

Nota van beantwoording

Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Heelblaadjespad 1

29 september 2020

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Reactie op de zienswijzen.....	3
2.1 Onderwerpen uit de zienswijze.....	3
2.2 Ter inzagelegging tijdens zomervakantie	3
2.3 Hoogte van het nieuwe gebouw	3
2.4 Vermindering zonlicht	4
2.5 Vermindering van privacy.....	6
2.6 Bezwaren ten aanzien van balkons en raampartijen	6
2.7 Mitigerende maatregelen privacy	7
2.8 heipalen en nulmeting.....	7
2.9 Conclusie	8

1. Inleiding

Op basis van het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning Heelblaadjespad 1 van de gemeente Leiderdorp van 16 juli 2020 tot en met 26 augustus 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze termijn zijn of haar zienswijzen indienen.

Vanwege gecoördineerde voorbereiding heeft het ontwerpbestemmingsplan dat het bouwplan juridisch planologisch mogelijk maakt gelijktijdig ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze termijn zijn of haar zienswijzen indienen tegen de ontwerpbesluiten. In deze nota worden de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt in de conclusie aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het ontwerpbesluit aan te passen.

De tekst(onderdelen) afkomstig uit de ingediende zienswijze zijn cursief (als citaat) aangehaald in deze nota. In verband met de bescherming van persoonsgegevens zijn namen van indieners geanonimiseerd.

Zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is schriftelijk ingediend (brief van 24 augustus 2020, ontvangen op 25 augustus 2020, kenmerk Z/20/106311/210127) en ondertekend door de bewoners/eigenaren van de volgende adressen¹:

Deze zienswijze wordt mede namens de volgende bewoners ingediend:

- Van Lennepdreef 2
- Van Lennepdreef 4
- Van Lennepdreef 6
- Van Lennepdreef 8
- Van Lennepdreef 10

De ondertekenaars van bovengenoemde adressen hebben een ontvankelijke zienswijze ingediend. In deze Nota worden deze indieners, vanwege de gelijke inhoud van de zienswijze, aangehaald als Indiener 1.

¹ Uit de rechtspraak volgt dat de inhoud van de zienswijzen openbaar is. Wel dient vanuit het oogpunt van bescherming van privacy de naam en het woonadres van de indiener te worden geanonimiseerd. Het adres of (ingeval de locatie geen adres heeft) de concrete locatie waar de zienswijze betrekking op heeft is wel relevant voor de raad om te kunnen beoordelen op welke wijze de indiener in zijn belangen wordt geraakt. In dat verband zijn de adressen niet geanonimiseerd.

2. Reactie op de zienswijzen

2.1 Onderwerpen uit de zienswijze

De onderwerpen uit de zienswijze hebben overwegend betrekking op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan. Het ontwerpbestemmingsplan Heelblaadjespad 1 voorziet in de juridische planologische basis om het bouwplan mogelijk te maken. Indiener 1 heeft een zienswijze bij de raad ingediend ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, waarbij een kopie van de zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning is opgenomen en wordt verzocht de inhoud daarvan te betrekken. Voor de beantwoording van de zienswijze, voor zover deze gaat over onderdelen van het gebouw die worden mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan, wordt verwezen naar de Nota beantwoording van zienswijzen bestemmingsplan Heelblaadjespad 1. Op de onderdelen die betrekking hebben op de omgevingsvergunning (onder andere de welstandsaspecten) wordt in de Nota ingegaan.

2.2 Ter inzagelegging tijdens zomervakantie

Indiener 1 betreurt het dat de ter inzagelegging tijdens de vakantieweken heeft plaatsgevonden. Ondanks deze belemmerende factor heeft indiener 1 gepoogd toch zo volledig mogelijk de zienswijze te formuleren.

Reactie

Voorafgaand aan de terinzagelegging zijn omwonenden in het participatietraject op diverse momenten geraadpleegd. Ook konden zij inspreken tijdens behandeling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden tijdens de behandeling in het politiek forum. Degenen die in dat verband reeds hun bedenkingen tegen dit bouwplan kenbaar hadden gemaakt, hebben persoonlijk bericht gekregen dat de periode van terinzagelegging ging starten.

Noch de Wet ruimtelijke ordening noch de Algemene wet bestuursrecht verzet zich tegen ter inzagelegging in een vakantieperiode. De termijn van 6 weken om een zienswijze in te dienen, met dien verstande dat hierbij gebruik gemaakt kan worden van het indienen van een pro-forma zienswijze, betreft ondanks de vakantieperiode een redelijke termijn voor het indienen van een zienswijze.

Derhalve is wat betreft de ter inzagelegging in de zomervakantie, waarbij actief is gecommuniceerd met betrokkenen, is in redelijkheid gehandeld.

2.3 Hoogte van het nieuwe gebouw

Indiener 1 is van mening dat het niet nodig is om voor dit object de toegestane goothoogte /bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan op te rekken. Indiener 1 opteert om dit specifieke gebouw 1 verdieping lager te bouwen hetgeen betekent dat er niet 19 maar 16 appartementen gebouwd worden. Concreet verzoekt indiener 1 het bouwplan als volgt aan te passen.

“Verzoek 1:

3 bouwlagen, van 3 maal 3 meter, dus geen verhoging in het bestemmingsplan.

We zijn als buurt natuurlijk op de hoogte van de woningnood. Wij zijn dan ook niet tegen woningbouw op de plaats van de kerk, maar in de balans tussen woonbehoefte/welzijn buurt, wordt ons inziens doorgeschoten naar woningbouw. Bij de bouw van 16 appartementen (dat zijn er 16 meer dan in bestaande situatie: de Menswording met maatschappelijke bestemming) zijn vermindering van zonlichtinval en privacy bezwaren gemitigeerd in vergelijking tot het oorspronkelijke ontwerp.”

Reactie

Stedenbouwkundig is onderzocht welke maat- en schaal van een appartementencomplex op de betreffende locatie ruimtelijk inpasbaar kan worden geacht. De raad heeft in dat verband op 20 april 2020 de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie vastgesteld, alsook een beeldkwaliteitplan. In de randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan zijn eisen gesteld aan de vormgeving van het gebouw, in relatie tot de omgeving. Een accent van 4 bouwlagen en verspringing in de opbouw van verdiepingen acht de raad daarbij vanuit ruimtelijk en verstandelijk oogpunt wenselijk.

2.4 Vermindering zonlicht

Volgens indiener was in ontwerp 1 de hoogste verdieping veel minder ver doorgetrokken richting Noord-Oosten (De Bloemerd). Nu is met het niet-afgestemde laatste ontwerp voor een extra brede bovenverdieping gekozen aan de NO-kant van het gebouw (vanuit Gallaslaan perspectief) en laat dit nu net de invalshoek zijn voor het zonlicht voor Van Lennepdreef 2/tm 10 in de winterse ochtenduren. Wij zullen uren aan zonlicht verliezen in de periode van september t/m februari van ieder jaar.

Wij zijn van mening dat de gemeente op onjuiste gronden een besluit heeft genomen over de stedenbouwkundige randvoorwaarde met betrekking tot de hoogte en situering van de bovenste verdieping van de nieuwbouw. Volgens indiener 1 geven de eerder gepubliceerde zonnestudie momentopnamen een vertekend beeld.

De resultaten hiervan zijn pas gepubliceerd nadat de publicatie van de stedenbouwkundige randvoorwaarden had plaatsgevonden. Wij vinden dit geen zorgvuldige handelwijze. Toch heeft de gemeente op basis van niet volledige onderzoeksresultaten de conclusie getrokken dat de beoogde hoogte van de nieuwbouw geen impact heeft op het woongenot van de bewoners van de Van Lennepdreef. Wij voelen ons in ons belang geschaad en verzoeken u om transparantie van het proces van besluitvorming.

- Verzoek 1: Op basis van welke bezonningsstudie zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd? Is dit gebeurd op basis van de onvolledige bezonningsstudie getoond in het participatieverslag?

Omdat wij gereede twijfel hebben over de juistheid en helderheid van de verrichte bezonningsstudies verzoeken wij u een onafhankelijke bezonningsstudie uit te laten voeren met daarin de gevolgen voor de Van Lennepdreef 2,4,6,8 en 10. Bij de uitvoering van deze studie is het van belang inzicht te krijgen in alle ter zake doende tijdstippen, de omvang van de ingetekende schaduwpartijen en de impact van de vorm en grootte van de dakterrassen.

- Verzoek 2: Deze studie moet dan gebaseerd zijn op het definitieve gedetailleerde bouwplan en in alle herfst- en wintermaanden metingen weergeven per ochtenduur.

Hierbij ook het verzoek om hierop alsnog te mogen reageren nadat we de resultaten van deze studie ontvangen hebben, met een termijn van 3 weken.

Reactie

In het kader van de participatie met omwonenden zijn diverse schetsontwerpen gehanteerd om omwonenden te raadplegen alsook draagvlak voor het bouwplan binnen de gemeenteraad te verkennen.

Op 20 april 2020 heeft de raad besloten om de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het beeldkwaliteitplan voor de locatie vast te stellen. Op basis van het schetsplan dat voor de besluitvormig omtrent de randvoorwaarden is opgesteld was een bezonningstudie gemaakt, waarvan de beelden zijn opgenomen het participatieverslag dat aan de raad is aangeboden. De raad heeft de inspraak, alsook de bezonningsbeelden, betrokken bij het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dat neemt niet weg dat in het kader van het voor de ontwikkeling op te stellen bestemmingsplan op alle ruimtelijke aspecten dient te worden aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het verzoek van indiener 1 heeft de ontwikkelaar het bureau Bezonningingenieur opdracht gegeven om een nieuwe gedetailleerdere bezonningstudie uit te voeren.

Voor zover indieners 1 van mening zijn dat de gehanteerde bezonningstudie niet-onafhankelijk is verwijzen wij naar het standpunt van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State dat uit de inhoud van de rapportage moet blijken of deze adequaat is.

Er bestaat geen rechtsregel op grond waarvan een rapportage die behoort tot de ruimtelijke onderbouwing moet zijn opgesteld door een onafhankelijke en onpartijdige persoon of instantie met een bijzondere deskundigheid (zie uitspraak ABRvS, d.d. 30 november 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3161, r.o. 2.2). Desalniettemin kan worden gesteld dat het bureau bezonningingenieur in relatie tot onderhavig ontwikkeling volledig onafhankelijk opereert en adviseert.

In de bezonningstudie is het vergelijk gemaakt tussen de bestaande feitelijk gerealiseerde situatie en de nieuw te realiseren bebouwing. Volledigheidshalve is ook gekeken naar de maximale invulling van de bouwrechten uit het huidige bestemmingsplan.

Voor de beoordeling of sprake is van onevenredige schaduwhinder wordt gebruik gemaakt van de TNO-normen. Voor de toetsing aan de TNO-normen wordt een vast meetpunt gehanteerd in het bezonningsmodel. Daarnaast is gekeken naar het bezonningsverlies op gevelniveau.

In onderhavige situatie is sprake van een herontwikkeling waarbij een bestaand gebouw wordt geamoveerd (herontwikkeling op kavelniveau). De zonontvangst bedraagt bij de woning aan de Van Lennepdreef in de wintermaanden (november tot en met januari) in de nieuwe situatie maximaal 2 uur en tien minuten. Enkel voor die woning wordt gedurende een aantal maanden de strenge TNO-norm niet gehaald. Bij de overige woningen in het blok aan de van Lennepdreef wordt de strenge TNO-norm zowel in de bestaande als nieuwe situatie het gehele jaar gehaald.

Aangezien onderhavige ontwikkeling een herontwikkeling op de bestaande kavel betreft en de strenge TNO-norm in de huidige situatie voor de woning aan de Van Lennepdreef 10 al niet wordt

gehaald, wordt het onredelijk geacht om de strenge TNO-norm voor deze ontwikkeling in de nieuwe situatie toe te passen.

Wel dient te worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen. In dat verband is gekeken naar het bezonningsverlies in de nieuwe situatie, op het meetpunt en op gevelniveau.

Er wordt in de nieuwe situatie in alle maanden nog steeds voldaan aan de lichte TNO-norm (minimaal 2 uur bezonning, niet aaneengesloten). Enkel in de ochtendperiode treedt op gevelniveau bezonningsverlies van ca. 1 uur op ten gevolge van de nieuwbouw, afgezet tegen de huidige feitelijke situatie. Toetsend op het meetpunt bedraagt de hoogste afname 55 minuten.

Deze impact op het woon- en leefklimaat is, mede gezien de maanden waarin het grootste bezonningsverlies optreedt, gering te noemen. Deze impact wordt niet gezien als een onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden. Er is in de nieuwe situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De bezonningstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is in het hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten) een paragraaf toegevoegd over bezonningsverlies door schaduwwerking.

2.5 Vermindering van privacy

Ten aanzien van ons privacy bezwaar wordt in het huidige ontwerp uitgegaan van een nieuw te bepalen maximale bouwhoogte / goothoogte, waarbij tevens voor een bijzonder open benadering van de raampartijen / balkons wordt gekozen. Wanneer er bij ons in de maanden september tot en met april begroeiing is, zou dit leiden tot direct inkijk over en weer van begane grond t/m 2e verdieping. Vanaf de nieuwbouw zou men zelfs vanuit 3e verdieping van bovenaf in de bedden op onze 2e verdieping kunnen kijken.

Verzoek 3: daarom verzoeken wij u dringend de bouwhoogte binnen de huidige toegestane 10 meter te laten plaatsvinden.

Reactie

Het effect op de privacy van een grotere bouwhoogte -ten opzichte van de huidige situatie- is naar onze mening gering. Gezien de relatief grote afstand tot de omliggende woningen en tuinen en het feit dat er reeds gebouwen in de omgeving aanwezig zijn met zicht op de woningen en tuinen van indieners, verslechtert de situatie voor privacy niet onevenredig.

2.6 Bezwaren ten aanzien van balkons en raampartijen

Indiener 1 is van mening dat bij een open benadering van de balkons er rechtstreeks zicht ontstaat waarbij mensen van onderen naar mensen kunnen kijken in hun woonkamers en zij zelfs bij het voor de TV zitten rechtstreeks schuin naar beneden in de woonkamers en tuinen inkijken van indiener 1. Ter bescherming van de privacy vraagt indiener 1 om de toepassing van dichte balustrades in plaats van balustrades met spijlen of glas voor de balkons. Tevens wordt verzocht om de ramen te plaatsen op vensterbankhoogte.

Reactie

In de afweging of het bouwplan, inclusief de mogelijkheid tot het realiseren van balkons binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, strekt tot een goede ruimtelijke ordening is ten aanzien van de privacy overwogen dat de afstand tussen de balkons en de tuinen van indieners 1 voldoende groot is om te spreken van een ruimtelijk acceptabele situatie. In het Burgerlijk Wetboek wordt een afstand van 2 meter gehanteerd, gemeten tussen de gevel van een gebouw en de perceelgrens van naburig erf, voor het maken van vensters die uitkijken op het perceel of op de woning van de bureu.

Ten aanzien van de architectonische uitwerking van de raampartijen en balkons gelden de beeldkwaliteitsnormen uit het beeldkwaliteitplan. Daarin is voor gevelopeningen opgenomen dat er grote raampartijen en balkons worden toegepast om de relatie met het groen en water verder te versterken. Hiertoe zijn referentiebeelden opgenomen van woongebouwen met grote ramen.

De door indiener 1 verzochte dichte balustrades in plaats van balustrades met spijlen of glas voor de balkons doen afbreuk aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en zijn in strijd met het beeldkwaliteitplan.

2.7 Mitigerende maatregelen privacy

Indiener 1 verzoekt om de volgende mitigerende maatregel betreffende privacy-verlies. Aan de Gallaslaan kunnen bomen geplant worden die voldoende hoog kunnen groeien en ook 12 maanden per jaar blad dragend zijn. In het recente verleden hebben hier ook bomen gestaan.

Reactie

Het effect op de privacy van een grotere bouwhoogte -ten opzichte van de huidige situatie- is naar onze mening gezien de relatief grote afstand gering. Mitigerende maatregelen zullen daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. Desalniettemin komt de gemeente tegemoet aan de wens van indiener 1 door bomen te planten aan de Gallaslaan. Hiertoe is reeds toegezegd in het plantseizoen (tussen 1 november en 1 april een drietal bomen te zullen planten).

2.8 heipalen en nulmeting

In de ontwerp omgevingsvergunning wordt gesproken over heipalen. Welke zekerheid hebben de bewoners van de panden aan de overkant dat de schade die optreedt tijdens de bouwwerkzaamheden afdoende gedekt worden. Wij willen dat de ontwikkelaar een nulmeting laat uitvoeren en toezegt om geleden schade te vergoeden.

Reactie

Artikel 8.1 , eerste lid van het Bouwbesluit bepaalt, dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig dient te zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het tweede lid van dit artikel bepaalt voorts, dat aan de toepassing van de in het eerste lid genoemde eis wordt voldaan door toepassing te geven aan de regels van Afdeling 8. Bouwbesluit 2012.

In de Nota van Toelichting bij het Bouwbesluit (Staatsblad 2011, nummer 416) staat, dat de functionele eis van artikel 8:1, eerste lid van het Bouwbesluit duidelijk maakt dat onveilige situaties

niet altijd voorkomen kunnen worden. Volgens de toelichting moeten, om onveilige situaties tijdens bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen, maatregelen worden getroffen om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen.

Blijkens deze toelichting bestaat de onveiligheid er ter aanzien van al dan niet roerende zaken in, dat daaraan schade wordt toegebracht. Dergelijke onveilige situaties kunnen weliswaar niet altijd worden voorkomen, maar om die zoveel als mogelijk te voorkomen, moeten in ieder geval de in artikel 8.2 genoemde maatregelen worden getroffen, zodat deze maatregelen als minimumeis hebben te gelden (Zie ook afdeling Rechtspraak Raad van State d.d. 11 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2124 en 24 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1984).

Bij indiening van een omgevingsvergunning is het de aanvrager die bepaalt hoe het plan ingediend wordt. Dat geldt ook voor het constructieve deel van de aanvraag en de wijze waarop de palen worden ingebracht (heien, boren, etc.). In het kader van de beoordeling van de aanvraag wordt in eerste instantie getoetst of het ingediende plan constructief veilig is. Overigens is in de vergunningaanvraag op tekening en ten behoeve van de constructieberekening omschreven dat gebruik gemaakt zal worden van grond verdringende schroefpalen, ook wel DPA palen genoemd. Dit zou tot substantieel minder overlast en schaderisico moeten leiden in vergelijking met traditionele heipalen.

Met het oog op het vorenstaande is het college van mening dat aan de bepalingen van Afdeling 8.1 Bouwbesluit wordt voldaan.

Het uitvoeren van een nulmeting / schade-vooropname is een voortvloeisel uit afspraken die de bouwer / ontwikkelaar en omwonenden met elkaar maken. Dit komt aan de orde bij de uitvoering. Dit betreft een privaatrechtelijk aspect dat buiten het toetsingskader van de gemeente valt. Ook in het belang van de bouwer worden vaak opnames uitgevoerd bij woningen van omwonenden. Nu is nog niet bekend wie het gebouw gaat bouwen. Ook een particulier kan overigens een bedrijf inschakelen voor het uitvoeren van een vooropname / nulmeting.

2.9 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning aan te passen.