

## Notitie

Aan : Jasper de Boer  
 Van : Christine Visser  
 Betreft : Gemeente Langedijk / second opinion SV Vrone  
 Datum notitie : 5 oktober 2021  
 Referentie : 101901/CVI/cvi  
 Onderwerp : Second opinion rapport Kubiek

\*\*\*\*\*

### 1. Inleiding

Het bestaande sportcomplex van Sportvereniging Vrone (hierna: 'SV Vrone') in het hart van Sint Pancras is sterk verouderd en toe aan renovatie. Hier wordt al geruime tijd over gesproken binnen de gemeente Langedijk. In het verleden zijn hier diverse plannen voor gemaakt. Begin 2020 heeft de gemeente het project naar zich toe getrokken. Inzet van de gemeente daarbij is dat de revitalisatie van SV Vrone wordt bekostigd met woningbouw die kan worden gerealiseerd op de gronden van het sportcomplex. De gemeenteraad heeft op 25 februari 2020 ingestemd met de hiervoor opgestelde kaders.

Nadien zijn twee varianten uitgewerkt die op 23 maart 2021 zijn voorgelegd aan de gemeenteraad:

- **variant 1** met 9 vrije kavels aan de zijde van de Boeterslaan en een appartementencomplex met 42 appartementen in de hoek van de Vinkenlaan/A.V.H. Destreelaan (zie figuur 1)
- **variant 2** met 9 vrije kavels aan de zijde van de Boeterslaan en een appartementencomplex met 30 appartementen in de hoek van de Vinkenlaan/A.V.H. Destreelaan (zie figuur 2)



Figuur 1. variant 1



Figuur 2. variant 2

### *Advies Kubiek*

Omwonenden van de SV Vrone hebben Kubiek Ruimtelijke Plannen (hierna: '**Kubiek**') gevraagd advies uit te brengen over de (planologische) haalbaarheid van de twee varianten die aan de gemeenteraad zijn voorgelegd.

In haar advies van 9 september 2021 (hierna: '**het advies**') stelt Kubiek dat beide varianten niet haalbaar zouden zijn. Kubiek wijst daartoe op de volgende punten:

- a. er zou niet worden voldaan aan de afstandseisen die gelden voor milieuzonering;
- b. de infrastructuur zou de toename van verkeer niet aankunnen;
- c. het plan leidt tot een toename van de parkeerbehoefte waarvan de vraag is of deze kan worden opgevangen;
- d. het appartementencomplex zou stedenbouwkundig niet aansluiten bij het streven naar versterking van bebouwingslinten dat in de gemeentelijke structuurvisie is beschreven.

U hebt ons gevraagd een second opinion uit te brengen naar aanleiding van het advies. Hieronder treft u onze bevindingen aan.

Slotsom van onze second opinion is dat het advies van Kubiek op onjuiste aannames en ongefundeerde stellingen is gebaseerd en de conclusies ten aanzien van de haalbaarheid dientengevolge niet juist zijn. Dit wordt in de analyse hierna in paragraaf 2 toegelicht. In paragraaf 3 volgt de conclusie.

## **2. Analyse**

### *Milieuzonering vormt geen belemmering (ad a)*

In het kader van planologische besluitvorming dient te worden voorkomen dat verschillende bestemmingen elkaar hinderen. Nieuwe bedrijven kunnen niet zomaar naast bestaande woningen worden gerealiseerd en ook andersom moet een zorgvuldige motivering worden gegeven dat nieuwe woningen naast bestaande bedrijvigheid kunnen worden gerealiseerd. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG (hierna: '**Handreiking**'). Hierin zijn richtafstanden opgenomen.

Richtafstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende activiteit toestaat enerzijds tot de uiterste situering van de gevel van de woning die planologisch wordt mogelijk gemaakt anderzijds. Goed om daarbij voor ogen te houden dat de richtafstanden geen wettelijke afstandseisen zijn. Er kan dan ook van de richtafstanden worden afgeweken. Hiervoor dient in voorkomende gevallen een motivering te worden gegeven.<sup>1</sup>

Voor onderhavige situatie is voorts van belang dat uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: '**Afdeling**') voortvloeit dat de richtafstanden zijn bedoeld voor nieuwe situaties. Dat bij nieuwe woningen niet aan de richtafstanden wordt voldaan, betekent naar het oordeel van de Afdeling verder niet dat het woon- en leefklimaat per definitie niet aanvaardbaar zal zijn. Wanneer zich in de bestaande situatie al woningen naast bedrijvigheid bevinden, dan zullen nieuwe woningen geen grotere beperkingen opleveren en dient een bedrijf zich al rekenschap te

---

<sup>1</sup> Zie ABRvS 13 mei 1997, ECLI:NL:RVS:1997:AP7235.

geven van (regelgeving ten behoeve van) een goed woon- en leefklimaat van bestaande woningen. In die gevallen kan (reeds) daarom worden afgeweken van de richtafstanden.<sup>2</sup>

Tegen de achtergrond van het voorgaande vormen de richtafstanden van de Handreiking in voorliggende kwestie (anders dan Kubiek suggereert) geen belemmering voor de plannen.

Daarbij is eerst en vooral van belang dat, gezien vanuit het perspectief en de belangen van de huidige bewoners, geen sprake is van een nieuwe situatie waarop de Handreiking moet worden toegepast. Ingevolge het vigerende Bestemmingsplan Sint Pancras 2012 rust op de gronden van de SV Vrone reeds de bestemming 'Sport' en op de bestaande woningen de bestemming 'Wonen' (dubbel of vrijstaand). Deze bestemmingen wijzigen niet; de sportbestemming komt niet dichtbij de gevels van de bestaande woningen van de huidige bewoners te liggen. Dat het *feitelijk gebruik* van de sportvelden wijzigt (en het gebruik van de sportvelden nabij de woningen mogelijk intensiever wordt) doet daar niet aan toe of af. Bij dergelijke wijzigingen is er geen grondslag om de Handreiking toe te passen. De beoogde herinrichting van de velden kan dus gewoonweg binnen de bestaande sportbestemming worden gerealiseerd. De huidige bewoners komt derhalve geen beroep toe op (richtafstanden van) de Handreiking.

Er is wel sprake van een nieuwe situatie: een deel van de gronden met de bestemming 'Sport' zal in de nieuwe situatie (in beide varianten) worden bestemd voor de bestemming 'Wonen'. Deze nieuwe situatie raakt evenwel louter de belangen van SV Vrone en de belangen van de bewoners van de nieuwe woningen. De bewoners van de bestaande woningen kunnen zich hier niet op beroepen.<sup>3</sup> Om die reden kan in het geheel niet worden toegekomen aan het betoog van Kubiek over milieuzonering dat zij naar voren brengt namens de huidige bewoners.

Ten overvloede wordt nog het volgende opgemerkt. (Alleen) in het kader van de nieuwe woonbestemming zal een afweging gemaakt (moeten) worden die ziet op de belangen van de SV Vrone enerzijds (bij het kunnen voortzetten van haar activiteiten) en de belangen van de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen (bij een goed woon- en leefklimaat). Hierbij zou de Handreiking in beginsel een rol kunnen spelen (nieuwe woningen nabij bestaande bedrijvigheid). In onderhavige situatie is er echter aanleiding af te wijken van de richtafstanden. SV Vrone is nu immers al omringd door (bestaande) woningen. De nieuwe woningen brengen daarom geen grotere beperkingen mee voor de activiteiten van SV Vrone. Integendeel: SV Vrone heeft juist een uitgesproken belang bij de bestemming voor de woningen. Deze zorgt ervoor dat de zo gewenste revitalisering van SV Vrone kan worden gerealiseerd. Verder is er geen aanleiding te veronderstellen dat in de nieuw te bouwen woningen geen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Ook in dat verband is van belang dat de SV Vrone zich – al dan niet mede vanuit het perspectief van de toepasselijke milieuregels – rekenschap moet geven van de aanwezige woningbouw en dat daar waar nodig maatregelen getroffen (kunnen) worden aan de nieuwe woningen om eventuele overlast te beperken/voorkomen. Uit geluidsonderzoek<sup>4</sup> dat in opdracht van de gemeente is uitgevoerd blijkt overigens dat in de nieuwe situatie geen significante verslechtering optreedt voor wat betreft de geluidsbelasting op de bestaande woningen en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

<sup>2</sup> Zie bijvoorbeeld ABRvS 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1265.

<sup>3</sup> ABRvS 11 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2706 (r.o. 10.10 e.v. en de daar aangehaalde jurisprudentie).

<sup>4</sup> Memo Akoestisch onderzoek herinrichting SV Vrone terrein, Arcadis, 15 januari 2021.

Onderhavige situatie leent zich tegen de achtergrond van het voorgaande kortom niet voor het toepassen van de richtafstanden uit de Handreiking zodat deze niet aan de vaststelling van de planologische besluitvorming in de weg staan. Onderzoek bevestigt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

*Verkeer en parkeren geen belemmering (ad b en c)*

De nieuwe woningen (maximaal 51) zullen een toename van verkeersbewegingen genereren. Er is echter geen enkel aanknopingspunt (gegeven) voor de stelling dat de bestaande infrastructuur – erftoegangswegen – niet zou zijn ingericht op een daarmee gepaard gaande toename in verkeersbewegingen. Er zijn geen aanwijzingen dat hierdoor verkeersproblemen zullen ontstaan. Een onderbouwing daarvoor valt in het advies van Kubiek in ieder geval niet terug te lezen; zij volstaat met een ongefundeerde stellingname. Het advies kan reeds daarom niet worden gevolgd. In het kader van de besluitvorming dient uiteraard aandacht te worden besteed aan de verkeerskundige inpassing van de ontwikkeling maar er is op voorhand geen reden om aan te nemen dat de verkeerssituatie maakt dat hier geen nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd in de nu beoogde omvang.

Voor wat betreft parkeren wordt opgemerkt dat de ontwikkeling er in beide varianten in voorziet dat de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen – conform gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2016 – op eigen terrein wordt opgevangen zowel voor de woningen aan de Boeterslaan als voor het appartementencomplex in de hoek van de Vinkenlaan/A.V.H. Destreelaan. Het advies van Kubiek waarin dit ter discussie is gesteld, is dus ook op dit punt onjuist en ongefundeerd. Bovendien voorzien beide varianten in parkeerplaatsen op eigen terrein voor de SV Vrone (die er nu nog niet zijn) waarmee de parkeerdruk in de omgeving zelfs (sterk) afneemt ten opzichte van de huidige situatie. Het advies van Kubiek kan dus ook op dit punt niet worden gevolgd.

*Beoogde bebouwing sluit aan bij stedenbouwkundige structuur (ad d)*

Kubiek stelt in haar advies dat een groot en hoog appartementencomplex stedenbouwkundig gezien niet aansluit bij het bebouwingslint dat zich kenmerkt met vrijstaande en lage woningbouw. In dit verband wordt verwezen naar de gemeentelijke structuurvisie. Dit betoog van Kubiek gaat niet op.

Ten eerste wordt opgemerkt dat in geen van beide varianten wordt beoogd een 'groot en hoog appartementencomplex' te realiseren. Er wordt in beide varianten uitgegaan van bebouwing van maximaal drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte zal ca. 10 à 11 meter hoog zijn en daarmee goed aansluiten op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing (die zoals Kubiek zelf al opmerkt deels 10,5 meter is). Ten tweede is van belang op te merken dat het deel van de sportvelden waar het appartementencomplex is voorzien op zichzelf (nog) geen deel uitmaakt van het bebouwingslint. Tot slot geldt dat zich in het bestaande bebouwingslint (en ook verder binnen de dorpskern van Sint Pancras) reeds gebouwen bevinden die een grotere massa en/of korrelgrootte hebben. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gewezen op de kerk, de supermarkt, verzorgingstehuis Molenhoeve, het (tegenover de beoogde locatie gelegen) dorpshuis De Geist en diverse andere grotere woongebouwen.

Er zal in de uiteindelijke besluitvorming uiteraard aandacht moeten zijn voor de stedenbouwkundige inpassing van de beoogde bebouwing, rekening houdend met gemeentelijke beleid. Maar gezien het voorgaande is er geen reden te stellen dat een

appartementengebouw zoals hier wordt beoogd niet stedenbouwkundig inpasbaar zou zijn. Stedenbouw staat kortom evenmin aan haalbaarheid van de plannen in de weg.

### **3. Conclusie**

Gelet op de analyse wordt geconcludeerd dat de plannen (ongeacht welke van de twee varianten wordt gekozen) haalbaar moeten worden geacht voor wat betreft de aspecten milieuzonering, parkeren/verkeer en stedenbouw. Het advies van Kubiek wordt derhalve niet onderschreven; het gaat uit van onjuiste aannames en ongefundeerde stellingen ten aanzien van de genoemde aspecten.

Meer algemeen geldt nog het volgende. In het kader van het bestemmingsplan dat hier zal moeten worden vastgesteld voor realisatie van de nieuwe woningen, moet de gemeenteraad de bestemmingen aanwijzen en regels geven die hij uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet alle betrokken belangen afwegen. De belangen van omwonenden dienen daarin een plaats te krijgen maar in dit geval spelen meer belangen een rol; o.a. de belangen van (het voortbestaan van) de SV Vrone, belangen van toekomstige bewoners maar ook het algemeen belang dat is gemoeid met de ontwikkeling.

Dat omwonenden voorkeur hebben voor een alternatief waarbij de beoogde woningbouw elders wordt gerealiseerd, kan zo zijn maar dit vormt dus niet de maatstaf die het bevoegd gezag moet aanhouden bij (planologische) besluitvorming. Daarbij geldt dat uit vaste jurisprudentie<sup>5</sup> van de Afdeling kan worden afgeleid dat indien een project op zichzelf aanvaardbaar is, het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking kan nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van het alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Er is in het licht van de analyse geen aanleiding te veronderstellen dat de plannen niet aanvaardbaar zijn. Bovendien is er (bij eerste beschouwing) geen alternatief (aangedragen) waarmee een gelijkwaardig resultaat behaald.

Er is in het advies van Kubiek kortom geen aanleiding gelegen om terug te komen op de voorgestane plannen.

\*\*\*

---

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld ABRvS 4 mei 2021, ECLI:NL:RVS:2021:953.