

PC 64

GEMEENTE VELSEN				
28 MAART 2012				
INGEK. NR 111.003063				
B	S	1	2	3

Aan het college van burgemeester en wethouders
Afdeling Vergunningen en Uitvoering
Van de gemeente Velsen
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

Onderwerp:

Zienswijze tegen zowel de ontwerpomgevingsvergunning(en) als de ontwerpverklaring(en) van geen bedenkingen w11.000510 – Wijkerstraatweg 178-184 te Velsen-Noord het verbouwen van bestaande panden tot 11 appartementen en een kleine horecavoorziening.

Het adres betreft Wijkerstraatweg 178 tot en met 184, op het terrein, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie B, nummers 3821, 3032 en 3463.

Let op; de adressen Wijkerstraatweg 180 en 182 behoren aan een andere eigenaar toe!

Velsen-Noord, 26 maart 2012

Geachte mevrouw/meneer,

In huis-aan-huiskrant De Jutter van 16 februari 2012 vernamen wij dat burgemeester en wethouders van Velsen bekend maken, dat zij voornemens zijn om voor de aanvraag w11.000510 (Wijkerstraatweg 178 t/m 184) een omgevingsvergunning te verlenen.

Hieronder zullen wij, ondergetekenden, aangeven waarom dit plan niet door kan gaan. Een en ander zal worden onderbouwd aan de hand van:

- a. de civielrechtelijke aspecten
- b. het vigerend bestemmingsplan
- c. de Welstandsnota

a. Civielrechtelijk:

Vooraf

Hierbij merken we op dat dit het derde grootschalige plan is voor de panden 178 t/m 184 Wijkerstraatweg, terwijl omwonenden voorgaande keren duidelijk hebben aangegeven grootschaligheid af te wijzen.

Grootschaligheid

Het betreft hier een grootschalig plan; het realiseren van 11 appartementen tussen achtertuinen van eengezinswoningen. De vorige plannen zijn juist vanwege hun grootschaligheid gesneuveld.

Informeren omwonenden door gemeente

Verwijzend naar bovenstaande had men bij een dergelijk groot plan met een

groot aantal betrokkenen redelijkerwijs mogen verwachten dat de gemeente de omwonenden ook nog anders dan de plaatselijke huis-aan-huiskrant had kunnen informeren.

De gemeente heeft zich in het verstrekken van informatie ten opzichte van de omwonenden in het geheel terughoudend opgesteld. Tevens zit er een aantal onvolkomenheden in het plan bijvoorbeeld omtrent brandwerendheid. Dit is in het grootste belang voor de omwonenden. Toch is de gemeente voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor dit grootschalige plan.

Plaatsing rijwielen en dergelijke

Op de tekening wordt niet aangegeven waar andere voertuigen dan auto's geplaatst dienen te worden. De doorgang naar de interne berging is te smal om motoren, fietsen en dergelijke van alle bewoners van de appartementen en hun gasten te bergen.

Parkeerplaatsen

De gemeente geeft aan dat de auto's van de toekomstige bewoners geplaatst kunnen worden binnen de bestaande parkeerruimtes in de straat. Echter, dit geeft een onevenredige druk op dit deel van de straat.

Huisvuilcontainerplaats

De tekening geeft niet aan waar de vuilcontainers van de bewoners dienen te staan. Dit is mogelijk een groot punt voor overlast, gezien het aantal woningen.

Balkons en dakterrassen

In het nieuwe plan is een aantal balkons en dakterrassen op hoogte gepland. In de huidige situatie zijn er geen dakterrassen en balkons. Geluid vanaf een verhoging heeft een grotere reikwijdte dan geluid vanaf de grond en kan geluidsoverlast voor de omwonenden veroorzaken. Daarom kan hier niet mee ingestemd worden.

Extra volume

Het plan kent extra volume in de vorm van een trappenhuis, ter ontsluiting van een appartement op de tweede verdieping. Deze aanpassing wordt afgewezen.

Nooduitgangen

De elf appartementen zijn aan de voorzijde te bereiken via een nauwe doorgang. Dit heeft te maken met het feit, dat de appartementen deels achter woningen van een andere eigenaar worden gerealiseerd, deels door het feit dat er sprake is van appartementen op diverse verdiepingen, deels door het feit dat de winkelruimte zich aan de voorzijde bevindt en deels door het feit dat afgeweken wordt van de minimale vierkante meters waarop een appartement gerealiseerd dient te worden, waardoor een hoge woondichtheid/woonintensiteit ontstaat. Hier speelt de grootschaligheid van het plan binnen een ingesloten context de veiligheid parten. Immers, de nauwe toegang tot de 11 appartementen vormt tevens een noodweg. Deze noodweg is onvoldoende. Aan de achterzijde is in het plan een nieuwe nooddeur getekend. Echter, de grond waar deze nooddeur op uitkomt behoort toe aan een andere eigenaar.

Nieuwe nooduitgang achterzijde

Er is in het ontwerp een nieuwe nooduitgang gepland. Dit is niet mogelijk, omdat hierbij over het grondgebied van Ladderbeekstraat 94 gegaan zou moeten worden. Dit wordt door de eigenaren van Ladderbeekstraat 94 niet toegestaan. Het betreft eigen

grond van Ladderbeekstraat 94. Bewoners van Ladderbeekstraat 86 t/m 92 hebben hier recht van overpad. Wijkerstraatwegbewoners 172 t/m 200 hebben een achterom via de voorzijde. De eigenaar van de panden Wijkerstraatweg 178 t/m 184 heeft geen recht van overpad. De grond behoort toe aan de eigenaar van Ladderbeekstraat 94. De eigenaar van Ladderbeekstraat 94 geeft geen toestemming aan het plan van Klaverbouw en Vastgoed BV, om over zijn grondgebied overpad te verlenen; noch mensen, noch goederen mogen over deze grond gaan.

Bouwactiviteiten

Tevens staan de eigenaren van Ladderbeekstraat 94 niet toe dat er spullen ten behoeve van bouwactiviteiten voor de Wijkerstraatweg 178 t/m 184 over onze grond worden vervoerd en zij staan niet toe dat er bouwactiviteiten op hun grond plaatsvinden. De huizen rondom Wijkerstraatweg 178 t/m 184 zijn niet gefundeerd door palen. Bij heiwerkzaamheden en wateronttrekking aan de bodem zullen de omliggende huizen verzakken. Hier kan onder geen beding akkoord mee worden gegaan. Mocht dit toch gebeuren, dan zullen wij dit aantoonbaar maken en alle hiermee gepaard gaande herstelwerkzaamheden ten laste van de opdrachtgever brengen.

Buitenruimtes achterzijde

Op de bouwtekening staan een buitenruimtes aangegeven, die grenzen aan de steeg aan de Ladderbeekstraatzijde. In artikel 5:37 BW staat aangegeven dat de eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 162 van Boek 6 onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder mag toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer. En rumoer valt met de desbetreffende buitenruimtes, behorende bij de diverse appartementen zoals die getekend zijn in het plan, redelijkerwijs te verwachten. Met deze buitenruimtes wordt derhalve door omwonenden niet akkoord gegaan.

Grootte van de appartementen

Appartementen zijn wettelijk gebonden aan bepaalde afmetingen om sprake te laten zijn van 'appartementen'. Klaverbouw en Vastgoed meent het recht te hebben om zich niet te hoeven houden aan deze minimumafmetingen, om meer woonruimten te kunnen realiseren in het project. Zoals het plan er nu ligt, is er sprake van 'kamers' en niet van 'appartementen'. Meer bewoners dan toegestaan zorgt voor een nog hogere woondruk dan wenselijk is.

Brandwering

Er is geen rekening gehouden met de brandveiligheid. De muren van het pand zijn gesitueerd op de erfsgrens. Dat houdt in dat er een brandwerendeis is van 60 minuten. Op de tekening echter staat geen brandwering op de erfsgrens aangegeven. Het pand Wijkerstraatweg 178 t/m 184 grenst 25 meter aan de grond van de eigenaren van Ladderbeekstraat 94. Het pand Wijkerstraatweg 178 t/m 184 omsluit daarmee nagenoeg de gehele achtertuin van Ladderbeekstraat 94 en zal daarom een relatief zeer groot brandgevaar opleveren voor Ladderbeekstraat 94, zeker gezien het aantal woningen. Dit is derhalve onacceptabel.

Doorgang hulpverlening

Aangezien het pand hoofdzakelijk gesitueerd is tussen andere panden zal de hulp bij brand voor de bewoners, zorgverleners, hulpverleners en omwonenden ernstig worden belemmerd. Ook zouden de nooddeuren naar binnen toe moeten scharnieren in plaats

van naar buiten toe met de vluchtroute mee, in verband met het noodzakelijkerwijs opendraaien over eigen grondgebied.

Maaiveld

Er is in de tekening geen rekening gehouden met het grote verloop in het maaiveld. De Wijkerstraatweg ligt aanzienlijke hoger dan de erachter gelegen Ladderbeekstraat. De hoogte aan de achterzijde is in de huidige toestand reeds onacceptabel.

Grond achter Wijkerstraatweg 180 en 184

Klaverbouw en Vastgoed BV is geen eigenaar van de panden Wijkerstraatweg 180 en 182. Dit heeft tot gevolg dat de ruimte achter deze woningen niet bewoond mag worden.

100% bebouwing

De 100% bebouwing van de achtertuinen van Wijkerstraatweg 178 t/m 184 is een fout uit het verleden en niet, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing van DSO & A Diepenmaat stedenbouwkundig ontwerp en advies, een mogelijkheid voor het hele gebied. Dat is onjuist gesteld. Dit is af te leiden uit de voorzijde, waar duidelijk te zien is dat het oorspronkelijk woonhuizen met achtertuinen zijn geweest. De structuur en de omvang van de bebouwing in de achtertuinen laten zien, dat de gemeente, gezien de locatie temidden van kleinschalige bebouwing, in het verleden misstappen heeft gemaakt bij het verlenen van bouwvergunningen.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat of:

- door de gemeente Velsen op basis van afweging van onjuiste of onvoldoende gegevens de beslissing genomen is om medewerking te verlenen aan het onderhavige plan;

Wegens het ontbreken van de vereiste zorgvuldigheid verzoeken wij u dan ook in casu de procedure te staken.

b. Het bestemmingsplan.

I. Het bestemmingsplan beschermt de burger. Blijkens de Beleidsregels inzake WRO 19, vastgesteld door de Raad op 7 februari 2006 verschaft het de burger de nodige rechtszekerheid omdat het hem of haar duidelijkheid verschaft omtrent de bebouwing- en gebruiksmogelijkheden van zijn/haar perceel en het bestemmingsplan biedt de burger bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen in zijn of haar woon- en leefomgeving.

II. Het bouwplan past niet in het bestemmingsplan. Velsen-Noord is van oudsher een tuindorp en de gemeente heeft er zelf voor gekozen de open lintbebouwing te behouden. In de Ruimtelijke Onderbouwing staat geschreven: "De bouwblokken

direct grenzend aan de Wijkerstraatweg zijn niet volledig gesloten. Wel is het zo dat de binnenzijde van de bouwblokken in het algemeen vooral uit tuinen bestaat en dus in principe onbebouwd is." De bouwplannen op de tekening zoals die nu worden aangeboden, moeten aldus als oneigenlijk worden aangemerkt.

III. Het bouwwerk is aproportioneel. Zoals het gebouw nu gebouwd is is het al een dissonant. Bovendien is het vreemd dat de gemeente ooit toestemming heeft gegeven voor 100% bebouwing van de tuin, tot in wat regulier de tuinen van de burens zijn. In het bestemmingsplan staat namelijk aangegeven dat dit maximaal 40% mag bedragen. Hier is een vrijstelling door B&W op mogelijk tot maximaal 50% van het grondoppervlak, maar dat enkel voorzover geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruikswaarde van het naastgelegen erf c.q. de naastgelegen erven.

IV. Die bebouwing is veel hoger dan de gebruikelijke hoogte. De bouwhoogte en de goot- of boeibordhoogte van de uitbouwen en bijgebouwen mag volgens het bestemmingsplan niet meer dan 3,5 resp. 2,5 meter bedragen. De gemeente zou juist in dit geval haar fouten moeten herstellen die zij in het verleden gemaakt heeft.

V. Nog een misstap uit het verleden: de gemeente heeft in het verleden de detailhandelbestemming omgezet in een horecabestemming. En dat midden in een woonblok zonder eisen te stellen aan geluiddempende maatregelen.

VI. B&W moeten erop toezien dat, inzake de plaatsing van uitbouwen en bijgebouwen, (indien de afstand tot de perceelgrens over een lengte van meer dan 2,5 meter minder dan 1 meter bedraagt) de bezonnings situatie op de aangrenzende erven of tuinen en de lichttoetreding van de naastgelegen woning geen nadelige gevolgen heeft.

VII. Nu ligt er de kans voor de gemeente om de lintbebouwing te herstellen door het oude, in slechte staat zijnde pand, te laten slopen en te vervangen door gezinswoningen met achtertuinen.

VIII. In het kader van de stedenbouwkundige structuur moet de kwaliteit van onder andere binnenterreinen gehandhaafd en eventueel versterkt worden.

IX. In navolgende notities omtrent de stedenbouwkundige structuur staat vermeld dat de kwalitatieve verbetering van het woningbestand in beginsel gezocht moet worden in het vervangen van de huidige bebouwing en niet door binnenterreinen binnen de bestaande stedelijke structuur vol te bouwen.

c. De Welstandsnota

I. In de Welstandsnota 2006 valt dit deel van de Wijkerstraatweg te kwalificeren als 'bijzonder' en is dus de gebiedstypologie H1 van toepassing. Daarin wordt vermeld dat de eenheid in hoofdbouwvormen en de stedenbouwkundige opbouw- en bebouwingskarakteristiek gehandhaafd blijft en/of versterkt wordt. Het plan zoals ingediend voldoet hier niet aan.

II. Bovendien mogen er volgens de gebiedsgerichte criteria alleen achter de hoofdbebouwing bijgebouwen worden gerealiseerd. In het plan zoals ingediend staan ook bijgebouwen achter het adres Wijkerstraatweg nummer 180 en 182 getekend. Deze adressen zijn geen eigendom van Klaverbouw en Vastgoed BV. Achter deze adressen mag geen bewoning plaatsvinden.

III. De hoogte van de muren aan de achterzijde zoals die nu (geregistreerd) zijn mogen niet hoger worden. Artikel 17, derde lid van het bestemmingsplan, geeft de hoogte aan die in acht moet worden genomen. Voor de omwonenden onacceptabel. De achterzijde grenst bovendien direct aan het grondgebied van de bewoners van de Ladderbeekstraat, dat wil zeggen dat de (hoge) muur van het bouwwerk exact op de erfgrens staat

IV. De hoogte van de muren aan de achterzijde, zoals die nu gerealiseerd zijn, is reeds te hoog. Velsen-Noord is van oudsher een lintdorp. De hoofdweg (de Wijkerstraatweg) is gebouwd op een strandwal. De bebouwing aan de Wijkerstraatweg ligt daardoor aanzienlijk hoger dan het direct erachter gelegen gebied. De hoogte van de bebouwing in de achtertuinen van Wijkerstraatweg 178 t/m 184 is gerekend vanaf de voorzijde (de straatzijde). De gemeente heeft in het verleden toestemming gegeven voor 100 % bebouwing. De toenmalige eigenaar heeft de hoogte van de bebouwing in de achtertuinen gerekend vanaf het maaiveld aan de Wijkerstraatweg, waardoor de muren van de bebouwing aan de achterzijde een buitensporige hoogte kregen ten opzichte van de achterliggende huizen aan de Ladderbeekstraat. Hier heeft de gemeente in het verleden geen rekening mee gehouden.

V. De Wijkerstraatweg behoort tot de oudste straat van Velsen-Noord. Daarom wordt het aanzicht van deze straat beschermd (beschermd dorpsgezicht). De aanvrager meent een aanpassing aan de voorzijde te mogen doorvoeren om zo meer ruimte voor meer appartementen te kunnen genereren. Dit is strijdig met het beschermd dorpsgezicht.

Conclusie

Gezien bovenstaande zijn er onvoldoende redenen om dit plan te accepteren. De belangen van de omwonenden wegen duidelijk zwaarder dan de belangen van de projectontwikkelaar.

Het wegnemen van privacy, zonlicht en uitzicht plus het toebrengen van geluidshinder tast het woongenot van de omwonenden en de waarde van de omringende huizen in een zodanige mate aan, dat er onevenredig schade door omwonenden wordt geleden.

Daarom verzoeken wij u deze procedure niet voort te zetten.

Mocht u besluiten de procedure toch voort te zetten dan zullen wij op grond van artikel 49 WRO een procedure jegens u starten inzake het ondervinden van planschade.

Alle (plan-)schade die veroorzaakt wordt bij eventuele bouw zullen wij verhalen op Klaverbouw en Vastgoed, architectenbureau Admiraal-Stoute en de gemeente Velsen. Deze laatste omdat de gemeente, als het plan doorgaat, toestemming heeft verleend, terwijl zij weet of behoort te weten dat het project zeer dicht op de bestaande woonhuizen wordt gerealiseerd en dus de nodige risico's met zich meebrengt. Waardevermindering van het woonhuis Ladderbeekstraat 94 zullen wij laten taxeren en op de desbetreffende partijen verhalen.

Hoogachtend,

F.E.J. Geldermans
A.M. Knaap
Ladderbeekstraat 94
1951 BP Velsen-Noord
0251225353
0617728724



