



Nota Van Beantwoording

Zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning voor een woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat te Den Helder

d.d. 16 april 2012

Algemeen

De ontwerp omgevingsvergunning, inclusief alle bijbehorende stukken, heeft van 2 maart tot en met 12 april jl. ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken hebben wij zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Na vaststelling van de nota wordt deze verzonden naar degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Behandeling zienswijzen

1. **Mevr. A. Brinkman en dhr. J.R. Ybema** Borneolaan 6

1. Tot op heden richt de discussie van dit project zich enkel op de fouten rondom de gevolgde procedure en niet op de inhoudelijke bezwaren zoals de voorgenomen hoogte van het complex. De gemeente blijkt hiermee niet open te staan voor participatie van de buurt bij vormgeving van de plannen. Ook is door het college besloten op mee te werken aan een gedoogvergunning, zonder dat de inhoudelijke bezwaren van omwonenden werden meegenomen. Hieruit blijkt nogmaals dat participatie door omwonenden onmogelijk wordt gemaakt. De gehele gang van zaken leidt tot frustratie.

Reactie gemeente:

De gemeente kan begrijpen dat de inmiddels lang lopende vergunningsprocedure rondom dit bouwproject tot frustratie leidt. De conclusie dat burgerparticipatie binnen het vergunningstraject onmogelijk wordt gemaakt, delen wij echter niet.

Op 9 september 2009 is vergunning en vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de bouw van een woon-zorgcomplex aan de Molukkenstraat. In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft het bouwplan zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden het bouwplan inzien en een reactie hierop geven. De gemeente heeft toen geen reacties ontvangen. Vervolgens is vergunning verleend.

Tegen deze verleende vergunning zijn bezwaren binnengekomen. Deze bezwaren hadden betrekking op de bouwhoogte, de parkeerdruk en de verkeerssituatie.

Inmiddels was gebleken dat van de verleende vergunning geen gebruik gemaakt kon worden. Een deel van het ter plaatse aanwezige Lyceumgebouw was geïntegreerd in het ontwerp. Dit deel van het gebouw bleek echter bouwtechnisch niet aan alle eisen te voldoen, zodat alsnog het gehele Lyceumgebouw gesloopt moest worden. De Woningstichting heeft daarom, nadat de buurt hierover geïnformeerd was, een aangepaste bouwaanvraag ingediend voor het woonzorgcomplex.

De gemeente heeft het aangepaste bouwplan beoordeeld en heeft daarbij de tegen het eerdere bouwplan ingediende bezwaren (bouwhoogte, parkeren, verkeer) meegewogen. Na afweging van alle belangen is besloten medewerking te verlenen aan het bouwplan.

Omdat voor het eerdere bouwplan al vrijstelling van het bestemmingsplan was verleend, was de gemeente van mening dat voor dit aangepaste bouwplan niet nogmaals een uitgebreide procedure benodigd was. Op 10 mei 2011 is vergunning verleend.

Tegen de verleende vergunning zijn bezwaren ingediend. Deze bezwaren hadden betrekking op de gevoerde procedure en op de bouwhoogte, de parkeerdruk en de verkeerssituatie. De bezwaren zijn behandeld door de bezwarencommissie. De bezwarencommissie heeft geoordeeld dat de bezwaren ten aanzien van de procedure gegrond verklaard moeten worden. Er had volgens de commissie wél alsnog opnieuw een uitgebreide procedure gevoerd moeten worden. Omdat de bezwaren ten aanzien van de procedure door de commissie gegrond zijn verklaard, is de commissie niet toegekomen aan een oordeel ten aanzien van de inhoudelijke bezwaren. Er wordt door de commissie altijd eerst gekeken of de juiste procedures zijn gevolgd. Pas als dat in orde is, worden de inhoudelijke bezwaren beoordeeld.

Vanwege het oordeel van de bezwarencommissie heeft de gemeente besloten de verleende vergunning te herroepen en is alsnog de juiste vergunningsprocedure opgestart. In het kader van deze procedure bent u in de gelegenheid gesteld uw zienswijzen ten aanzien van het plan in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u hierbij gebruik gemaakt.

Tegelijkertijd met het herroepen van de vergunning heeft de gemeente besloten de voortzetting van de bouw van het woonzorgcomplex te gedogen. Bij dit besluit zijn nogmaals alle belangen goed tegen elkaar afgewogen, waarna tot de conclusie is gekomen dat het belang van de komst van het complex als zwaarwegend moet worden aangemerkt. Er bestaat dringende behoefte aan zorgwoningen binnen de gemeente Den Helder. Daarnaast moet het gebouw eind 2012 operationeel zijn, anders worden grote subsidiebedragen misgelopen.

De belangenafweging die gemaakt is bij ons besluit om te gedogen is ook terug te vinden in de gedoogbeschikking, die gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen voor een ieder. Hierin is uitgebreid ingegaan op de bezwaren ten aanzien van de bouwhoogte, de parkeerdruk en de verkeerssituatie. Voor de duidelijkheid is de gedoogbeschikking opgenomen als bijlage bij deze nota.

Al met al zijn de belangen en daarmee dus ook de inhoudelijke bezwaren wel degelijk in iedere fase van het proces meegewogen. Dat dit niet heeft geleid tot een wijziging dan wel weigering van het bouwplan doet hier niet aan af.

2. Het gebouw is te massaal voor haar omgeving. Het voorgestelde plan is niet in harmonie met haar groene omgeving en de hoogte van de omliggende woningen zoals de Oostenrijkse woningen aan de Borneolaan en de woningen aan de Molukkenstraat. Deze woningen vallen in het niet bij de voorgestelde bouwhoogte van ruim 16 meter. Door deze hoogte van de appartementen zal er direct in de tuinen van de Oostenrijkse woningen gekeken worden. Hierdoor zal de privacy van deze woningen ernstig aangetast worden. Omdat het te bouwen complex veel hoger is dan het huidige bestemmingsplan zal het bestemmingsplan aangepast moeten worden. Echter in mei 2006 is door de gemeente in de persoon van de heer Boskeljon de belofte aan de buurt gedaan dat een nieuw te bouwen complex niet boven de tien meter uit zou komen. De problemen van het massale complex kunnen worden opgelost door minimaal één woonlaag bij het gebouw er tussen uit te halen.

Reactie gemeente:

Het lyceumgebouw dat tot voor kort op de locatie stond had grotendeels dezelfde omvang als het nieuwe gebouw. De vleugels van het nieuwe gebouw zijn hoger dan het oude gebouw, omdat er op beide vleugels in het nieuwe ontwerp een dakopbouw is geplaatst. De hoofdmassa van het geplande complex is echter, met een hoogte van 12,2 meter, voor het grootste deel lager dan het gebouw dat voorheen op de locatie heeft gestaan (te weten 13,676 meter). Daarnaast liggen de dakopbouwen terug ten opzichte van de gevels, waardoor ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg. Daarnaast is het hoofdgebouw in het nieuwe ontwerp zodanig verlaagd ten opzichte van het oude schoolgebouw (1 laag in plaats van meerdere lagen), dat een groene doorkijk naar het naastgelegen park ontstaat. Op die manier wordt verbinding gelegd met het park.

Verder is uit de bezonningsstudie gebleken dat met de komst van het nieuwe gebouw zo goed als geen nadeel ontstaat voor de omgeving in vergelijking met het gebouw dat voorheen altijd op de locatie heeft gestaan. De bezonningsstudie is bij deze nota gevoegd.

Voor wat betreft de privacy concluderen wij dat ook toen de school nog op deze locatie stond, er al in de aanliggende tuinen gekeken kon worden. En wanneer een gebouw zou worden gebouwd dat wel voldoet aan de bouwhoogte uit het bestemmingsplan, ontstaat ook een situatie waarbij in de omliggende tuinen

gekeken kan worden. De extra bouwhoogte ten opzichte van het oude gebouw verandert de situatie niet dusdanig dat een onaanvaardbare situatie ontstaat.

Alles afwegende hebben wij geoordeeld dat het gebouw goed aansluit op de omgeving en de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar is. Wij zien geen aanleiding geen medewerking aan het plan te verlenen.

Verder concluderen wij dat de opmerking van de heer Boskeljon door u niet geheel compleet is weergegeven. Uit de notulen van de gemeenteraadsvergadering van 10 mei 2006 blijkt inderdaad dat Boskeljon heeft aangegeven dat de hoogte maximaal 10 meter mag zijn. Vervolgens geeft hij echter ook aan dat de mogelijkheid bestaat dat ofwel het bestaande pand van functie wijzigt ofwel het bestaande pand wordt gesloopt en een nieuw gebouw zal verrijzen dat bijvoorbeeld hoger zal worden. Hiervoor zal dan een vrijstellingsprocedure gevolgd moeten worden. Dat is in dit geval ook gebeurd (zie ook onze reactie onder het vorige punt). De notulen is als bijlage bij deze nota gevoegd.

3. Omdat er onvoldoende parkeercapaciteit voor de bezoekers van Ten Anker en omliggende gebouwen aanwezig is, wordt er aan Borneolaan en Molukkenstraat geparkeerd. Daardoor zal er in de omgeving niet alleen voor het Lyceumhof geparkeerd worden, maar ook voor de omliggende complexen zoals Ten Anker. Dit zal resulteren in een onevenredige parkeerdruk voor onze buurt. Een aantal van de parkeerplaatsen staan op het plan achter een slagboom. Doordat de omgeving en bezoekers van deze parkeermogelijkheden geen gebruik mogen maken, zal de buurt nog eens extra belast worden met het gecreëerde parkeerprobleem.

Reactie gemeente:

Op het moment dat er een nieuwbouwplan wordt gerealiseerd dient de extra parkeerbehoefte die ontstaat door het plan op eigen terrein te worden opgevangen. Op deze manier wordt voorkomen dat er een (extra) parkeerdruk ontstaat in het openbare gebied.

In de gemeentelijke nota Bouwen en Parkeren zijn de parkeernormen neergelegd, waaraan getoetst wordt. Uit de parkeernota blijkt dat voor appartementen een parkeernorm van 1,4 wordt gehanteerd en voor zorgeenheden een parkeernorm van 0,6. Het woon-zorgcomplex bestaat uit 56 appartementen en 24 zorgeenheden. De totale parkeerbehoefte bedraagt dan $56 * 1,4$ plus $24 * 0,6 = 92,8$ parkeerplekken. Op eigen terrein worden 96 parkeerplekken aangelegd, zodat wordt voldaan aan de parkeernormen.

2. Belangenvereniging Indische Buurt

L. Nieuwenhuis, voorzitter, namens 50 omwonenden.

1. De huidige gevoerde procedure moet als ongeldig worden aangemerkt omdat een gewaarmerkte aanvraag ontbreekt en het voornemen niet ter inzage lag op het aangekondigde moment.

Reactie gemeente:

Alle stukken, inclusief een gewaarmerkte aanvraag, hebben vanaf 2 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eén van de stukken, te weten de ontwerp-vergunning, kon vanwege een computerstoring pas enkele uren later op 2 maart ter inzage worden gelegd. Tijdens de uren dat het stuk niet ter inzage heeft gelegen is genoteerd wie langs geweest is, zodat het stuk alsnog nagezonden kon worden. Gedurende de inzageperiode heeft u alsnog een kopie van het stuk ontvangen.

2. De hoogte van het gebouw is groter dan toegestaan in het bestemmingsplan en het gebouw wordt te massaal in al haar aspecten.

Zie onze reactie onder 1.2.

3. Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende en in strijd met het bestemmingsplan.

Zie onze reactie onder 1.3.

4. Het nieuwe complex zal een grotere toename van het verkeer betekenen.

Reactie gemeente:

De verkeersstromen die ontstaan met de komst van het woon-zorgcomplex bestaan uit het rijden van en naar de parkeerplaatsen. Verkeer dat via de Molukkenstraat naar de parkeerplaatsen in die straat rijdt, rijdt via de Borneolaan weg. Of linksaf de Borneolaan op en dan via de Ceramstraat naar de Timorlaan of rechtsaf direct via de Borneolaan naar de Timorlaan.

De parkeerplaatsen aan de Borneolaan zijn eveneens via de Molukkenstraat te bereiken of direct via de Borneolaan zelf. De verwachting is dat het grootste deel van de automobilisten er voor kiest om bij het wegrijden de route direct weer naar de Timorlaan te nemen.

In bijgevoegde tabel is het aantal verkeersbewegingen weergegeven bij een situatie dat alle parkeerplaatsen in het plangebied 3 keer per dag bezet zijn. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er in de Molukkenstraat rekening gehouden moet worden met 175 verkeersbewegingen extra per dag. Als dat aantal wordt verdeeld over 10 uren per dag, dan geeft dat gemiddeld 18 voertuigen per uur extra. Die hoeveelheid verkeer zal geen overlast veroorzaken. Op de Borneolaan tussen de Molukkenstraat en de aansluiting met de Timorlaan rijden naar verwachting 31 voertuigen per uur extra. Ook dat aantal is niet zo hoog dat de omwonenden daar (grote) hinder van zullen ondervinden.

Overigens zorgde de school, die voorheen was gevestigd op deze locatie, ook altijd al voor verkeersbewegingen in de wijk. In het verleden hebben deze verkeersbewegingen nooit structurele overlast opgeleverd.

3. Mevr. A.M.M. Verver

Timorlaan 207

1. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Door de hoogte zal ik aanzienlijk minder zon en lichtinval in mijn huis hebben. Er ligt een belofte van wethouder Boskeljon dat nieuw- of verbouw de oude hoogte nooit zou overschrijden.

Zie onze reactie onder 1.2.

4. C.J. de Ridder

Molukkenstraat 2

1. Te grote hoogte. De hoogte van het complex is 16.5 meter. Dat is 65% hoger dan de toegestane hoogte van het bestemmingsplan, welke 10 meter bedraagt. Een grotere hoogte geeft een groter bouwvolume, meer woningen, meer bewoners, meer verkeer en parkeerders en meer overlast.

Zie onze reactie onder 1.2, 1.3 en 2.4.

2. Volgens het bestemmingsplan moeten er 1,5 parkeerplaatsen per woning aanwezig zijn op eigen terrein. Dat betekent 120 parkeerplaatsen. In het bouwplan staan slechts 96 parkeerplaatsen, waarvan 25 stuks achter een slagboom gelegen. Duidelijk is dat op geen enkele wijze aan de parkeereisen wordt voldaan.

Zie onze reactie onder 1.3.

3. Het nieuwe complex zal een grote toename van het verkeer betekenen. Het is nog de vraag hoe dat in goede banen moet worden geleid.

Zie onze reactie onder 2.4.

5. Mevr. J. Pascha

Timorlaan 223

Deze zienswijze komt overeen met die van de heer De Ridder. Wij verwijzen dan ook naar onze reactie hierop.

6. Dhr. H. Vlaswinkel en mevr. H. Goorsenberg

Timorlaan 171

Deze zienswijze komt overeen met die van de heer De Ridder. Wij verwijzen dan ook naar onze reactie hierop.

Conclusie

De zienswijzen hebben betrekking op de bouwhoogte, het parkeren en de verkeersbewegingen.

Omdat het voorheen op de locatie gelegen gebouw ook al hoger was dan de 10 meter uit het bestemmingsplan (namelijk grotendeels 13,676 meter), de dakopbouwen zodanig terug liggen ten opzichte van de hoofdmassa dat ze nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de weg, met het ontwerp een groene doorkijk ontstaat waardoor een verbinding wordt gelegd met het naastgelegen park, uit de bezonningsstudie blijkt dat geen nadeel ontstaat voor de omliggende bebouwing en het gebouw goed aansluit op de omgeving, is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Daarnaast wordt de parkeervraag opgevangen op het terrein van het complex, voldoet het bouwplan aan de parkeernormen uit de gemeentelijke Nota Bouwen en Parkeren en kunnen de bestaande wegen de verkeersstromen goed aan. Al met al zien wij geen aanleiding tot wijziging van ons voornemen om vergunning te verlenen voor het bouwplan.