Onderwerp: Zienwijze op ontwerpbesluit voor de herontwikkeling van een kinderopvang naar een appartementencomplex met 13 woningen op de locatie Loopakker 3, 1722 VN in Zuid- Scharwoude.

Datum: 28 augustus 2024

Geachte heer, mevrouw,

Op 31 juli 2024 heb ik een pro forma zienswijze ingediend op het ontwerpbesluit voor het bouwen van 13 appartementen aan Loopakker 3 in Zuid-Scharwoude.

Op 21 augustus 2024 heeft de behandelend ambtenaar naar aanleiding van mijn pro forma zienswijze telefonisch contact met mij opgenomen. Tijdens dit telefoongesprek is toegelicht dat ik tot 28 augustus 2024 in de gelegenheid ben om mijn zienswijze in te dienen. Middels dit bericht maak ik hiervan gebruik.

Gelet op de beperkte tijd die ik na 21 augustus 2024 heb gekregen om een zienswijze in te dienen, heb ik mij beperkt tot het ontwerpbesluit, het raadsvoorstel met het zaaknummer 0000783404 en het rapport 'Ruimtelijke onderbouwing Loopakker 3, Zuid Scharwoude' van 20 april 2022 (gewijzigd 10 april 2024) met het kenmerk A1932-07/JLA/rap.

Ontwerpbesluit
In het ontwerpbesluit staat onder de overwegingen het volgende beschreven:

- het project is passend binnen het gevoerde en te voeren beleid;
- gelet op betrokken belangen kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan worden geschaad.
- het door BBV Development voorgenomen initiatief is op meerdere punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Dienstverlening' is het realiseren van het beoogde woongebouw niet mogelijk;
  Daarnaast wordt het appartementengebouw deels buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd, omdat de footprint van het nieuwe gebouw groter is dan de footprint van het bestaande gebouw. De maximale toegestane goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 8,5 meter wordt overschreden. De goot- en nokhoogte van het nieuw te realiseren woongebouw bedraagt 12 meter.

<u>Toetsing aan het beleid</u>
Ten aanzien van het eerste punt merk ik op dat in het ontwerpbesluit, de bij het ontwerpbesluit behorende bijlagen en de stukken die ter inzage hebben gelegen niet (voldoende) is gemotiveerd dat het project passend is binnen het gevoerde en te voeren beleid.

Uit de rapportage volgt dat er een toetsing aan de Nationale Omgevingsvisie heeft plaatsgevonden. Op pagina 15/49 wordt uit deze toetsing het volgende geconcludeerd:

> *"Voorliggend project is niet in strijd met nationale belangen uit de NOVI. De bestendiging van bestaande bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf dat biologische teelt toepast is passend binnen de doelen op circulariteit en landgebruik."*

Bovenstaande citaat wekt de indruk dat het ontwerpbesluit op in ieder geval dit punt onvoldoende is gemotiveerd en daarmee in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (onder andere het zorgvuldigheidsvereiste) uit de Algemene wet bestuursrecht. Er heeft namelijk een onjuiste toetsing plaatsgevonden dan wel is er sprake van creatief kopieer- en plakwerk uit andere rapporten die de opsteller van dit rapport heeft opgesteld.

Belangenafweging

Ten aanzien van het tweede en derde punt merk ik eveneens op dat in het ontwerpbesluit, de bij het ontwerpbesluit behorende bijlagen en de stukken die ter inzage hebben gelegen niet (voldoende) is gemotiveerd dat in alle redelijkheid en billijkheid kan worden gesteld dat belangen van derden met de uitvoering van dit plan niet worden geschaad. Het ontwerpbesluit is hierin op meerdere punten niet volledig.

Zoals uit de hierboven genoemde ontwerpbesluit en de rapportage volgt is er een ontwerpbesluit genomen waarbij het wordt toegestaan om een gebouw te realiseren met vier woonlagen. Het plangebied wordt omgeven door rijwoningen van twee bouwlagen. De gehele woonwijk wordt daardoor gekenmerkt. Direct naast het plangebied staat een vrijstaande woning met twee bouwlagen.

In het ontwerpbesluit, de bij het ontwerpbesluit behorende bijlagen en de stukken die ter inzage hebben gelegen volgt geen onderbouwing waarom een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een gebouw met een hoogte van 12 meter (vier woonlagen) zonder dat hier strijd is met een goede ruimtelijke ordening, terwijl het plangebied wordt omgevingen door rijwoningen van twee bouwlagen. De volgens het bestemmingsplan toegestane goot- en bouwhoogte worden ruimschoots overschreden, zonder dat hier enige onderbouwing aan ten grondslag ligt. Er wordt enkel gesteld dat tegen een gebouw met een hoogte van 12 meter geen stedenbouwkundige, planologische en milieutechnische bezwaren zijn.

In een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning moet een belangenafweging worden gemaakt tussen het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. Op basis van artikel 2.12, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht *kan* een omgevingsvergunning slechts worden verleend indien (...). Uit de wetgeschiedenis van onder andere paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht volgt aan het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning een gedegen en deugdelijke belangenafweging ten grondslag moet liggen. Deze belangenafweging ontbreekt in het besluit.

Concreet wijs ik u erop dat in de beantwoording van de vraag of de omgevingsvergunning kan worden verleend, ook rekening moet worden gehouden met de vraag in hoeverre het niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening om een gebouw met een hoogte van vier woonlagen in een omgeving met rijwoningen van twee woonlagen toe te staan en de belangen van derden hierin ook mee te wegen.

Ten slotte merk ik op dat het raadsvoorstel eenzijdig is belicht. Er wordt toegelicht dat als de raad niet tot besluitvorming overgaat, dit vertraging oplevert in de vergunningprocedure. Dit is enkel in het belang van de aanvrager van de omgevingsvergunning. Ook wordt aangegeven dat er geen alternatieve plannen aan de orde zijn. Als voorbeeld voor een alternatief plan geef ik een gebouw met een hoogte van twee bouwlagen.

Conclusie

Gelet op bovenstaande kom ik tot de conclusie dat wordt gepoogd om een omgevingsvergunning te verlenen, terwijl dit op basis van het wettelijk kader niet mogelijk is. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet er sprake zijn van een (deugdelijke) motivering, waaruit volgt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Op basis van het ontwerpbesluit, de bij het ontwerpbesluit behorende bijlagen en de stukken die ter inzage hebben gelegen kan niet worden onderbouwd dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Ik verzoek u dan ook om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Hartelijke groet,



Bijlage 1

[Dijk en Waard 864274-69e067] Ontvangstbevestiging bericht via contactformulier

Gemeente Dijk en Waard <digitale-post@dijkenwaard.nl>

Wo 31-7-2024 20:09

Aan: [redacted]

Beste heer/mevrouw,

We hebben uw bericht ontvangen en geregistreerd onder kenmerk 864274.

Heeft u nog vragen?
Neemt u dan gerust contact met ons op via www.dijkenwaard.nl/contact-en-openingstijden. Vermeld hierbij altijd uw kenmerk, zodat wij u sneller kunnen helpen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Dijk en Waard

Bijlage 2

pro forma zienswijze op ontwerpbesluit omgevingsvergunning Loopakker 3 Zuid-Scharwoude

Sanne Smit-Praat <sanne.smit@dijkenwaard.nl>
Wo 21-8-2024 16:10
Aan: [redacted]

Geachte heer [redacted]

Op 31 juli hebben we je pro forma zienswijze op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de bouw van 13 appartementen ontvangen. Je verzoek voor uitstel voor het indienen van de gronden van deze zienwijzen hebben wij in overleg op uiterlijk woensdag 28 augustus 2024 gesteld.

Met vriendelijke groet,

Sanne Smit-Praat
Juridisch vergunningverlener

0610412624 / 0725755214
sanne.smit@dijkenwaard.nl
werkdagen: ma, di ochtend, wo, do

DIJK EN WAARD

www.dijkenwaard.nl