

**Nota zienswijzen
Omgevingsvergunning
woningbouw Ds. van Koetsveldstraat**

**BP0009P01
2 januari 2013
(T12.19285)**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Zienswijze	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Procedure	2
1.3	Zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie	2

Hoofdstuk 2	Ambtshalve wijzigingen	5
Ambtshalve wijzigingen		

Bijlage: bezonningsstudie Julianastraat 32

1. ZIENSWIJZE

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is op de voorbereiding van een projectafwijkingsbesluit de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een weergave van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing wordt overgegaan (§ 1.3).

1.2 Procedure

In het weekblad "De Heraut" van 1 augustus 2012 is bekend gemaakt dat met ingang van 2 augustus 2012 de ontwerp omgevingsvergunning woningbouw Ds. van Koetsveldstraat zes weken ter inzage ligt. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op de voornoemde ontwerp omgevingsvergunning in te dienen.

1.3 Ontvangen zienswijze, gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijze is ontvangen:

Stichting Univé Rechtshulp
Namens de heer W. Bloom en mevrouw E. Broekman
Julianastraat 32
2651 DP Berkel en Rodenrijs

Brief d.d. 10 september 2012, [112.60752]

De ontvangen zienswijze is hieronder (ambtshalve) kort samengevat en voorzien van een gemeentelijk commentaar en conclusie.

Samenvatting

De zienswijze van reclamanten heeft betrekking op de bouw van het wooncomplex van Mid-din (voorheen Stichting Steinmetz de Compaan). De zienswijze richt zich op het volgende:

- a. Het tamelijk forse bouwplan is een aantasting van de oude woonomgeving en heeft ook gevolgen voor de leefbaarheid hiervan.
- b. De maximale hoogte van 12,60 meter zal grote gevolgen hebben voor de (zon)lichttoetreding in de woning. Vooral in de najaars- en wintermaanden zal de zon de pui van de woning niet meer bereiken. Dit is vooral bezwaarlijk omdat één van de reclamanten last heeft van winterdepressies en daardoor gebaat is bij dag- en zonlicht.
- c. Het uitzicht van de woning zal door de nieuwbouw worden aangetast. De afstand van gevel tot gevel bedraagt 20 meter. Gelet ook op de hoogte van 12,60 meter is dit tamelijk ingrijpend voor de woonbeleving van cliënten. Reclamanten vrezen dat de nieuwbouw feitelijk nog hoger wordt doordat de Ds. van Koetsveldstraat ca. 2 meter hoger ligt dan de Julianastraat en dat dit nog meer gevolgen zal hebben voor daglichttoetreding op de woning.
- d. De bouw zal ten koste gaan van nogal wat bomen en struiken. Dit is van betekenis voor de leefbaarheid van de buurt. Ook wordt de buurt daarmee minder aantrekkelijk voor vogels.

Reactie

- a. Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Lansingerland de structuurvisie 'Lansingerland' vastgesteld. Eén van de hoofddoelen van het gemeentelijk beleid is het verkrijgen en houden van een aantrekkelijk suburbaan woonmilieu. Beheer en kwaliteitsverbetering van het suburbane woon- en leefklimaat in de bestaande woongebieden staat voorop. Specifiek voor Berkel en Rodenrijs wordt ingezet op een versterking van het dagelijkse én niet-dagelijkse voorzieningenniveau. In het centrum kunnen circa 500 nieuwe woningen komen, 2.500 m² kantoren en 15.000 m² detailhandel; verdeeld over meerdere projecten. Eén van deze projecten is de herontwikkeling van de locatie aan de Ds. van Koetsveldstraat. Met dit bouwplan wordt ook invulling gegeven aan de beleidsdoelen van de Woonvisie 2009-2013, namelijk: het vergroten van keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod; het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving. Bovendien sluit de ontwikkeling van wonen met zorg op deze locatie aan op het gemeentelijke beleidsdocument "Huisvesting bijzondere doelgroepen Lansingerland" (oktober 2009) en een in voorbereiding zijnde nota over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Er wordt voorzien in een bestaande behoefte.
- De nieuwbouw aan de Van Koetsveldstraat is zo gesitueerd dat de bestaande bijzondere bomen gehandhaafd kunnen blijven. Deze bomen zijn van groot belang voor de uitstraling van de Van Koetsveldstraat en omgeving. Ze geven het geheel een groen karakter, waardoor de nieuwbouw beter ingepast wordt in de omgeving. Door de nieuwbouw ontstaat daarnaast een straatwand en daarmee een betere begeleiding van de route die straks over de Van Koetsveldstraat van de Kerk singel naar het Annie M.G. Schmidtpark gaat lopen. De nieuwbouw versterkt daarmee de stedenbouwkundige structuur van dit deel van Berkel en Rodenrijs. Wij zijn van mening dat het bouwplan bijdraagt aan de leefbaarheid van het centrum van Berkel en Rodenrijs.
- b/c. Niet ontkend wordt dat als gevolg van het bouwplan de woonomgeving voor reclamanten wijzigt. Het bouwplan heeft inderdaad gevolgen voor het uitzicht van reclamanten en voor de bezonningssituatie. Wij zijn echter van mening dat het bouwplan stedenbouwkundig en vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. De maximale bouwhoogte is overigens niet 12,60 meter, maar 12 meter. Alleen ter plaatse van de liftschacht wordt een hoogte van 12,60 meter bereikt. Deze 'doorsteek' is zo marginaal dat deze niet relevant is voor schaduwwerking. Er is gekozen voor een ruimtelijke opzet die aansluit bij de omliggende gebouwen en gebieden. Het gebied is in het provinciaal beleid bovendien aangeduid als stedelijk gebied. Binnen deze bebouwingscontour is een uitbreiding van het aantal woningen toegestaan.
- Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat aan een vrij uitzicht (waarvan overigens ook in de huidige situatie geen sprake is) geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De afstand tussen de gevels van de woning van reclamanten en de geplande nieuwbouw is, vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien, een acceptabele en niet ongebruikelijke afstand. De schaduwwerking die door het bouwplan ontstaat is door de initiatiefnemer in beeld gebracht. De bezonningsstudie specifiek voor Julianastraat 32 is opgenomen als bijlage bij deze nota zienswijzen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de woning van reclamant wordt voldaan aan de zogenaamde 'lichte TNO-norm'. Overigens zorgen ook de aanwezige bomen al voor schaduwwerking in de tuin. Indien de door reclamanten genoemde winterdepressies door middel van een medische indicatie/vaststelling door een arts wordt aangetoond, kan 3B Wonen op individuele basis een urgentie verstrekken aan reclamanten en een passende woning vinden.
- De locatie kent inderdaad hoogteverschil. Hiermee is rekening gehouden. Het terrein wordt verlaagd. Dit betekent dat de begane grond van de bebouwing lager komt te liggen dan het peil van de Ds. van Koetsveldstraat. Bovendien wordt de vierde laag van het gebouw van Middin verder teruggelegen (ten opzichte van de achtertuin van reclamanten) uitgevoerd.
- Het is niet mogelijk om iemand planologisch gezien een ongewijzigde situatie te garanderen. Voordat medewerking wordt verleend aan een met het bestemmingsplan strijdig bouwplan vindt een afweging tussen het algemeen belang en het individuele belang plaats. Daarbij zal het algemeen belang prioriteit hebben, mits dat acceptabel is ten opzichte van het individuele belang. Dat kan tot gevolg hebben dat er een ver-

slechterde situatie ontstaat voor individuele bewoners. De door reclamanten genoemde effecten van het bouwplan wegen niet op tegen het algemeen belang dat gediend is bij de realisatie van het bouwplan, zoals verwoord onder punt a van deze beantwoording. Met het realiseren van de combinatie wonen met zorg wordt voorzien in een behoefte.

- d. Het projectgebied wordt begrensd door groene randen. Het bestaande groene karakter vormt een belangrijk element in de straat en wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Twee aanwezige waardevolle bomen worden behouden. De rooilijn van de gebouwen is aangepast om behoud van de bomen te waarborgen. Om een groene overgang tussen centrum en park te versterken zal gezorgd worden voor een groene inkleding van het terrein. De aanwezige bomen tussen de tuin van reclamanten en de nieuwbouw blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. Bomen die niet behouden kunnen worden, worden op hetzelfde terrein herplant. Er zullen langs de Ds. van Koetsveldstraat diverse bomen geplant worden en ook het binnenterrein zal groen aangekleed worden. De leefbaarheid van de buurt en de aantrekkelijkheid voor vogels blijven hiermee behouden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning.

2. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing en de omgevingsvergunning:

1. Aanvullend onderzoek flora en fauna is opgenomen.
2. De zienswijzeprocedure is verwerkt, de datum en status van het plan is aangepast.
3. Enkele ondergeschikte en redactionele aanpassingen.

Bezonningsstudie Julianastraat 32

Project ds. van Koetsveldstraat



Opdrachtgever : 3B Wonen
Project : 1400
Datum : 6 december 2012

Toelichting bezonningsstudie

Inleiding

In het kader van herontwikkeling van de locatie *Ds. van Koetsveldstraat* in Berkel en Rodenrijs heeft Van Dop + Mathot architecten in opdracht van woningcorporatie 3B Wonen deze bezonningsstudie gedaan. Hierin zijn gegevens opgenomen die laten zien wat de bezonning is op de woning aan de Julianastraat 32.

Juridisch kader en normstelling bezonning

Met betrekking tot de juridische aspecten in relatie tot een bezonningsstudie kan het volgende worden vermeld:

In Nederland worden geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woningen. In het bouwbesluit is niets geregeld ten aanzien van het aantal zonuren in een woning en er is geen wettelijke normstelling. In de praktijk wordt op verschillende manieren naar de bezonning van woningen gekeken.

De 'lichte TNO-norm'

De 'lichte TNO-norm' spreekt van voldoende bezonning in de woonkamer bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Overig

In de bouw fysica worden de dagen 21 maart, 21 juni, 21 september als maatgevend beschouwd voor de bezonning in de verschillende seizoenen. Het onderzoek laat een vergelijking zien tussen de nieuwe en de huidige situatie. De schaduwwerking op de gevels van de *hoofdbebouwing* is daarbij beoordeeld. Voor de beschaduwwing van aanbouwen (serre, uitbouw) en buitenruimtes (tuin, patio) zijn geen richtlijnen opgesteld.

Met mogelijke bezonningsuren wordt bedoeld: maximaal mogelijke uren van bezonning op basis van zonnebaan diagrammen en niet op basis van de hoeveelheid directe zonuren rekening houdend met het aantal uren bewolking. Erfafscheidingen en beplanting waarvan in de werkelijke situatie in veel gevallen reeds enige schaduwwerking uitgaat worden in de onderzoeken buiten beschouwing gelaten.

Onderzoek

Om toch de bezonning te kunnen toetsen houden veel gemeenten in Nederland de criteria van TNO aan, de 'lichte TNO-norm'. Daarom wordt in deze bezonningsstudie de woning aan de Julianastraat 32 aan deze 'lichte TNO-norm' getoetst. Er wordt ook gekeken naar het verschil in bezonning tussen huidige en toekomstige situatie op 21 maart, 21 juni en 21 september.

Winter- en zomertijd zijn verdisconteerd. Erfafscheidingen en beplanting waarvan in de werkelijke situatie in veel gevallen reeds enige schaduwwerking uitgaat, zijn buiten beschouwing gelaten.

- Voor de berekening van het minimaal aantal zonuren t.b.v. de normering is uitgegaan van de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.
- 21 maart, 21 juni en 21 september laten goed het verloop door het jaar heen zien, om het verschil tussen de huidige en nieuwe situatie inzichtelijk te maken.

Voor bezonningsonderzoek zijn computerprogramma's beschikbaar die op iedere dag en ieder tijdstip de zonestand kunnen berekenen en in een computermodel de schaduw kunnen genereren. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de vorm van een omschrijving en afbeeldingen. De afbeeldingen laten de schaduwwerking op een aantal maatgevende dagen zien.

In bijlage I is een tabel opgenomen met het aantal bezonningsuren van de woning aan de Julianastraat 32, aangegeven (in minuten) voor de relevante dagen.

Toelichting bezonningsstudie

Julianastraat 32

Deze bezonningsstudie laat zien dat de woning aan de Julianalaan 32 in de nieuwe situatie voldoet aan de in de 'lichte TNO-norm' gestelde eisen. Er wordt in kaart gebracht in welke mate de woning aan Julianastraat 32 voldoet aan de 'lichte TNO-norm' en aangegeven wordt in welke periode geen verschil is tussen de nieuwe en de oude situatie.

Voorjaar

- Op 19 februari heeft de woning 2 uur en 30 minuten zon in midden vensterbank raam. Dit is korter dan in huidige situatie maar het voldoet ruim aan de in de 'lichte TNO-norm' geeiste 2 uur bezonning vereist voor voldoende bezonning van de woonkamer.
- De bezonning neemt in de daaropvolgende maand snel toe, en vanaf 16 maart heeft de woning geen schaduw meer van de nieuwbouw en heeft de woning dus evenveel bezonningsuren als in de huidige situatie.

Najaar

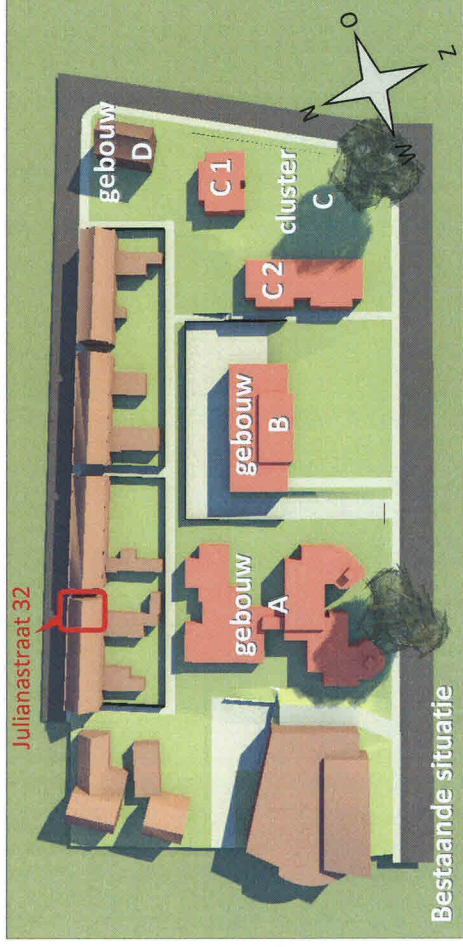
- Tot 26 september heeft de woning geen schaduw van de nieuwbouw en heeft de woning dus evenveel bezonningsuren als in de huidige situatie. Hierna neemt het aantal zonuren af.
- Op 21 oktober heeft de woning 2 uur en 40 minuten zon in midden vensterbank raam. Dit is korter dan in huidige situatie maar het voldoet ruim aan de in de 'lichte TNO-norm' geeiste 2 uur bezonning vereist voor voldoende bezonning van de woonkamer.

Conclusie

Het onderzoek heeft voor Juliastraat 32 aangetoond dat:

- de woning in de herfst en in de winter minder bezonningsuren heeft in de nieuwe situatie vergeleken met de huidige situatie;
- in de periode 19 februari t/m 21 oktober de woning in de nieuwe situatie meer dan 2,5 bezonningsuren per dag heeft in midden vensterbank binnenkant raam woonkamer;
- de woning hiermee voldoet aan de 'lichte TNO-norm';
- in de periode van 16 maart t/m 26 september de woning in de nieuwe situatie op het meetpunt geen schaduwvinder ondervindt van de nieuwbouw;
- er voor de woning van 16 maart tot en met 26 september dus geen verschil is tussen de huidige en de nieuwe situatie.

De gebouwen



De bestaande te vervangen gebouwen:

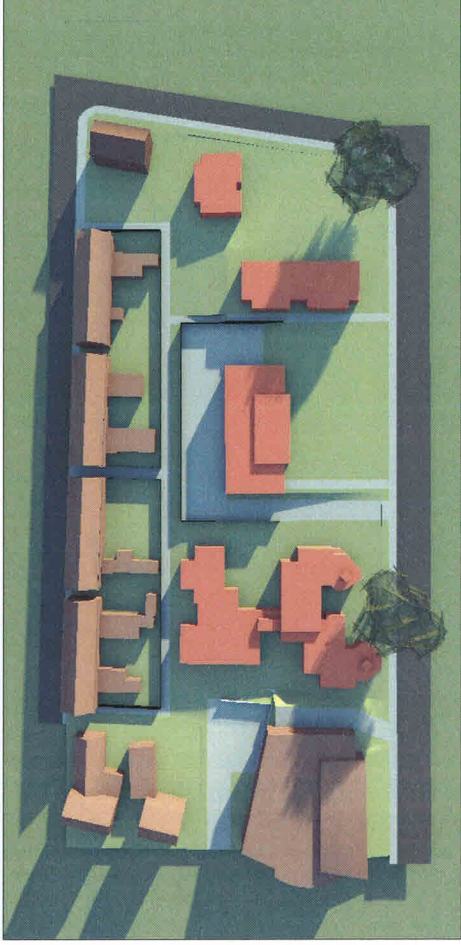
- gebouw A : woonzorggebouw De Lansingh
- gebouw B : gezondheidscentrum
- cluster C : de woningen aan de Van Koetsveldstraat
- gebouw D : de woningen aan de pr. Bernhardstraat



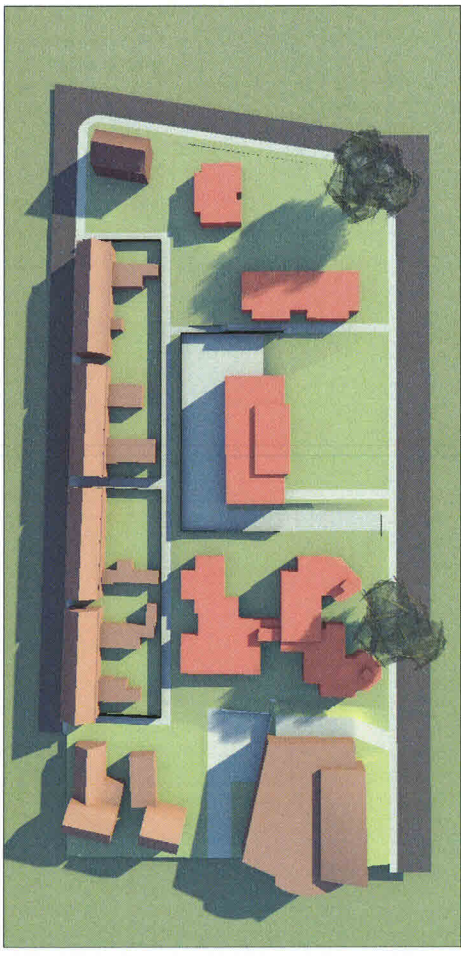
De nieuw geplande gebouwen:

- gebouw SDC : 30 wooneenheden
- gebouw 3BW : 29 appartementen
- Julianastraat 32 ligt ten noorden van de nieuwbouw, ter hoogte van het SDC-gebouw.

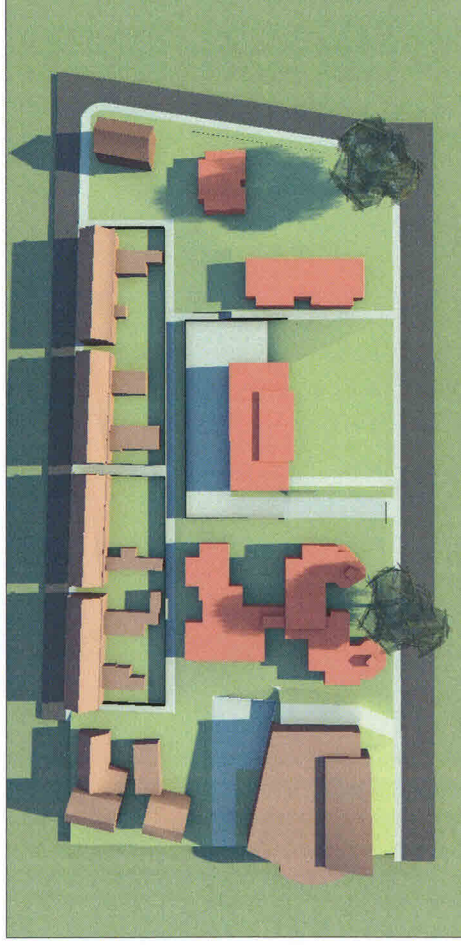
Bestaande situatie



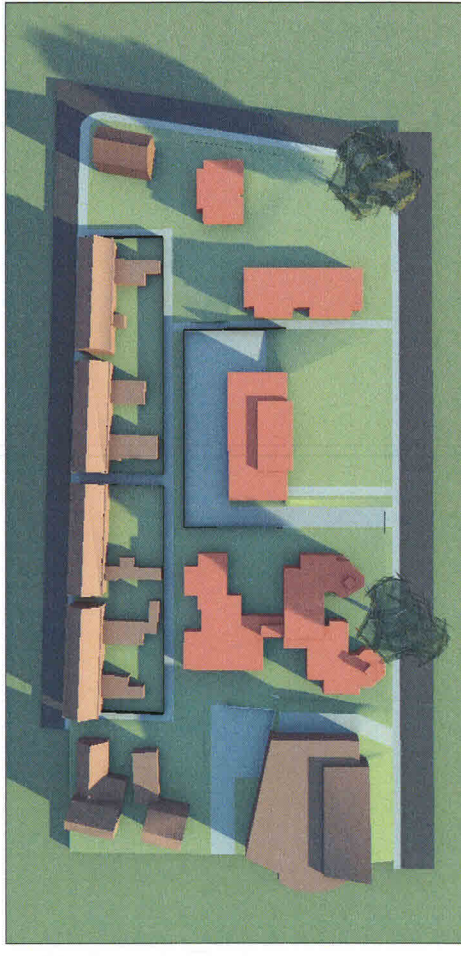
19 Februari 10:00 uur



19 Februari 12:00 uur

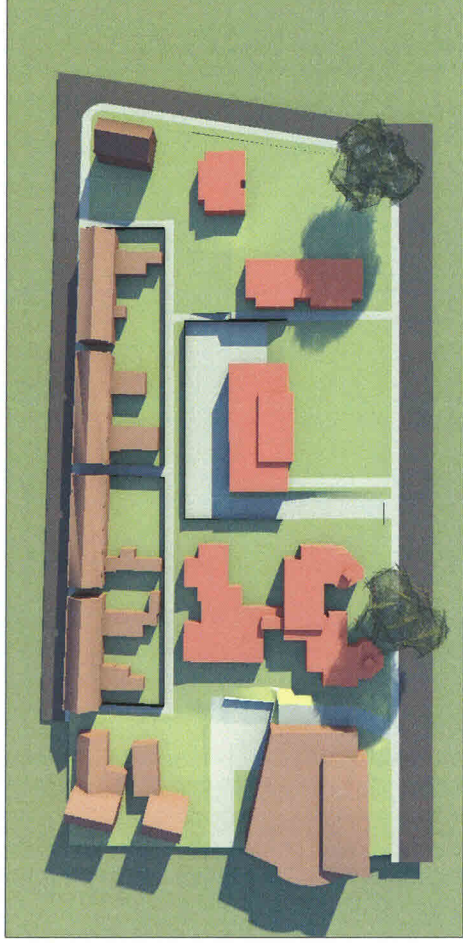


19 Februari 14:00 uur

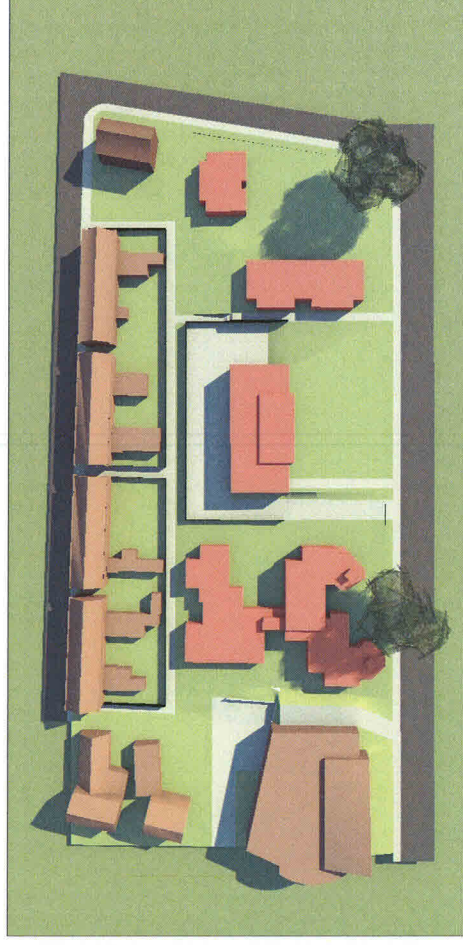


19 Februari 16:00 uur

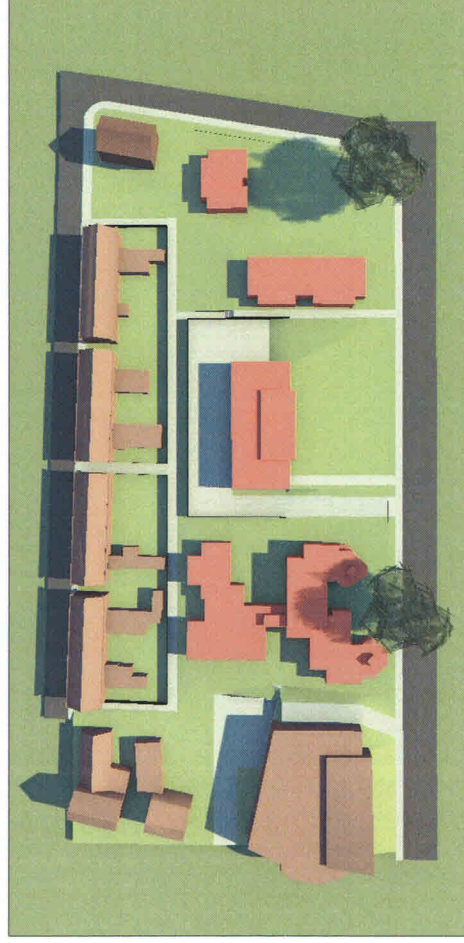
Bestaande situatie



21 Maart 10:00 uur



21 Maart 12:00 uur

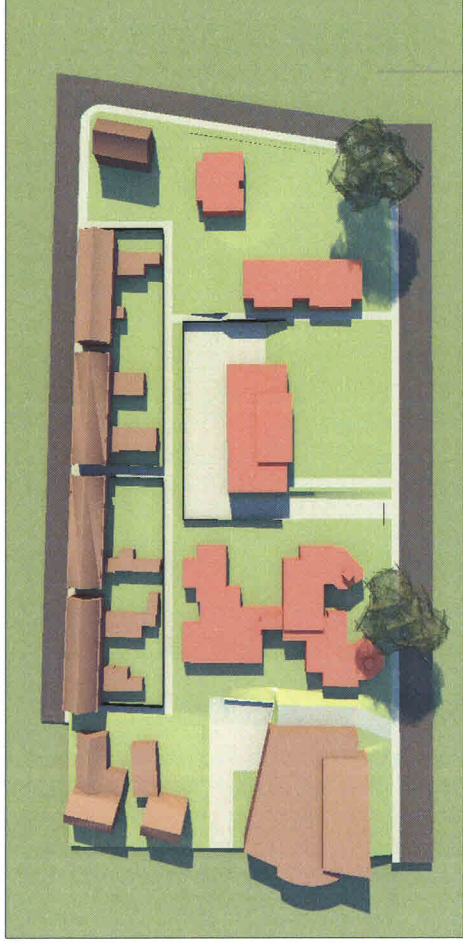


21 Maart 14:00 uur

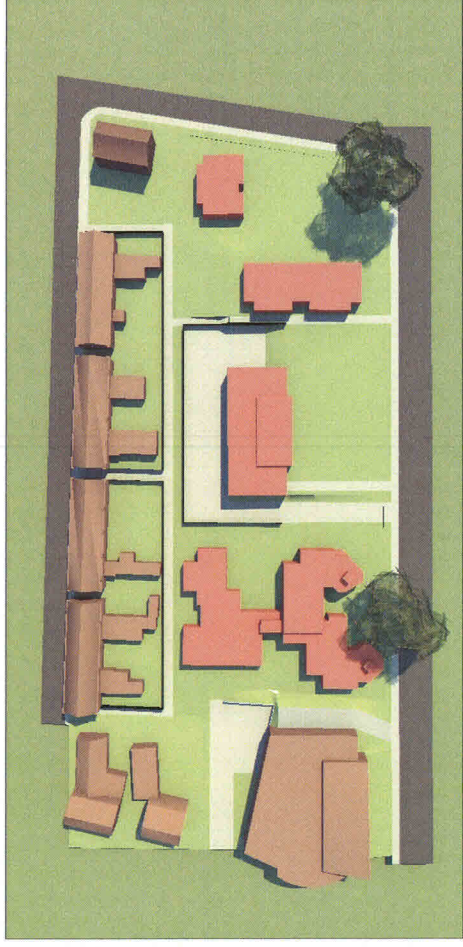


21 Maart 16:00 uur

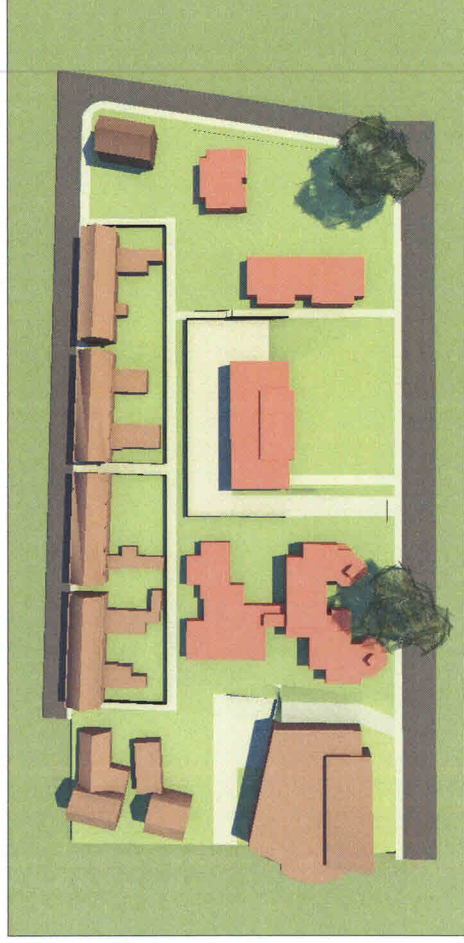
Bestaande situatie



21 Juni 10:00 uur



21 Juni 12:00 uur

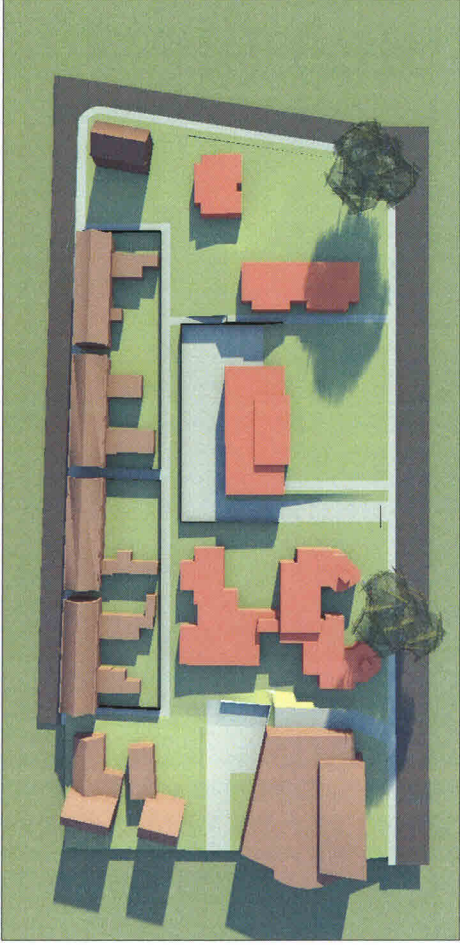


21 Juni 14:00 uur



21 Juni 17:00 uur

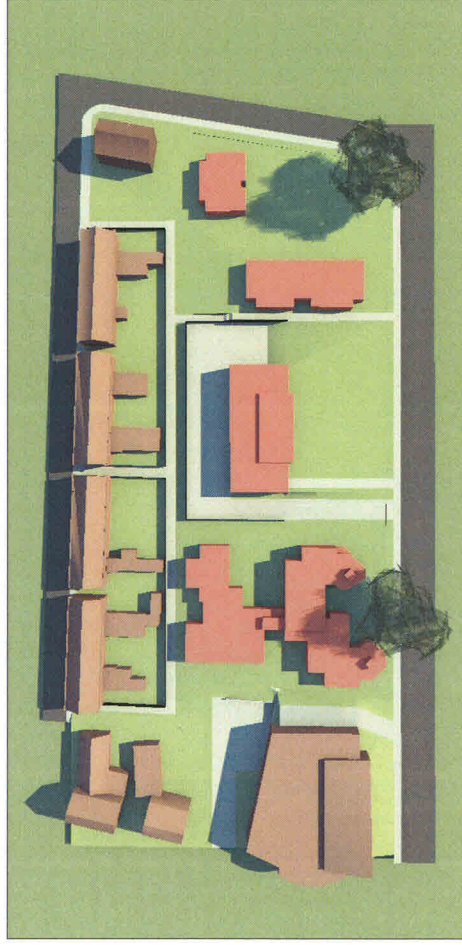
Bestaande situatie



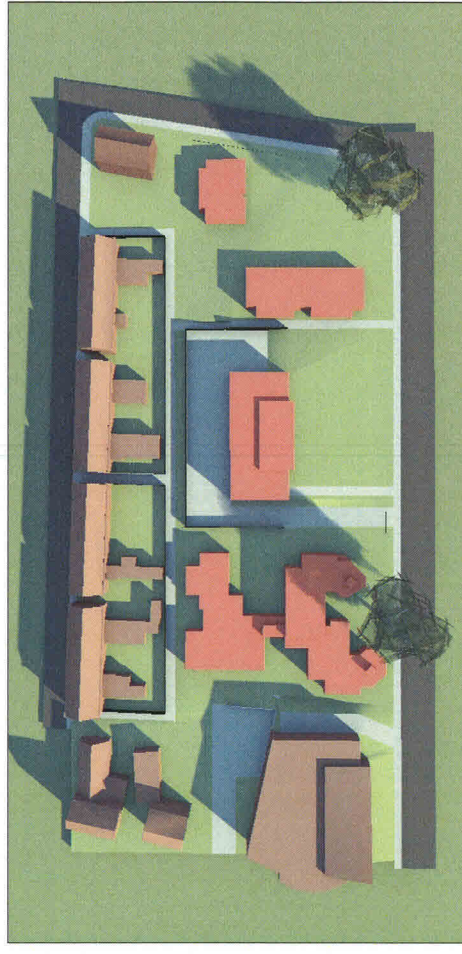
21 September 10:00 uur



21 September 12:00 uur

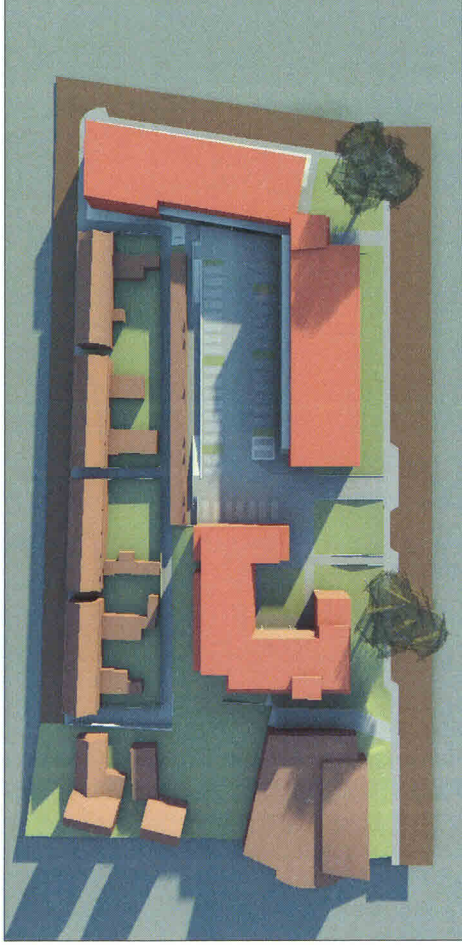


21 September 14:00 uur

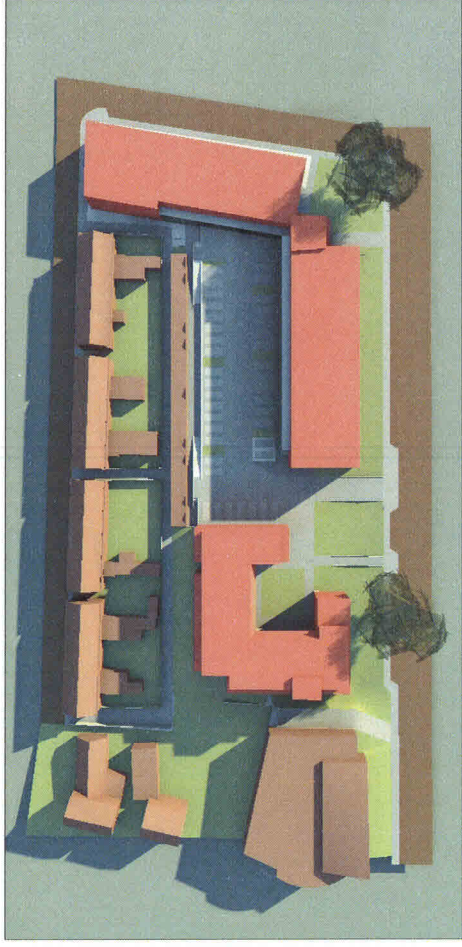


21 September 17:00 uur

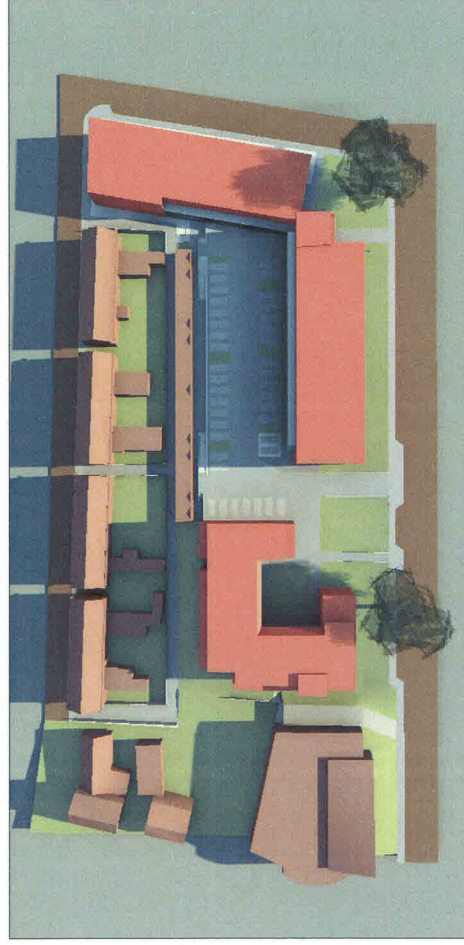
Nieuwe situatie



19 Februari 10:00 uur



19 Februari 12:00 uur

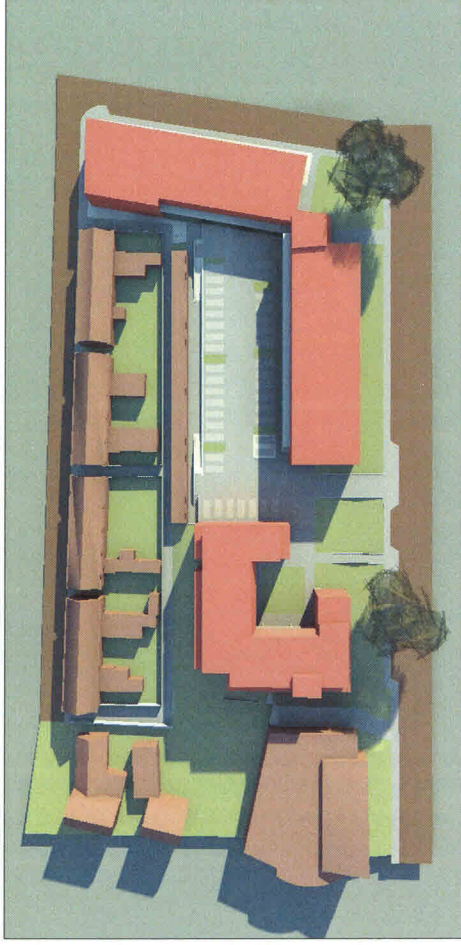


19 Februari 14:00 uur

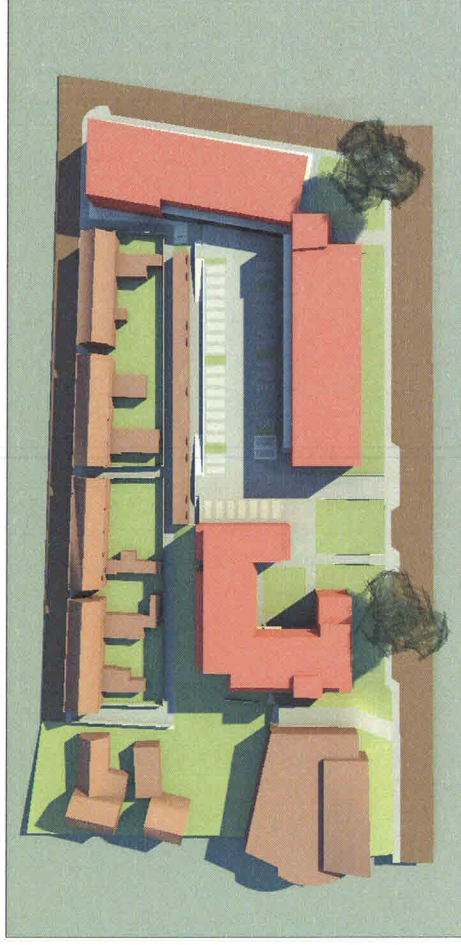


19 Februari 16:00 uur

Nieuwe situatie



21 Maart 10:00 uur



21 Maart 12:00 uur

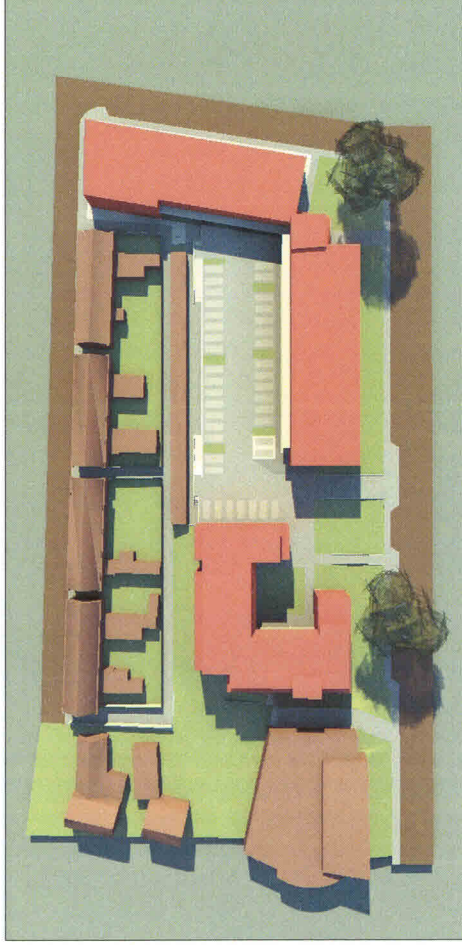


21 Maart 14:00 uur

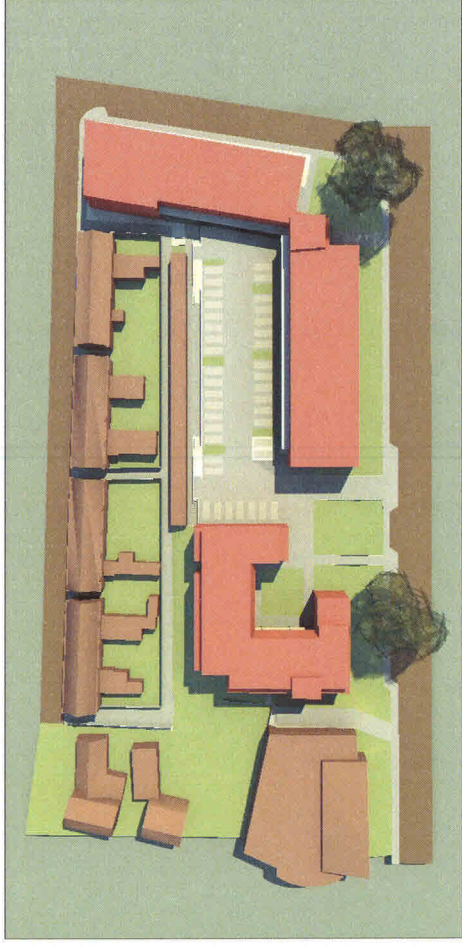


21 Maart 16:00 uur

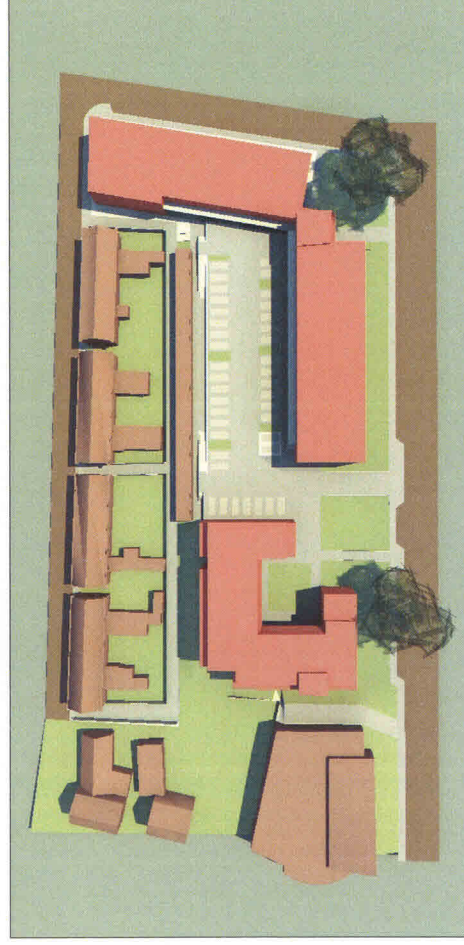
Nieuwe situatie



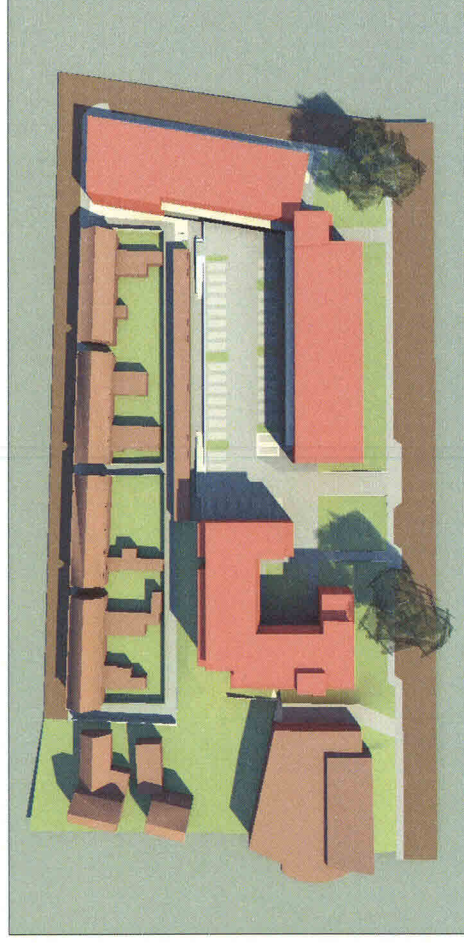
21 Juni 10:00 uur



21 Juni 12:00 uur

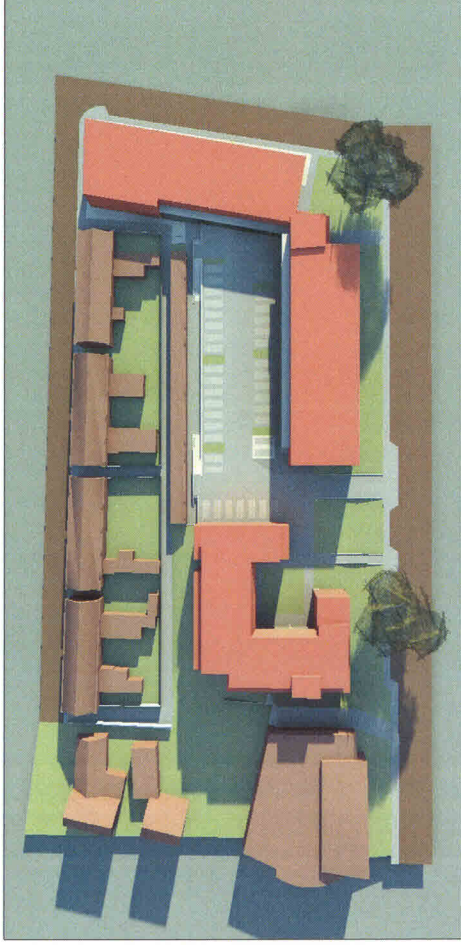


21 Juni 14:00 uur

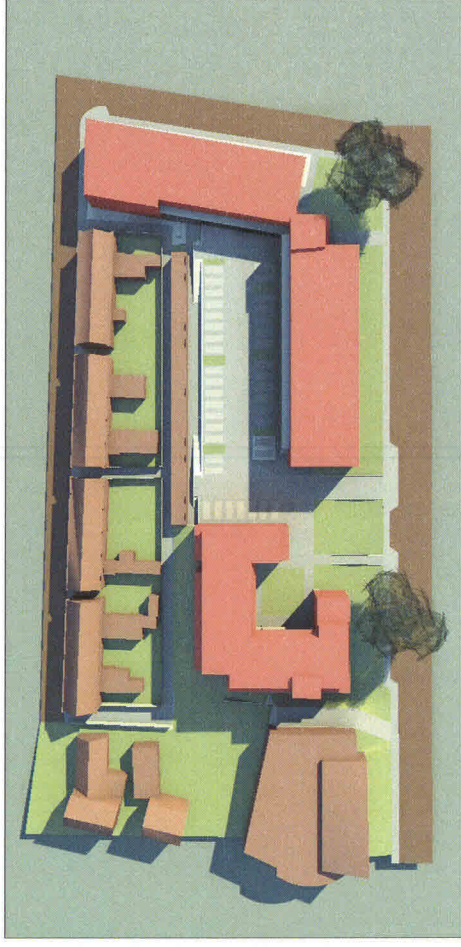


21 Juni 17:00 uur

Nieuwe situatie



21 September 10:00 uur



21 September 12:00 uur



21 September 14:00 uur



21 September 17:00 uur

Bijlage I

Bezonningsuren Julianastraat 32

Bezonningsstudie huisnr 32			
OUDE SITUATIE			
Datum	Begintijd zon	Stoptijd zon	Zonuren totaal
19-2-2013	9:54	15:50	5uur 56min
21-10-2013	9:23	15:20	5uur 57min
NIEUWE SITUATIE			
VOLDOET AAN 'LICHTE TNO-NORM'			
Datum	Begintijd zon	Stoptijd zon	Zonuren totaal
19-2-2013	9:54	12:24	2uur 30min
21-10-2013	9:23	12:03	2uur 40min
16-3-2012	vanaf 16 maart t/m 26 september valt er geen schaduw		
t/m	van het gebouw meer op het meetpunt op de gevel en		
26-9-2012	is er dus geen verschil met de huidige situatie.		

Tabel bezonningsuren Julianastraat 32
Met o.a. toets aan 'lichte TNO-norm'