

Nota zienswijzen woningbouwproject Berckheidelaan

Onderwerp: beantwoording van zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten woningbouwproject Berckheidelaan te Heerhugowaard
Zaaknummer: 0000627353

Project

Voor het realiseren van 29 sociale huurwoningen aan de Rembrandtstraat in Heerhugowaard (woningbouwproject Berckheidelaan) is een aanvraag omgevingsvergunning (zaaknummer 520868) ingediend. Het project is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Heerhugowaard Kern Noord".

Procedure

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De raad dient voor dit afwijkende planologische gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Op grond van de Wabo hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken conform de van toepassing zijnde uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) gedurende zes weken, van 29 juni tot 10 augustus 2023, voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen deze ontwerpbesluiten voor dit project zijn zienswijzen ingediend.

Zienswijzen

Tijdens de officiële inzagetermijn zijn via één afzender, door 67 personen ondertekende, gelijkkluidende zienswijzen ingediend. Een groot aantal van hen heeft eveneens voorafgaand aan de officiële inzagetermijn een gelijkkluidende reactie (zogenaamde premature zienswijzen) ingediend. In totaal zijn er 68 gelijkkluidende zienswijzen ingediend. Slechts vijf zienswijzen zijn voorzien van een huisadres.

De gemeente is wettelijk verplicht de persoonsgegevens te anonimiseren. Dit betekent dat in de behandeling niet naar betreffende gegevens wordt gerefereerd. Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven gevolgd door de gemeentelijke reactie.

De zienswijzen zijn per onderwerp geclusterd, kort samengevat en genummerd en voorzien van reacties.

- 1. Het project is niet conform qua hoogte van huizen in de directe omgeving. Het mag niet hoger zijn dan 3-etages. In het bestemmingsplan Heerhugowaard kern Noord geldt er in de Schilderwijk een maximale hoogte van de bouw 8.0 meter. Het bouwplan wordt ongeveer 12.0 meter hoog.*

Reactie

Het is juist dat de bouwhoogte van het woongebouw afwijkt van de bestaande bouwhoogten in het bestemmingsplan en van de omliggende omgeving (toegestane bouwhoogte van nabijgelegen woningen is maximaal 9,00 meter). Mede om die reden wordt de onderhavige afwijkingsprocedure gevolgd en betrokken belangen gewogen.

Voor wat betreft het aantal bouwlagen en de bouwhoogte wordt opgemerkt dat in relatie tot de omgeving de hoogste - vierde - bouwlaag daardoor bewust al terug liggend is ontworpen. Dit ontwerp is ingegeven om het gewenste aantal sociale huurappartementen financieel te kunnen realiseren.

Hoewel het woongebouw hoger is dan zijn omgeving menen wij dat er sprake is van een passende schaal en omvang ten opzichte van de omgeving. De projectlocatie grenst niet aan woonpercelen. Tussen de projectlocatie en de dichtst bijgelegen woningen ligt openbaar gebied. Dit openbaar gebied is ingericht met o.a. een openbare weg, trottoir, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Daarnaast blijkt uit de bezonningstudie dat er geen sprake is van schaduwwerking op de omliggende woningen (volgens de strengste TNO-norm, zie tevens hieronder de reactie op zienswijze 2). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan beoordeeld en is van mening dat het onderhavige plan qua omvang en schaal past in zijn omgeving en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In alle redelijkheid en billijkheid kan niet worden gesteld dat gelet op de grote onderlinge afstanden het appartementengebouw bestaande uit vier woonlagen in een omgeving met grondgebonden woningen bestaande uit drie woonlagen dermate ingrijpend is dat er sprake is van aantasting van het woongenot en dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan onevenredig worden geschaad.

2. Door het woongebouw zijn er minder zonuren voor de dakpanelen. Dat baart bewoners tot grote zorgen.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat van alle ingediende zienswijzen, slechts twee van de vijf aan ons bekend gemaakte huisadressen beschikken over zonnepanelen. In zoverre kan hun belang specifiek worden beoordeeld. Echter aan de Berckheidelaan en de Rembrandtstraat zijn meer woningen aanwezig met zonnepanelen op het dakvlak.

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning op woningen. De meeste gemeenten hanteren daarom voor bezonning van woningen de TNO-norm, zo ook Dijk en Waard. TNO heeft een lichte norm en een strenge norm geformuleerd.

De strenge TNO-norm houdt in dat er sprake is van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari - 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Daarnaast is er ook voor de bezonning van zonnepanelen op daken van woningen geen wettelijke norm. Wanneer de zon de voornoemde vensterbank uit de TNO-norm bereikt, bereikt de zon zeker ook de zonnepanelen op het dakvlak. Daarom kan ter beoordeling van de bezonning van de zonnepanelen ook deze strenge TNO-norm worden gehanteerd.

Uit de bij de aanvraag overgelegde bezonningsstudie (zie ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat de bezonning op de gevels van de omliggende woningen voldoet aan deze strenge TNO-norm.

Uit de bezonningstudie blijkt dat op de momenten waarop de zon kan schijnen er tussen 9 - 17 uur geen sprake is van schaduwwerking op de dakvlakken van de twee betreffende woningen. Dit is eveneens het geval bij de overige nabijgelegen woningen.

Wel kan in de periode 22 november – 21 januari, waarbij op 21 december de zon op zijn laagste stand staat, er sprake kan zijn van enige kortdurende schaduwwerking op gevels en dakvlakken door de zeer lage zonnestand in de vroege ochtend en/of in de namiddag. Voornoemde periode maakt overigens geen deel uit van deze strenge TNO-norm en is daarom ook niet meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Gelet op die zeer kortdurende periode in de winter en de lagere zonnekracht zijn wij van oordeel dat wij op basis van de bezonningsstudie in redelijkheid het standpunt kunnen innemen dat het project niet leidt tot onevenredige nadelige gevolgen voor omwonenden wat betreft het aspect bezonning op eventuele aanwezige zonnepanelen.

3. De in-uitrit op de Rembrandtstraat is een doorn in het oog van de bewoners die direct tegenover het appartementencomplex wonen vanwege directe lichtinval van uitrijdende auto's in de huizen wat vooral in de donkere maanden tot irritatie kan leiden. Een in- en uitrit aan de Berckheidelaan zou beter zijn.

Men ziet graag extra groen geplaatst ter voorkoming van lichthinder.

Reactie

Allereerst wordt opgemerkt dat de mogelijkheden voor het verplaatsen van de geplande in-/uitrit zijn onderzocht (ter plaatse beoordeeld en besproken met verkeerskundigen). Verplaatsing van de inrit is in technische zin mogelijk, maar er zijn zwaarwegende argumenten om dit niet te doen:

- Het verplaatsen van de inrit naar de noordzijde leidt tot een verlies van 3 bestaande parkeerplaatsen aan de Berckheidelaan die openbaar toegankelijk zijn;
- De inrit aan de noordzijde zou tussen de bestaande parkeerplaatsen in komen te liggen, wat leidt tot een onveilige verkeerssituatie i.v.m. slecht zicht op het verkeer bij het uitrijden van de parkeerplaats;
- De geplande inrit ligt nu aan de zijde van de hoofdentree van het gebouw. Voor bezoekers is dit een logische plek, wat voorkomt dat geparkeerd gaat worden op openbare parkeerplaatsen rond dit plan.

Op basis van de bovenstaande bevindingen is daarom niet gekozen tot wijziging van de situering van de in-/uitrit.

Uit de situatietekening is op te maken dat van het woningenblok aan de Rembrandtstraat 41 t/m 53, met name de gevel van nummer 47 en 49 deels in het verlengde van de nieuwe in-/uitrit zijn gesitueerd.

Wij constateren dat in de huidige situatie voor het betreffende blok woningen haakse parkeerplaatsen aanwezig zijn, waardoor men ook nu al lichthinder kan ondervinden door parkerende auto's. Daarnaast wordt het licht door het bestaande openbare groen en de eventuele geparkeerde auto's onderbroken.

Echter door uitrijdende auto's van het te realiseren parkeerterrein van het appartementengebouw kan dit, met name in de donkere maanden, toenemen. Met name voor de twee woningen waar nu deels geen bestaande groenvoorzieningen en haakse parkeervakken aanwezig zijn kan dit kortdurende inschijnende licht als hinderlijk worden ervaren.

Het college is bereid in overleg te treden met de betreffende bewoners om de mogelijkheden te bezien van extra groen ter vermindering van inschijnend licht, indien na realisatie van het bouwplan wordt vastgesteld dat er daadwerkelijk sprake is van lichthinder aan de Rembrandtstraat door auto's die het parkeerterrein verlaten.

Dit overwegende kan in alle redelijkheid en billijkheid op dit moment niet worden gesteld dat er sprake zal zijn van een onevenredige toename van lichthinder op de gevel van de betreffende woningen waardoor er geen medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan zou kunnen worden verleend.

Gelet op de betrokken belangen achten wij het belang van deze voorziene ontsluiting van het plangebied overwegend en wordt deze ontsluiting niet aangepast.

4. Veiligheid moet door de gemeente gewaarborgd worden m.b.t. zebrapaden. Versmallingen of drempels.

Reactie

De indieners van de zienswijzen hebben deze reactie niet nader toegelicht.

Het project is beoordeeld door de gemeentelijke verkeersdeskundigen. Op voorhand is het niet aannemelijk dat het project leidt tot onveilige verkeerssituaties.

5. Men vreest waardevermindering van huizen direct gelegen aan de Berckheidelaan/Rembrandtstraat.

Reactie

Op grond van de wet (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening) is geregeld dat degene die planschade lijdt aanspraak kan maken op een tegemoetkoming daarin, tenzij de schade redelijkerwijs voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Planschade die valt onder het normaal maatschappelijk risico blijft voor rekening van de aanvrager (heden beschouwt de wetgever een vermindering van (in ieder geval) 2% van de waarde van het onroerend goed als het 'normaal maatschappelijk risico').

Een eventueel planschadeverzoek wordt afgehandeld in een aparte procedure en is niet gekoppeld aan het indienen van een zienswijze of beroep daar tegen. Een planschadeverzoek kan worden ingediend nadat de omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan onherroepelijk geworden is.

In het geval men meent planschade te lijden ten gevolge van dit project kan men een dergelijk verzoek indienen. Of er daadwerkelijk sprake is van een waardedaling en hoe groot die is, zal moeten blijken uit de te volgen planschadeprocedure.

6. Het enige veldje in de wijk waar zomers vaak gespeeld wordt verdwijnt en dat is voor de buurt onbegrijpelijk. Graag zien we ook voorzieningen voor de kinderen uit de wijk waar kinderen samenkomen om te kunnen spelen.

Reactie

De projectlocatie betreft een voormalige basisschoollocatie. In afwachting van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is na sloop van de basisschool dit perceel tijdelijk onbebouwd gebleven (en is nu een grasveldje) waar door kinderen gebruik van wordt gemaakt. Als zodanig is dit perceel niet specifiek voor dit doel ingericht.

Op grond van het bestemmingsplan ligt er op dit perceel al een bouwrecht. Het betreffende perceel mag worden bebouwd voor maatschappelijke doeleinden tot 6,50 meter bouwhoogte.

Onderhavige project voldoet daar niet aan en om die reden wordt de onderhavige afwijkingsprocedure gevolgd.

Het gemeentebestuur is zich bewust dat door dit project het grasveldje verdwijnt waarvan kinderen uit de buurt nu gebruik van kunnen maken. De schaarse ruimte in Heerhugowaard vraagt echter om het maken van belangenafwegingen en keuzes. De grote vraag naar sociale huurwoningen weegt zeer zwaar en daardoor zijn er door het college locaties aangewezen als Urgentielocaties Sociale Woningbouw, waaronder deze locatie, om dit grote tekort enigszins te verkleinen. Deze locaties zijn in eigendom van de gemeente waar samen met de corporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk sociale huurwoningen worden ontwikkeld. Gelet op de betrokken belangen wordt het belang van realisatie van 29 sociale huurwoningen overwegend geacht.

7. Onduidelijkheid met betrekking tot de doelgroep van toekomstige bewoners. Men vreest voor tijdelijke bewoning met mensen die nooit een sociale band met de buurt opbouwen. Men heeft ook het vermoeden dat het niet ten goede komt van de buurt, en verpaupering niet uitsluit.

Reactie

Het betreffen appartementen in het sociale huursegment. Deze zullen worden bewoond door mensen die daarvoor in aanmerking komen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de toekomstige bewoners zorgen voor achteruitgang en verpaupering van de omgeving. Daarnaast heeft Woonwaard - t.b.v. doorstroming – de mogelijkheid om mensen uit een eengezins-huurwoning uit de Schilderswijk met voorrang een appartement in dit project toe te wijzen.

8. Men vreest veel zwerfvuil bij de nieuwe ondergrondse afval containers. Net zoals bij de huidige ondergrondse afval containers op het Berckheideplein (tussen Aldi en Dekamarkt).

De nieuw te plaatsen ondergrondse afvalcontainer is opgenomen op de situatietekening ter illustratie. Het plaatsen van dergelijke afvalcontainers is omgevingsvergunningsvrij op grond van het bepaalde in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en maakt als zodanig geen onderdeel uit van de beoordeling van deze aanvraag omgevingsvergunning.

9. De gemeente heeft de participatiewet niet gevolgd en de bewoners van de Schilderswijk slechts geïnformeerd i.p.v. geraadpleegd. Dit nemen zij de gemeente Dijk en Waard zeer kwalijk. Er is toegezegd geïnformeerd te worden dat is niet gebeurd.

Reactie

De indieners van de zienswijzen bedoelen waarschijnlijk dat men ervaart dat er geen participatie - in de zienswijze aangemerkt als geen samenwerking - is geweest met betrekking tot dit project. (de Participatiewet ziet op een ander doel, namelijk: mens en arbeid).

Participatie kent vele vormen en niveaus. In dit geval zijn omwonenden allereerst per brief geïnformeerd over het voorgenomen project. Daarna zijn er nog 2 inloopavonden georganiseerd waarbij er meer informatie is gegeven over het project en mensen hun vragen, mening en opmerkingen konden geven. Daarnaast is er in de uitnodigingsbrieven ook een e-mailadres aangegeven waar mensen hun vragen en zorgen konden doorgeven. De inkomende mails zijn allemaal beantwoord door de projectleider. Tijdens deze informatieavonden is kennis genomen van de reacties van omwonenden. Deze reacties gaven echter geen aanleiding om het project

aan te passen, wel is nader onderzocht of de in-/uitrit verplaatst zou kunnen worden (zie verder daartoe reactie onder punt 3).

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. In het kader van die procedure wordt kennis gegeven van een ingekomen aanvraag omgevingsvergunning en kennisgegeven van ontwerpbesluiten. Er kunnen zienswijzen worden ingediend die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken. Dit is als zodanig geschied. Tevens zijn ontvangstbevestigingen gestuurd naar de indieners van de (premature) zienswijzen met nadere informatie over het vervolg van deze Wabo-procedure. In zoverre zijn de van toepassing zijnde wettelijke procedurele bepalingen gevolgd.

De indieners van de zienswijzen zullen eveneens worden geïnformeerd over het vervolg van deze procedure, zoals de mogelijkheid tot het instellen van beroep nadat een besluit is genomen op de onderhavige aanvraag.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven ons inziens geen inhoudelijke gronden welke van invloed zijn het project anders te beoordelen. De zienswijzen worden niet overgenomen en leiden niet tot aanpassing van het voorliggende woningbouwproject. Daarbij wordt opgemerkt dat door het ontbreken van meerdere concrete adresgegevens een objectief en persoonlijk belang van de betreffende indieners van de zienswijzen bij het voorgenomen woningbouwproject niet kan worden vastgesteld.

Evenwel menen wij dat met betrekking tot de adressen die wel bekend zijn en in het algemeen, dat gelet op de betrokken belangen en gelet op de eventueel te treffen maatregel (extra aanplant openbaar groen) met betrekking tot vermindering van hinder van inschijnende koplampen, bewoners en gebruikers van omliggende percelen van dit voorgenomen project geen onevenredige nadelige gevolgen ondervinden van het voorgenomen project en de bij het project te dienen doelen. Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.