



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft de zienswijzenrapportage vastgesteld met betrekking tot de ingekomen zienswijzen als gevolg van de ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 65 sociale huurappartementen Dr. Bakstraat 82.

Daarnaast vraagt het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad om kennis te nemen van het door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld zienswijzenrapport en anderzijds om akkoord te gaan met bijgaand raadsvoorstel tot het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen. Op basis van de afgegeven verklaring van geen bedenkingen zal het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen.

Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zoals opgenomen in het zienswijzenrapport omgevingsvergunning;
2. In te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en dit aan te bieden voor de raadsvergadering van 28 november 2023.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 oktober 2023:

Conform



1. Aanleiding

Op 30 mei 2023 heeft de gemeenteraad de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 65 sociale huurappartementen Dr. Bakstraat 82. Deze ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en de ontwerp-omgevingsvergunning met bijlagen kunnen middels link parlaeus.nl opgevraagd worden.

Op 7 juni 2023 is in het Gemeenteblad bekendgemaakt dat de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen met alle daarbij behorende stukken en het ontwerp-besluit Hogere grenswaarde gedurende de periode 8 juni tot en met 19 juli 2023 ter inzage liggen. In de bekendmaking is tevens aangegeven dat er binnen de genoemde termijn zienswijzen kunnen worden ingediend.

Ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen zijn er 8 zienswijzen ingediend door diverse omwonenden. De ontvangen zienswijzen zijn bijgesloten als bijlage B3. Ten aanzien van het ontwerp-besluit Hogere grenswaarde zijn er eveneens zienswijzen ingediend. De zienswijzen tegen het ontwerp-besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder worden separaat afgedaan. In paragraaf 3 gaan wij in op de standpuntbepaling ten aanzien van de ingediende zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen.

2. Context

Op grond van artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk, wanneer er sprake is van een (aanvraag om een) omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Het college mag een dergelijke omgevingsvergunning niet verlenen voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Reden waarom deze kwestie aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Op grond van artikel 6.5, tweede lid, van het Bor kan de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening. In het onderhavige geval wordt er in het kader van de goede ruimtelijke ordening, en daarbij specifiek benoemd het aspect 'geluid', geen reden gezien om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. Met betrekking tot het besluitvormingsproces merken wij op dat het college bevoegd is om een standpunt in te nemen ten aanzien van de ingekomen zienswijzen tegen de ontwerp-



omgevingsvergunning. Een aantal van de in de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning aangevoerde gronden raken echter ook aan het aspect van de goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo (bijvoorbeeld het aspect 'geluid'). Dit betreft het onderwerp waarop de verklaring van geen bedenkingen ziet, waarover de gemeenteraad dient te beslissen. Gelet hierop wordt de gemeenteraad verzocht om kennis te nemen van de beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning en met deze beantwoording in te stemmen en deze over te nemen, voor zover deze beantwoording betrekking heeft op het bovenbedoelde onderwerp. De zienswijzen en de zienswijzenrapportage zijn als bijlagen B3 en B4 bijgevoegd.

3. Gewenste situatie

A. Samenvatting zienswijzenrapportage (bijlage B4)

In paragraaf 1 is aangegeven dat er zienswijzen zijn ingediend door omwonenden. De 8 zienswijzen hebben op hoofdlijnen betrekking op:

1). Participatietraject: de indieners van de zienswijzen stellen dat er geen goed participatietraject is gevolgd, dat het alleen informatieverstrekking was, dat de gemeente niet aanwezig was tijdens de inloopavond: *hierop kan aangegeven worden dat Wonen Limburg heeft voldaan aan zijn participatie-respectievelijk informatieverplichtingen en dat het juist is dat de gemeente niet aanwezig was tijdens de inloopavond, echter dit laatste wil nog niet zeggen dat de gemeente niet op de hoogte is van wat er speelt bij omwonenden. Duidelijk is dat het participatietraject door een aantal omwonenden als niet afdoende wordt beschouwd, met name omdat plannen na de inspraak niet substantieel zijn gewijzigd. Dit is echter geen grond voor het weigeren van een vergunning.*

2). Verlies van privacy, bezonning, daglichttoetreding en uitzicht en geluid(reflectie): *in het besluit van 18 april 2023 is reeds aangegeven dat een bouwplan negatieve consequenties kan hebben voor de direct omwonenden en er geen garantie is op een omgeving die niet wijzigt. Met betrekking tot voorliggend plan betekent het dat er voor (een deel) van omwonenden inderdaad sprake is verlies van privacy, bezonning, daglichttoetreding en uitzicht, echter niet in die mate dat er sprake is van onevenredige aantasting. Met betrekking tot geluidreflectie wordt opgemerkt dat dit geen effect heeft op de bestaande woningen.*

3). Het ter inzage liggen van onjuiste onderzoeken: door de indieners van de zienswijzen wordt aangegeven dat de onderzoeken fouten, discrepanties, tegenstrijdigheden en tekortkomingen bevatten en dat niet gerekend is met de aanwezige wegdekverharding: *het is juist dat in de aangegeven onderzoeken verschillende cijfers met verkeersbewegingen/per etmaal is gebruikt en*



dat niet gerekend is met de aanwezige wegdekverharding. De akoestisch adviseur heeft een herberekening gemaakt. Uit het aangepaste onderzoek blijkt nog steeds wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting.

4). Aan de orde zijnde planschade: *er is een risicoanalyse planschade verricht. Mogelijke planschade is voor rekening van Wonen Limburg.*

5). Verkeersveiligheid als gevolg van de nieuwe in-/uitrit aan de Eenhoornsingel: *er wordt voldaan aan de geldende NEN-norm, er is sprake van voldoende opstelruimte op de in-/uitrit en uitzicht op de weggebruikers van de auto's die de uitrit verlaten. Er is derhalve geen aanleiding om te twifelen aan de verkeersveiligheid van de nieuwe in-/uitrit.*

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen op enkele onderdelen gegrond zijn en dat de overige zienswijzen ongegrond zijn. De gegronde zienswijzen zijn niet van dien aard dat dit leidt tot een heroverweging ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bovenstaande is een beknopte weergave van de ingediende zienswijzen respectievelijk enkele onderdelen waarvan de zienswijzen gegrond zijn. Voor de uitgebreide standpuntbepaling wordt verwezen naar de zienswijzenrapportage die als bijlage B4 bij de stukken is gevoegd.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat:

* Wonen Limburg middels het doorlopen participatietraject voldaan heeft aan de participatie-respectievelijk informatieverplichtingen. Echter dat dit traject, gelet op de ingediende zienswijzen, tussentijdse reacties en reacties tijdens de behandeling van de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen in de Domeinvergadering Fysiek op 30 mei 2023 door een aantal omwonenden als niet afdoende wordt beschouwd. Dit is echter geen grond voor het weigeren van de vergunning.

* er enkele omissies in de onderzoeken zijn, echter deze zijn reeds hersteld middels aangepaste onderzoeken en de uitkomsten hiervan leiden niet tot een andere beoordeling.

*middels de Aanmeldnotitie m.e.r met bijbehorende onderzoeken de milieuthema's afdoende zijn onderzocht en dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengen.

* uit de bezonningsstudie blijkt dat in het voor/najaar en de winter er extra schaduw valt in een (beperkt) aantal middaguren en bij een beperkt aantal appartementen, echter dat bij alle appartementen wordt voldaan aan de lichte TNO norm.

* er in de stad nimmer garantie is dat de omgeving/ uitzicht niet wijzigt.



- * de afstand tot de bestaande bebouwing groot genoeg is om de privacy niet onevenredig te verminderen.
- * als gevolg van de nieuwe in-/uitrit aan de Eenhoornsingel de verkeersveiligheid niet in het geding is.
- * de gemeente de opgave en verplichting heeft om woningen te realiseren in diverse doelgroepen en dat er sprake is van woningnood en een tekort aan sociale woningen.

Alles afwegende wordt geconcludeerd dat de beperkte negatieve consequenties van het bouwplan voor enkele omwonenden minder zwaar wegen dan het algemene belang dat wordt gediend met de woningbouw in de vorm van 65 sociale huurappartementen. Voorgesteld wordt derhalve dan ook om de raad te vragen om de benodigde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het appartementencomplex zal worden voorzien van warmtepompen, ventilatiesysteem en wordt gasloos uitgevoerd. De woningen voldoen allen aan energielabel A+++.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

De locatie van de voormalige USA-garage wordt herontwikkeld. Er is een woningbouwplan van 65 sociale huurwoningen ontwikkeld. Dit herontwikkelingsplan is een bouwplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels een exploitatieplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt € 33.747,= en is door de ontwikkelaar aan de gemeente verschuldigd nadat beide partijen de (anterieure) exploitatieovereenkomst getekend hebben.



Eventuele planschade komt voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de planrealisatie is de verkoop van 2 kleine stroken gemeentegrond aan de ontwikkelaar nodig. De verkoop betreft twee stroken van circa 84 m² respectievelijk 2 m² voor het getaxeerde bedrag van € 44,56 per m², derhalve € 3.832,60 voor het totaal. Wonen Limburg heeft de projectlocatie op 17 januari 2022 van de voormalige eigenaar van de garage in eigendom gekregen.

Voor de planrealisatie wordt een strook gemeente-eigendom op de hoek van de Dr. Bakstraat en Eenhoornsingel (tussen de straat en de voortuin van het appartementencomplex), groot 313 m² onder voorwaarden om niet in gebruik gegeven aan de ontwikkelaar. De gemeente moet het inrichtingsplan voor de buitenruimte waarvan deze strook deel uitmaakt, goedkeuren. Bij wijzigingen aan de buitenruimte zonder toestemming van de gemeente, of verbreding van de Eenhoornsingel of Dr. Bakstraat kan de bruikleen door de gemeente worden opgezegd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

In de eerdere collegenota respectievelijk het raadsstuk “Verklaring van geen bedenkingen nieuwbouw 65 sociale huurappartementen Dr. Bakstraat 82” van 30 mei 2023 is het participatieproces beschreven. In de zienswijzenrapportage is dit participatieproces nogmaals opgenomen en is betrokken bij de standpuntbepaling van de hierover ingekomen zienswijzen respectievelijk de definitieve belangenafweging.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning zoals opgenomen in het zienswijzenrapport omgevingsvergunning;
2. In te stemmen met het bijgevoegd raadsvoorstel en dit aan te bieden voor de raadsvergadering van 28 november 2023.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, zal het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verlenen. Hiertegen staan de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden open. Dat de omgevingsvergunning is verleend, wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op digitale wijze.