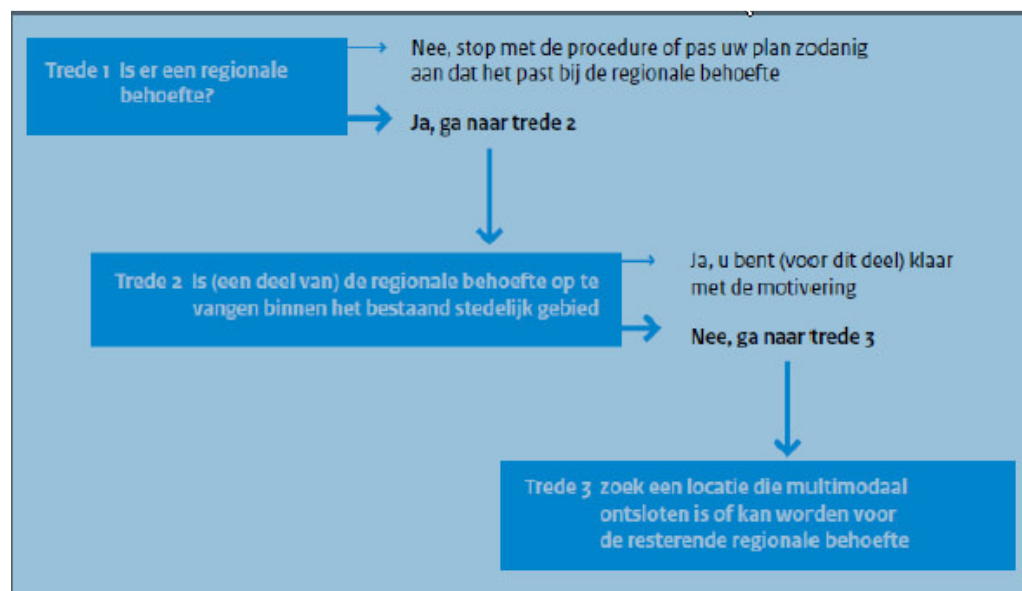
1. Op grond de artikelen 3.1.6 juncto 5.20 van het Besluit omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als is voldaan aan de voorwaarden die in de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zijn opgenomen. Dit betekent dat, nu er sprake is van woningbouw, dient te worden gemotiveerd dat met dit bouwplan wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Dit is echter niet gedaan in het ontwerpbesluit dan wel de onderliggende stukken.
2. Cliënt stelt zich op het standpunt dat van een actuele regionale behoefte geen sprake is en dat om die reden het plan niet kan/mag worden vergund.
3. Verder is voor dit plan, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet aan de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen verzocht. Op grond van bijlage 1 bij het besluit van de gemeenteraad van 15 februari 2011 (waarnaar in de toelichting bij het ontwerpbesluit wordt verwezen) dient in dit geval wel degelijk een dergelijke verklaring te worden gevraagd.
4. In de toelichting bij het ontwerpbesluit wordt slechts verwezen naar onderdeel A van bijlage 1. Van belang is echter dat ook onderdeel B sub 1 van toepassing is. Daar staat vermeld dat bij het bouwen ten behoeve van de woonfunctie geen verklaring van geen bedenkingen is vereist voor zover het geen omzetting betreft van bestaande functies in andere functies. In dit geval is echter wel sprake van de omzetting van een bestaande functie (een sporthal) in een andere functie (woningbouw). Een verklaring van geen bedenkingen is wel vereist. Ten onrechte is dan ook nagelaten een dergelijke verklaring te vragen aan de gemeenteraad.
5. In het Advies Archeologie d.d. 17 november 2014 staat vermeld dat de archeologische verwachting naar beneden wordt bijgesteld vanwege de recente illegale grondroeringen en graaf- en sloopwerkzaamheden die samenhangen met de eerder aanwezige bebouwing. Dit is echter geen motivering die het naar beneden bijstellen van de verwachting kan rechtvaardigen. Het enkele feit dat dergelijke handelingen zijn verricht maakt nog niet dat de verwachtingswaarde lager wordt.
6. Dat is alleen het geval als tijdens die handelingen archeologisch onderzoek is verricht waaruit een lagere verwachtingswaarde volgt dan wel dat vaststaat dat deze handelingen de eventueel aanwezige archeologisch waardevolle zaken hebben vernietigd. Van beide is geen sprake.
7. Er is dan ook ten onrechte geen archeologisch onderzoek verricht. Ook om die reden dient de bouwaanvraag te worden afgewezen.
8. Indien het bouwplan doorgang vindt wordt cliënt fors in zijn belangen geraakt. Hij gaat aankijken tegen de zijgevel van een woning van maar liefst 10 meter hoog, die zich slechts op enkele meters van zijn woning zal bevindt. De woning van cliënt is bovendien veel lager. Dit leidt derhalve tot een forse vermindering van het woongenot, aangezien het uitzicht wordt verpest en er een flinke afname zal zijn van zon- en lichtinval.



9. Er kan dan ook niet in redelijkheid tot vergunningverlening worden gekomen, tenzij de dichtstbijzijnde gevel op een grotere afstand van de woning van cliënt wordt geplaatst, bijvoorbeeld door de betreffende hoekwoning te schrappen.

Reactie zienswijzen Paalvast

1. en 2. Het project is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals neergelegd in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening en specifiek in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. De ladder kent drie treden die achter elkaar doorlopen dienen te worden zoals in onderstaande figuur is weergegeven.



Actuele regionale behoefte

Om de eerste trede van de ladder te doorlopen moet gekeken worden of er sprake is van een regionale behoefte naar nieuwe woningen. In deze fase wordt aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd.

De gemeente Westland valt binnen de regio Haaglanden. Voor deze regio is de regionale woningbehoefte opgenomen in het regionaal structuurplan 2020 en de regionale woonvisie. Vanuit het regionaal structuurplan blijkt dat in de periode tot 2020 in totaal nog 75.000 tot 80.000 woningen gebouwd dienen te worden. In het Westland worden van dit totaal aantal woningen 7040 woningen gerealiseerd. Deze nieuwbouwwoningen zijn binnenstedelijk gesitueerd of betreffen een uitleglocatie.

Voor genoemd woningbouwprogramma en de locaties van de te realiseren woningen zijn vastgelegd in de structuurvisie Westland 2025. Het projectgebied is in de structuurvisie van de gemeente Westland aangewezen als dorpskern en in de Provinciale Structuurvisie als 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Vanuit het voornoemde blijkt dat met het project invulling wordt gegeven aan een regionale woningbehoefte.

Voorzien in behoefte binnen bestaand stedelijk gebied

Op de tweede trede van de ladder dient antwoord gegeven te worden op de vraag of de regionale behoefte geheel of deels opgevangen kan worden in bestaand stedelijk gebied en zo ja, of dit wenselijk dan wel financieel haalbaar is. Indien het antwoord hierop nee is kan overgegaan worden naar de derde trede van de ladder.

De provincie doet in de toelichting van de Verordening ruimte 2014 de aanbeveling de opvang van de regionale behoefte niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie.

De hoeveelheid woningbouw zoals dit vanuit de regionale woningbehoefte in het Westland gerealiseerd dient te worden is in de structuurvisie Westland 2025 verdeeld over de verschillende kernen. Zowel volgens de structuurvisie van de gemeente Westland 2025 als in de Verordening ruimte 2014 van de Provincie Zuid Holland zijn de gronden aangewezen als woon- en stedelijk gebied.

Voorzien in behoefte op nieuwe locatie

Deze trede is niet aan de orde aangezien het bestaande stedelijk gebied voor deze ontwikkeling voldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale en intergemeentelijke vraag te voldoen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van de strategie voor de bebouwde ruimte er geen belemmeringen voor het project bestaan.

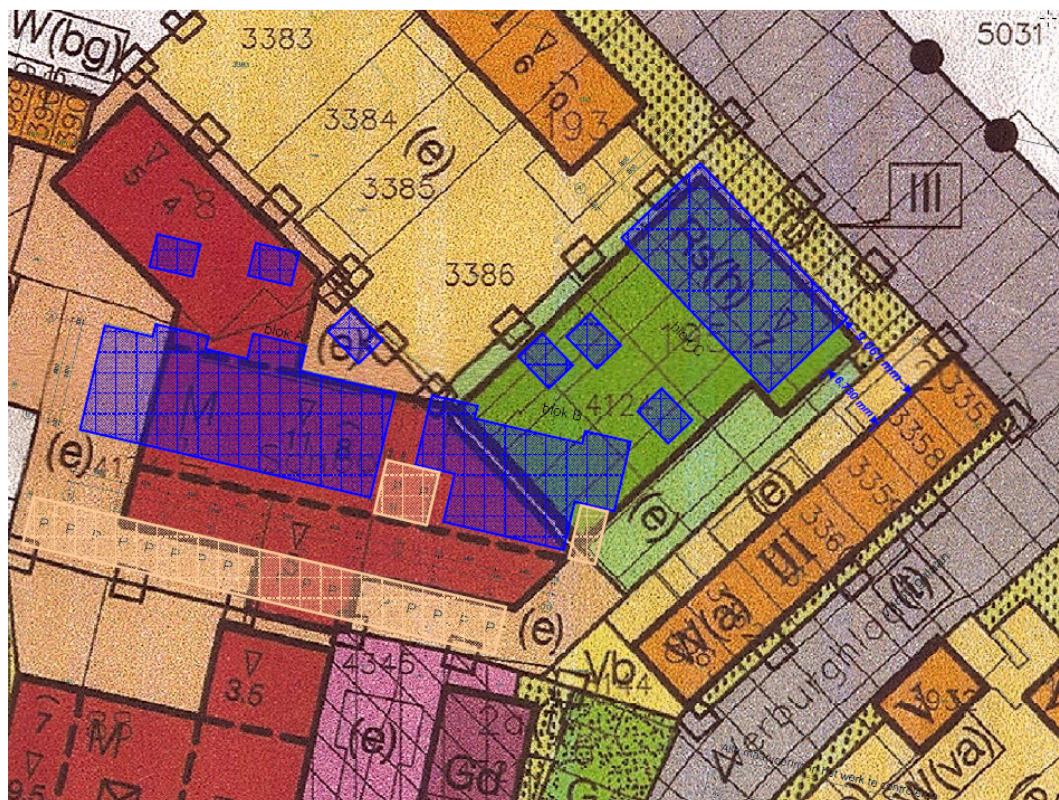
3. en 4. Gelet op het gegeven dat het moederplan 'Poeldijk centrum' ruimtelijk al rekening houdt met een wijziging/uitwerking naar woondoeleinden en dat voor het voeren van de door het moederplan voorgeschreven ruimtelijke procedures de raad niet betrokken hoeft te worden is geoordeeld dat het ingediende project valt binnen een door de raad op 15 februari 2011 aangewezen categorie genoemd in bijlage I bij dit raadsbesluit onder categorie A (er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die past in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders en ruimtelijke beleidskaders van andere overheden). Een verklaring van geen bedenkingen is dan niet vereist.

5., 6. en 7. Samenvattend kan gesteld worden dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Het plangebied is gelegen nabij de Gantel en is van oudsher een laaggelegen en voor bewoning weinig aantrekkelijk gebied. Door de aanleg van dijken en een betere waterhuishouding ontstonden er vanaf de Late Middeleeuwen bewoningsmogelijkheden in voorheen onaantrekkelijke gebieden. Op de kaart van Kruikius uit het begin van de 18e eeuw zijn echter geen aanwijzingen voor bebouwing te vinden. De illegale grondroeringen en graaf- en sloopwerkzaamheden die samenhangen met de eerder aanwezige bebouwing maken het nog minder aannemelijk dat behoudenswaardige archeologische resten intact aanwezig zijn.

Sinds 2003 zijn overigens geen vindplaatsen in de nabijheid van het plangebied aangetroffen. In 2011 zijn bij een proefsleuvenonderzoek aan de Dahliastraat geen archeologisch relevante sporen gevonden. Dit jaar is aan de Jan Barendselaan 194 een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Tot 300 cm –mv worden hier geen archeologische resten verwacht.

8. Voorafgaand op de beantwoording van deze zienswijze dient vermeld te worden dat voor de bezonning van woningen in ons land geen regelgeving bestaat. De architect van het nieuwbouwplan heeft twee bezonningsstudies uitgevoerd. Één met een woningbouwprogramma met dertien woningen (Bezonningstudie tbv project Blokje om: 13 woningen, Wubben.Chan Architecten, datum 4 november 2015) en één met een woningbouwprogramma van twaalf woningen (Bezonningstudie tbv project Blokje om: 12 woningen, Wubben.Chan Architecten, datum 4 november 2015). Het verschil zit in blok C waarin vijf respectievelijk vier woningen zijn opgenomen. Blok C is bepalend voor het bezonningsprofiel van het achtererf van de woning aan de Verburghlaan 18.

Het definitieve bouwplan bestaat uit twaalf woningen. In die variant zijn in blok C vier woningen opgenomen. Hierbij is de woning die het dichtst bij de achtererven van de woningen aan de Verburghlaan stond verwijderd en is blok C ca. 1,15 meter opgeschoven in de richting van de woningen aan de Verburghlaan. Per saldo is de bebouwing van blok C ca. 4,25 meter verder van de achtererven van de woningen aan de Verburghlaan komen te staan ten opzichte van de eerdere variant met 13 woningen. De bezonningsstudie waarin de bouwvariant met twaalf woningen is bestudeerd, is hier dus relevant. Overigens zijn beide bezonningsstudies op exact dezelfde wijze uitgevoerd.



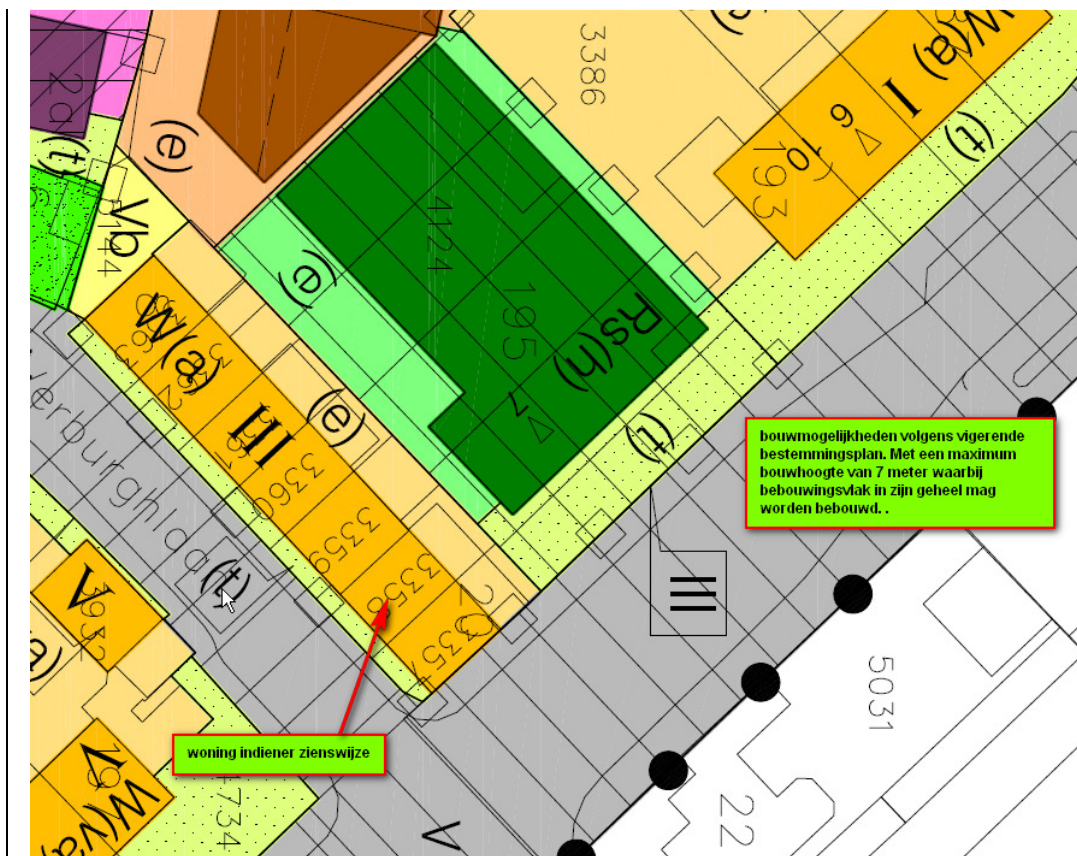
Weergave van de nieuwe ruimtelijke situatie (paars gearceerd) ter plaatse van de woning van reclamant t.o.v. de door het vigerende bestemmingsplan geboden bouwmogelijkheid.

Voor de bezonningsstudie zijn de bezonnings situaties op zes data in een jaar bestudeerd, te weten 21 februari, 21 maart, 21 juni, 21 september, 21 oktober en 21 december. Per datum is het bezonningsprofiel op vier momenten bekeken, te weten om 10 uur 's-ochtends, om 12 uur in de middag, om 2 uur 's-middags en om 4 uur 's-middags. Dit zijn bij bezonningsonderzoeken gebruikelijke onderzoeksmomenten. De bezonningsstudie laat ondermeer zien dat om 10 uur in de ochtend de zon schijnt vanaf de kant van de woningen aan de Verburghlaan in de richting van het nieuwbouwplan. De schaduwen van blok C vallen dus naar de woningen aan de Jan Barendsstraat 193 en verder en niet aan de kant van de woningen aan de Verburghlaan.

Geconcludeerd kan worden dat de bezonningsstudie aantoont dat reclamant gedurende een groot deel van de dag, in ieder geval tot 4 uur 's-middags, geen last heeft van schaduwwerking en hierdoor ten onrechte van mening is dat hij last heeft van een flinke afname van zon- en lichtinval.

Indien belanghebbenden van mening zijn door het project financieel nadeel te hebben is het indienen van een planschadeverzoek mogelijk. Het indienen van een planschadeverzoek staat los van de voorliggende procedure en hiervoor hoeft niet eerst bezwaar tegen het project gemaakt te zijn.

9. Ten behoeve van het vergroten van de afstand tussen de woning van de reclamant en de zijgevel van blok C is ten tijde van de planontwikkeling het woningaantal van blok C al teruggebracht van 5 naar 4 woningen. Zie verder de beantwoording onder 8.



Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd de zienswijzen ongegrond te verklaren.