

# **Ontwerpbesluit omgevingsvergunningverlening voor het oprichten van 23 appartementen aan de Reptonstraat te Velsen.**

## **Zienswijzennota**

### **1. Algemeen**

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van 23 appartementen, hierna te noemen: het ontwerpbesluit heeft met ingang 9 januari 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn gedurende de hierboven genoemde termijn zienswijzen ingediend door:

1. Van Schie Advocatuur, Y.M.A. van Schie en H.J.M. van Schie, Vision Plaza, Central Boeigavenue 242, 1119 PZ Schiphol-Rijk;
2. J.G.J. de Boer, namens de bewoners van de Reptonstraat, H. Reptonstraat, 1992 JM Velsbroek;
3. G.C.T. Mein, D. Marotstraat 90, 1992 HE Velsbroek;
4. E. Quelle en S.H.W. Marre, H. Reptonstraat 9, 1992 JM Velsbroek;
5. Fam. Zwart, H. Reptonstraat 50, 1992JM Velsbroek;
6. Fam. Heeremans, H. Reptonstraat, 1992 JM Velsbroek;
7. Fam. De Boer H. Reptonstraat, 1992 JM Velsbroek;
8. Diverse bewoners H. Reptonstraat 27, 29, 31 en 33. P/a A.C. Dijkma-Stoop, H. Reptonstraat 27, 1992 JM Velsbroek;
9. Diverse bewoners H. Reptonstraat 2 t/m 16. P/a Fam. Murk, H. Reptonstraat 16, 1992 JE Velsbroek;
10. Diverse bewoners H. Reptonstraat 15, 17, 19, 21, 23 en 25. P/a Familie Brooke, H. Repton 15, 1992 JM Velsbroek;
11. Diverse bewoners H. Reptonstraat 9, 11, 12, 14 en 16. P/a Familie E. Quelle 9, 1992 JM Velsbroek;
12. Fa. A.C. Borst, H. Reptonstraat 40, 1992 JH Velsbroek;
13. Dhr. A. en mevr. S. Borst-Vermeulen, H. Reptonstraat 40, 1992 JH Velsbroek.

### **2. Termijnstelling**

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van terinzagelegging en worden dan ook allemaal in beschouwing genomen.

### **3. Behandeling zienswijzen**

De zienswijzen worden gelet op de inhoud per onderwerp behandeld. Per zienswijze hebben wij in cursief gedrukt onze reactie gegeven. Opgemerkt wordt nog dat voor zover hierna niet uitdrukkelijk wordt ingegaan op wat in de zienswijzen is vermeld, de inhoud van de zienswijzen wel integraal is betrokken bij de beoordeling in het kader van de besluitvorming inzake de onderhavige omgevingsvergunning.

### **4. Zienswijzen**

#### 4.1 **Inspraak**

Bewoners voelen zich niet betrokken in de besluit planvorming. Gewezen wordt op de het principebesluit van het college van 10 mei 2011 en de gemaakte afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar op 22 juli 2011. Bewoners zijn hierbij niet betrokken. In de ruimtelijke onderbouwing wordt enkel aangegeven dat bewoners een in een informatiebijeenkomst een toelichting krijgen op de voorgenomen plannen. Het zou beter zijn om op zijn minst om inspraak van omwonenden te vragen.

*Reactie:*

*In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. In zoverre is er geen sprake van terughoudendheid van de gemeente, maar is de wettelijke procedure toegepast.*

#### 4.2 **Aantasting van het woongenot**

Toename van het aantal woningen leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy. Bewoners vragen om een schaduwtekening op meerdere peildata.

*Reactie:*

*Het realiseren van het bouwplan betekent een plaatselijke verdichting. De stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving hebben echter als uitgangspunt gediend voor het ontwerpbestemmingsplan. Bij de inpassing van het appartementengebouw is rekening gehouden met de situering (rooilijn) en maatvoering(goot- en nokhoogte) ten opzichte van de woningen in de directe omgeving.*

*Met betrekking tot de privacy merken wij op dat in één zijgevel van het gebouw (westgevel) ramen zijn geprojecteerd op de begane grond t.b.v. de hal. Dit leidt niet tot onaanvaardbare aantasting van de privacy voor de woning H.*

*Reptonstraat 16. Door de oriëntatie van de ramen van de appartementen in de achtergevel op het zuidoosten is bovendien geen zicht mogelijk op het perceel H. Reptonstraat 16. De inkijk aangaande de woning H. Reptonstraat 40 betreft vooral de tuin en niet de woning, omdat het hier een aangebouwde woning betreft. Deze inkijk bestaat thans ook vanuit de bestaande naastgelegen woningen. De gemeente begrijpt de subjectieve "aantasting van het woongenot", maar ziet niet in dat het inpassen van dit woningbouwplan in de bestaande woonomgeving tot een (onaanvaardbare) aantasting van privacy zal leiden. Bovendien staat de huidige bestemming al een fors bouwvolume over een grotere oppervlakte toe.*

*De gemeente heeft eerder gelet op de situering van de tuinen van de woningen(even nummers) aan de H. Reptonstraat op het zuiden en zuidoosten gemeend dat er geen onaanvaardbare overlaster optreedt als gevolg van schaduwwerking. Voor de woningen H. Reptonstraat (oneven nummers) tegen*

*over het appartementengebouw zal wel enige beperking van zonlichttoetreding optreden. Zoals eerder gezegd staat de huidige bestemming al een bouwvolume (maximale hoogte 5,5 meter) toe waardoor geen sprake is van een onaanvaardbare verslechtering van zonlichttoetreding.*

*Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de gemeente alsnog een bezonningsonderzoek laten uitvoeren. De uitkomst van dit onderzoek bevestigt onze hierboven genoemde mening.*

#### **4.3 Parkeren**

Het bouwplan is naar mening van de omwonenden in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het daarbij zijnde parkeerbeleid Velsen 2009. Er wordt ten onrechte uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per seniorenwoning omdat niet vaststaat dat deze woning aan senioren verkocht zullen gaan worden. Daarnaast wordt getwijfeld of de gehanteerde norm van 1,7 voor woningen niet 1,9 had moeten zijn. Omwonenden zijn van mening dat er sprake is van een lager parkeeraanbod (<37 parkeerplaatsen)

*Reactie:*

*Op de aanvraag is de notitie 'Parkeernormen Gemeente Velsen 2009' van toepassing. De aanvraag behelst de realisatie van 16 appartementen (type II) en 7 seniorenappartementen. In overeenstemming met de verordening moeten 36 parkeerplaatsen worden gerealiseerd [ (1,7 x16)+ (1,3x70)]. Het bouwplan voorziet in 37 parkeerplaatsen. Langs de H. Reptonstraat liggen 13 parkeerplaatsen, die gerelateerd waren aan de woonwagens (7 woonwagens x 1,7= 12 pp). Deze mogen worden toegerekend aan het bouwplan. De andere 23 parkeerplaatsen zijn gelegen aan de achterzijde van het appartementengebouw.*

De parkeerplaatsen op het achterterrein voldoen niet aan de minimale breedte voor dwarsparkeren (breedte moet zijn 2,4 m)

*Reactie:*

*Ten aanzien van de afmetingen van de parkeervlakken stelt de gemeente dat deze voldoen aan de ten tijde van de aanvraag (d.d. aanvraag 29 maart 2012) geldende richtlijnen 'Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom', editie 2004, van CROW. Volgens deze richtlijn bedraagt de minimale breedte van de parkeerplaats bij haaks parkeren voor personenauto's 2,30m. De CROW 2004 is in december 2012 vervangen door CROW 2012.*

Uit de resultaten van het parkeeronderzoek 2014 zou blijken dat de parkeerdruk voor het plangebied H (H. Reptonstraat) gemiddeld > 80% ligt. Er is geen rekening gehouden met de huidige parkeerdruk en de daarmee samenhangende bestaande parkeerbehoefte in het plangebied. De bestaande parkeerplaatsen worden in de parkeerberekening ten onrechte toegekend aan het bouwplan.

Het toestaan van gewijzigd gebruik van de oorspronkelijke opritten (parkeerplaats vervalt t.b.v. tuin/opslagruimte) heeft geleid tot een afname van

de parkeercapaciteit in het plangebied. Gelet op de huidige parkeerdruk zal dit in de toekomst leiden tot structurele parkeeroverlast en verkeersonveilige situaties.

*Reactie:*

*Het is bekend dat de parkeerdruk in het plangebied hoog is. Het toestaan van gewijzigd gebruik van de oorspronkelijke inritten kan op grond van de geldende bestemming 'Tuinen' niet worden voorkomen. De door reclamant aangegeven parkeerdruk in het plangebied kan niet worden afgewenteld op het bouwplan. Het bouwplan moet worden beoordeeld op de geldende regelgeving. Zoals eerder gezegd wordt m.b.t. tot parkeren hieraan voldaan.*

#### **4.4 Verkeersveiligheid**

De verkeersdruk zal toenemen in de nu al drukke enige uitgang van het plandeel H. Dit komt niet ten goede van de verkeersveiligheid. Er is onvoldoende opstelruimte voor brandweer en andere hulpdiensten.

*Reactie:*

*De komst van 23 appartementen zal inderdaad zorgen voor een toename van het verkeer in 'Plandeel H'. Dit plandeel bevat thans ca. 310 woningen (inclusief geplande 7 woonwagens). Na realisatie van dit bouwplan zal het 'Plandeel H' ca. 326 woningen bevatten. Dit betekent een toename van het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen met ca. 5%. Deze toename is zo gering, dat dit geen onaanvaardbare invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer of de verkeersveiligheid*

*Op de tekening is een opstelplaats getekend voor een brandweerauto. De opstelplaats voldoet aan de eisen die hiervoor gesteld zijn in het Bouwbesluit 2012 (Artikel 6.38 Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen en artikel 6.37 bereikbaarheid bouwwerk voor hulpdienstverlening) In geval van calamiteiten is het appartementen gebouw net als andere woningen en appartementen in de wijk bereikbaar voor hulpdiensten.*

#### **4.5 Vuilcontainers**

De huidige capaciteit van de ondergrondse vuilcontainers is ontoereikend om de toename van het aantal woningen op te vangen.

*Reactie:*

*Wat betreft het huisvuil aanbieden zijn er meerdere ondergrondse containers in de directe omgeving. Aangezien men appartementen gaat bouwen zal een nieuwe afval container moeten worden geplaatst. Het is beleid van de gemeente Velsen en HVC dat appartementen op een ondergrondse container worden aangewezen. In overleg met HVC zal een ondergrondse container geplaatst worden. De te plaatsen ondergrondse container zal in de overeenkomst met de aanvrager worden opgenomen.*

#### **4.6 Milieuzonering**

In het kader van de milieuzonering dient een afstand van minimaal 100 meter te worden aangehouden tussen de agrarische bedrijfsactiviteiten en de appartementen. Het bouwplan is gelegen binnen de 100 meterzone rond de locatie Oostlaan 2. Het bouwplan past daarmee niet binnen de gemeentelijke richtlijn (zie brief 28 november 2007). Voorts wordt nog gewezen op het feit dat direct naast het perceel schapen worden gehouden.

*Reactie:*

*De aanvrager heeft Antea Group opdracht gegeven om advies uit te brengen in zake het thema geur in relatie tot de geplande nieuwbouw. Op 18 maart 2015 is advies uitgebracht door Antea Group(kenmerk 402366)Het rapport is als bijlage bij de zienswijzennota opgenomen.*

*De conclusie van dit rapport luidt dat er geen sprake is van cumulatieve geurhinder, de afstand tussen de veehouderij Oostlaan 2 en de nieuw te bouwen appartementen groter is dan de afstand tussen de reeds bestaande woningen aan de Reptonstraat/woonwagens, er geen extra geurgevoelige object wordt gecreëerd en dat vanuit dit deel van de Velsbroek geen klachten binnenkomen over geurhinder.*

*Door de realisatie van de 23 appartementen aan de Reptonstraat wordt de inrichting aan de Oostlaan 2 te Haarlem niet aanvullend in zijn bestaande recht aangetast. Daarnaast is ter hoogte van de 23 appartementen aan de Reptonstraat sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

#### **4.7 De voorgenoemen bouwplannen zijn niet passend vanuit ordeningsperspectief.**

De beoogde invulling met appartementen is niet de meest voor de hand liggende. Reclamant komt met verschillende oplossingen, o.a. pleinfunctie met groen, doorgaande ontsluitingsstructuur met twee Urbanvilla's worden beschreven.

*Reactie:*

*Op basis van vaste jurisprudentie dient het college te beslissen over het verlenen van omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor het project, zoals dat is aangevraagd. Indien een project op zichzelf voor het college aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts dan tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. In het aangevoerde wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie zich hier niet voordoet.*

#### **4.8 Het voorgenoemen bouwplan wijkt af van het eerder door het college besloten principeplan**

Het college heeft eerder besloten in principe bereid te zijn tot het realiseren van een aantal vrije sector woningen. De aanvraag ziet toe op realisatie van een groot aantal appartementen en past dus niet in dit eerder door uw college gekozen standpunt.

*Reactie:*

*Vrije sector woningen dient opgevat te worden als zijnde woningen boven een bepaalde prijsklasse in de zin van de Huisvestingsverordening. De vraag of ingestemd kan worden met woningen in een lagere prijsklasse ligt nu bij deze omgevingsaanvraag voor. Om ter plaatse woningen te realiseren voor met name starters wordt door de gemeente onderschreven. In Velsbroek is behoefte aan koopwoningen voor deze doelgroep. Dit vraagt echter een andere prijsklasse.*

#### **4.9 Grondprijsbeleid**

Een keuze de invulling van deze locatie nieuw leven in te blazen lijkt ingegeven door financiële motieven van de gemeente die een meerprijs wil bedingen boven de oorspronkelijke verkoopprijs. Dat is echter geen ruimtelijke ordeningsbelang. Het college en raad worden verzocht in dezen een zuivere ruimtelijke afweging te maken.

*Reactie:*

*Voor de grond is in 2003 een koopovereenkomst gesloten en de grond is op basis van deze overeenkomst in eigendom overgedragen. In de koopovereenkomst is destijds geen meerwaardeclausule opgenomen. De ontwikkelaar doet nu een bijdrage aan de gemeente voor het feit dat hij ter plaatse nu appartementen kan realiseren in plaats van woonwagendplaatsen. In deze bijdrage is de koopsom verdisconteerd van de strook grond die hij nu verkrijgt.*

Het komt reclamant voor dat bij het niet doorgaan van de plannen het terugdraaien van de verkoop met het Woningbedrijf het meest voor de hand lag. De grond dus terug naar de gemeente. De overeenkomst had kunnen worden ontbonden.

*Reactie:*

*In de overeenkomst met Hoogergeest Projectontwikkeling B.V. was geen bepaling opgenomen dat bij verkoop van de gronden deze in eerste instantie aan de gemeente te koop aangeboden diende te worden. Het stond Hoogergeest Projectontwikkeling B.V. daarom vrij de gronden aan van der Horst beheer te verkopen (één van de bestuurders van Hoogergeest Projectontwikkeling B.V.).*

Reclamant is van mening dat de beoogde afwikkeling van de grond in strijd is met het gemeentelijke beleid en een betrekkelijk willekeurige eigenaar, de derde die heeft aangekocht in juli 2010, trekt daarvan profijt.

## *Reactie*

*Zoals gezegd stond het Hoogergeest Projectontwikkeling B.V. vrij de gronden aan een derde te verkopen.*

Het beeld van onevenwichtigheid wordt nog eens versterkt door het feit dat de gemeente een perceel grond verkoopt aan Van der Horst B.V. ten behoeve van deze ontwikkeling. Reclamant is van mening dat er sprake is van handelen in strijd met het gemeentelijk grondprijnsbeleid en sprake is van staatssteun.

## *Reactie:*

*Als bedoeld wordt op het perceel grond, zijnde de middenstrook, die in eigendom is bij de gemeente, kan worden medegegeeld dat deze aan Hoogergeest Projectontwikkeling B.V. zal worden overgedragen. De verkoopprijs van deze grond is begrepen in de bijdrage van Hoogergeest Projectontwikkeling B.V. aan de gemeente. De verkoopprijs van de strook is gebaseerd op de nota grondprijzen.*

## **Conclusie:**

Aan de zienswijzen van de reclamanten kan niet tegemoet worden gekomen c.q. deze geven geen aanleiding om niet over te gaan tot het verlenen van medewerking aan het verlenen van medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning