

BIJLAGE 1

Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning bouwen 7 woningen De Willem Ruysstraat

1.1 Inleiding

Door toepassing te geven aan de coördinatieregeling van Afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Noord, Woningbouw De Willem Ruysstraat' de ontwerp-omgevingsvergunning bouwen van de eerste 7 woningen aan de De Willem Ruysstraat ter inzage gelegd. De ontwerp-omgevingsvergunning bouwen heeft gedurende zes weken (van 4 juni t/m 15 juli 2015) voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen in te dienen bij burgemeester en wethouders van Vlissingen.

Gedurende genoemde termijn is één zienswijze ingekomen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning 'bouwen'. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk. Onderstaand is de zienswijze beknopt weergegeven met het oordeel van het college. De zienswijze is integraal als bijlage bij deze nota gevoegd.

Het betreft de zienswijze d.d. 15 juli 2015 van Habitat Advocaten en Juristen, Keizersgracht 62, 1015 CS te Amsterdam, namens:

- Mevrouw B. Lorig, Glacisstraat 156
- De heer R. Raas, Glacisstraat 140
- De heer R. Hamelink, Glacisstraat 148
- Mevrouw H. Cosijn, Glacisstraat 150
- De heer F. Wijnants, Glacisstraat 152
- Mevrouw H. Bode, Glacisstraat 158
- Mevrouw H. en mevrouw L. van Doornik, Glacisstraat 162
- De heer J. en mevrouw C. de Quelery, Glacisstraat 164
- Mevrouw L. Kaag, Glacisstraat 166
- De heer J. de Jonge, Glacisstraat 115
- De heer R. Visser, Glacisstraat 176
- De heer C. Keller, Glacisstraat 120

1.2 Wijze van beoordelen

De zienswijze op de ontwerp-omgevingsvergunning 'bouwen' verwijst overwegend naar de inhoud van de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Noord, Woningbouw De Willem Ruysstraat'. De inhoud van de zienswijze heeft daardoor dan ook vooral betrekking op bestemmingsplanmatige aspecten en niet op (bouwkundige) aspecten die de ontwerp-omgevingsvergunning betreffen. De beantwoording van de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan worden in deze nota buiten beschouwing gelaten.

1.3 Inhoud en beoordeling zienswijze

1.3.1 Zienswijze

De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen.

1. Het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met het beleid van gemeente Vlissingen zoals vastgelegd in de Structuurvisie 'Vlissingen, stad aan zee – een zee aan ruimte' en de woonvisie 'Vlissingen, stad aan zee – een zee van woonkwaliteit' waarin een kwaliteitsverbetering is neergelegd van de bestaande woningvoorraad in Vlissingen, middels o.a. 'verdunding' en toevoeging van groen. Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet daarentegen in verdichting van de bebouwing.

2. de bebouwing die mogelijk wordt gemaakt betekent een verslechtering van de woonkwaliteit in de woningen aan mn de zuidzijde van de Glacisstraat. De bebouwing neemt de zon – zeker in de winter – volledig weg en leidt tot aanzienlijke vermindering van lichtinval in de woningen. Ook de leefkwaliteit in de tuinen zal sterk achteruitgaan. Er wordt maar net voldaan aan de minimumnorm die door TNO is ontwikkeld t.a.v. de bezonning. Er ontstaat een situatie die nog maar net aanvaardbaar is.
3. de bebouwing veroorzaakt een verlies aan privacy in de woningen en tuinen aan de zuidzijde van de Glacisstraat.
4. Er wordt een waardeverlies van 15% ingeschat van de woningen.
5. Verzoek om plan niet of gewijzigd vast te stellen op de volgende punten:
 - a. Hoogte terugbrengen naar 4 meter;
 - b. Maximale bouwhoogte opnemen op de plankaart;
 - c. Vrijstellingsmogelijkheid in de regels voor de bouwhoogte verwijderen;
 - d. Opnemen regel tot minimaliseren ramen in achtergevels nieuw te bouwen woningen;
 - e. Een verbod opnemen om dakterrassen te verwezenlijken die op één of andere manier uitzicht bieden op de tuinen en woningen in de Glacisstraat (o.a. verbod om bovenop hoogste verdieping dakterras te realiseren).
 - f. Een garantie opnemen dat de bewoners niet met een **on**onderbroken rij hoge bouwwerken worden geconfronteerd, maar de woningen inderdaad in blokken worden gerealiseerd.
6. wijze van totstandkoming van het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met de in de structuurvisie opgenomen 'integrale wijkaanpak'. Het gevoel bij omwonenden is dat er een ad-hoc invulling is gegeven aan deze locatie op basis van toevallige factoren.
7. Omdat de omgevingsvergunning slechts verleend kan worden indien en voor zover het ontwerp van het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, wordt gemeend dat de omgevingsvergunning niet conform het ontwerp kan worden verleend.

1.3.2 Beoordeling zienswijze

1. Dit aspect heeft geen betrekking op de ontwerp-omgevingsvergunning 'bouwen'. Deze afweging heeft reeds plaatsgevonden in het bestemmingsplantraject. De locatie aan de De Willem Ruysstraat maakt deel uit van het transformatieproject Scheldekwardier. Binnen de Structuurvisie en de Woonvisie wordt aangegeven dat naast herstructurering van de bestaande woningvoorraad, prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van het Scheldekwardier. Dit blijkt onder meer uit het uitvoeringsprogramma 2013-2017 behorende bij deze visies, waarin het Scheldekwardier in het, regionaal afgestemde, woningbouwprogramma is opgenomen. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met de Structuurvisie en Woonvisie. De ontwikkeling past binnen hetgeen hierin opgenomen.
2. In de Antwoordnota die is opgesteld naar aanleiding van de inspraakreacties van omwonenden, en onderdeel uitmaakt van het ontwerp-bestemmingsplan, is uitvoerig ingegaan op het aspect woonkwaliteit, meer in het bijzonder privacy, lichtinval en bezonning. Het Scheldekwardier betreft een binnenstedelijk transformatiegebied, waarbij een industrieterrein/scheepswerf wordt omgevormd naar een gemengd gebied met o.a. wonen, voorzieningen, recreatie. De woningen aan de zuidzijde van de Glacisstraat grensden vroeger direct aan het terrein van de scheepswerf en liggen derhalve nu direct tegen het transformatiegebied aan. Een transformatieproject heeft per definitie in zich dat verandering van het gebied in het verschiet ligt. De plannen die de afgelopen jaren gepresenteerd zijn (Masterplan 2006 en Ontwikkelingsvisie 2011) en zijn vastgesteld door de gemeenteraad, geven de beoogde verandering weer.

Het zicht vanuit de Glacisstraat zal veranderen, echter bij de planvorming is zoveel mogelijk rekening gehouden met aspecten zoals privacy, lichtinval en bezonning.

De normering voor daglichttoetreding (*lichtinval*) vanuit het Bouwbesluit heeft alleen betrekking op de woning zelf en zegt niets over verandering van invallend daglicht veroorzaakt door omliggende bebouwing. Niettemin, naar aanleiding van de reacties tijdens de inloopavond van 12 januari 2015 en de ingekomen inspraakreacties, heeft de gemeente nogmaals een uitgebreid bezonningsonderzoek laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau.

In het onderzoek is ook de bezonning in de tuinen en op het achtererf inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek blijkt dat in tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld, ruimschoots, aan de lichte TNO-normering voor bezonning (zoals aanvaard door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) wordt voldaan. De tabel op pagina 9 van het betreffende bezonningsonderzoek laat duidelijk de bezonning zien zoals deze in de huidige situatie is en in de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat er alleen in de wintermaanden en herfst een beperkte afname van de bezonning in de tuinen en het achtererf is ten opzichte van de huidige situatie.

3. Bij de planvorming is rekening gehouden met het aspect privacy. De openingen aan de achterzijde van de nieuwbouw zijn beperkt gehouden. Dit is te zien op de ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw, die gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen. Ter borging van de privacy is binnen het ontwerpbestemmingsplan tevens de terrasfunctie op de 2^e verdieping alleen aan de voorzijde (zijde De Willem Ruysstraat) toegestaan. Het bestemmingsplan sluit terrasvorming op de opbouwen uit (want dit zou immers betekenen dat de maximale hoogte van 9 meter wordt overschreden), evenals aan de achterzijde van de woningen.
4. Dit aspect heeft geen betrekking op de omgevingsvergunning 'bouwen' en is becommentarieerd en afgewogen in de 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Noord, Woningbouw De Willem Ruysstraat'. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.
5. Deze aspecten hebben geen betrekking op de omgevingsvergunning 'bouwen' en zijn becommentarieerd en afgewogen in de 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Noord, Woningbouw De Willem Ruysstraat'. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.
6. Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op de procedure van het bestemmingsplan en is becommentarieerd en afgewogen in de 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Scheldekwartier-Noord, Woningbouw De Willem Ruysstraat'. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.
7. De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan en niet op basis van het ontwerp-bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning bouwen voldoet aan het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en kan dus worden verleend.

1.3 Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt voorgesteld te besluiten:

1. de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. aan de zienswijze **niet** tegemoet te komen;
3. de omgevingsvergunning bouwen van 7 woningen aan de De Willem Ruysstraat te verlenen.

Vastgesteld in vergadering van B&W van Vlissingen d.d. 8 september 2015

Burgemeester en wethouders van Vlissingen

de secretaris,

de burgemeester,

mr. drs. ing. M. van Vliet

A.M. Demmers – van der Geest