

Bijlage behorende bij omgevingsvergunning W17108

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van drie woningen op de percelen Stationsstraat 16, 18 en 20 te Den Helder.

De ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van drie woningen op de percelen Stationsstraat 16, 18 en 20 en e bijbehorende stukken zijn vanaf 27 december 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

In deze nota worden de ingediende zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning behandeld. De zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien.

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	Aanpassing omgevingsvergunning
1. De heer J. Wallet namens de VVE van de Regenboogappartementen Prins Hendriklaan 95 1781 KB Den Helder	1.1 Het bouwplan heeft geen toegevoegde waarde voor de woonomgeving. Er is geen sprake van "betrekkelijk lage" bebouwing". Het belemmert ernstig het uitzicht van bewoners door de hoogte. Het doorzicht van de Prins Hendriklaan naar het Centrum dient gehandhaafd te worden. In het vigerende bestemmingsplan is nooit uitgegaan van bebouwing op deze locatie.	<ul style="list-style-type: none">- Al in het in september 2008 door de Gemeenteraad vastgestelde "Uitwerkingsplan Stadshart" zijn de onderhavige woningen als toekomstige bebouwing aangegeven. Dit plan geeft aan dat het karakter van deze nieuwbouw aan de rand van de winkelconcentratie cruciaal is en dat deze panden die met één zijde aan de groenzone te liggen een onderdeel vormen van het ontwerp van het Stadspark. Door het aanhelen van dit stedelijk weefsel wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de woonomgeving en het ruimtelijk aantrekkelijker en veiliger maken van het Stadshart van Den Helder.- In het vigerende bestemmingsplan "Stadshart centrum 2010" dat door de raad is vastgesteld op 29 september 2011 zijn voor de locatie de bestemmingen opgenomen zoals deze op dat moment aanwezig waren. Echter voor de realisering van de toekomstige bebouwing zoals deze in het Uitwerkingsplan is opgenomen, is in het bestemmingsplan voor de onderhavige locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij o.a. de bestemming "verkeer-verblijf" kan worden gewijzigd in een bestemming die deze bebouwing toe staat. Omtrent de hoogte van	Aanpassing motivering besluit

		<p>deze bebouwing is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen dat langs de Stationsstraat de bebouwing mag bestaan uit 3 woonlagen met kap. Het huidige bouwplan voldoet aan deze eis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op basis van de bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan kan op dit moment het uitzicht voor de onderste appartementen een groot deel of zelfs geheel beperkt worden: aan de noordzijde van het appartementengebouw zijn namelijk 2 bouwblokken opgenomen die bebouwing mogelijk maken tot 16 meter hoogte. Deze bouwblokken sluiten op elkaar aan zodat zij het uitzicht tot 16 meter volledig kunnen blokkeren. Het huidige bouwplan heeft een gemiddelde hoogte van 10,3 meter met een maximale hoogte van 11,4 meter en wordt daarmee betrekkelijk laag gevonden. Daarbij wordt opgemerkt dat het gedeelte van het bouwplan met de maximale hoogte (Stationsstraat 16 en deels 18) grotendeels valt binnen een bouwblok waar een hoogte van 16 meter is toegestaan. - Het doorzicht van de Prins Hendriklaan naar het centrum zal worden gehandhaafd door de plaatsing van een poortwoning direct naast de woning Stationsstraat 20. 	
	<p>1.2 Nu niet wordt voldaan aan de parkeernorm wordt ernstig getwijfeld of de 3 extra benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen worden opgevangen mede omdat er sprake is van een groot aantal parkeerplaatsen voor gehandicapten. De veronderstelling wordt uitgesproken dat voor de omwonenden een systeem wordt opgezet dat er altijd parkeerruimte voor hen aanwezig is.</p>	<p>Voor het gebied rond het bouwplan Halter Bellevue is een parkeerbalans opgesteld waarbij rekening is gehouden met op te heffen openbare parkeerplaatsen en de gewijzigde vraag naar nieuwe parkeerplaatsen vanwege de bouwplannen. Het aantal noodzakelijke gehandicapten parkeerplaatsen komt daarin terug.</p> <p>Er was in de oude situatie geen beleid met plaatsgarantie voor bewoners op de openbare weg. Er is vooralsnog geen noodzaak om dat beleid vanwege de bouwplannen aan te passen.</p>	Geen
	<p>1.3 Voor verlening vergunning wil indiener geïnformeerd worden over de waarde van het kopergehalte en de invloed daarvan op omwonenden en het personeel.</p>	<p>De toetsingseisen m.b.t. bodemverontreiniging zijn verwoord in de Bouwverordening van de gemeente Den Helder die op basis van artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo één van de toetsingsgronden vormt. Deze verordening geeft aan dat een woning niet mag worden gebouwd op verontreinigde grond. Uit het bij de aanvraag ingediende bodemonderzoeksrapport blijkt dat in één locatie van het onderzochte gebied een verhoogd kopergehalte is aangetroffen in de bovengrond. Deze locatie is buiten de</p>	Extra voorwaarde in vergunning

		<p>gronden van deze aanvraag gelegen. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen op de locatie van het onderhavige bouwplan die het bouwen van woningen verhindert. Het bouwplan voldoet derhalve aan de eisen gesteld in artikel 2.10 Wabo. De locatie met het verhoogde zinkgehalte is wel dicht bij 1 van de tuinen van de geprojecteerde woningen gelegen. Om te garanderen dat er geen vervuiling in de grond van deze tuin aanwezig zal zijn zal als extra voorwaarde in de vergunning worden opgenomen dat aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. De aanvrager heeft, conform het gestelde in de Arbeidsomstandighedenwet, een Veiligheids & Gezondheidsplan ontwerpfasen ingediend. Hierin is aangegeven dat rekening zal worden gehouden met de veiligheids- en gezondheidsrisico's t.a.v. de bodemgesteldheid. Op deze wijze worden de werknemers beschermd tegen eventuele risico's.</p>	
	<p>1.4 De noordgevel van het pand Prins Hendriklaan 95 is niet van beton en is nooit ingekaderd geweest.</p>	<p>De onderzijde van de noordgevel van het appartementen-gebouw heeft een gesloten uiterlijk. Uit het ontwerp van dit gebouw blijkt duidelijk dat de noordzijde ontworpen is als achterzijde van het gebouw. Dat deze achterkant uit stedenbouwkundig oogpunt niet bedoeld is om in het zicht te staan blijkt uit het feit dat in het bestemmingsplan voor deze achterzijde een bouwvlak is opgenomen. Zoals in de zienswijze al door indiener is aangegeven heeft hier ook lange tijd bebouwing gestaan.</p>	<p>Aanpassing motivering</p>
	<p>1.5 De bewoners van de appartementen Prins Hendriklaan 75, 85, 95 en 105 dient een regeling te worden aangeboden nu hun uitzicht ernstig belemmerd wordt door een bouwplan dat niet past in het vigerende bestemmingsplan. Ook zal de inrij die nu ontstaat potentiële kopers afschrikken.</p>	<p>Zie 1.1. Het vigerende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid tot een toegestane bouwhoogten van 16 meter aan de noordzijde van het appartementencomplex. Het onderhavige bouwplan met een maximale hoogte van 11,4 meter geeft minder verlies van uitzicht dan wat middels het bestemmingsplan reeds mogelijk is. Het huidige bestemmingsplan staat aan de achterzijde van het gebouw een bouwwerk toe met een hoogte van 16 meter. De bestemming gemengd die op dit bouwvlak rust staat het gebruik van een op te richten bouwwerk als woning toe. Inrij is derhalve op basis van het huidige bestemmingsplan al mogelijk.</p>	<p>Geen</p>
	<p>1.6 Het plan voldoet niet aan de geldende geluidsnorm. In het akoestisch onderzoek? Wordt gerekend met een 30 km/u weg terwijl op de Stationsstraat 50 km/u is</p>	<p>Na de afronding van de bouwplannen wordt ook de openbare ruimte, waaronder de Stationsstraat, heringericht tot verblijfsgebied met een maximale snelheid van 30 km/u.</p>	<p>Aanpassing motivering besluit</p>

	toegestaan. Ook zijn (achteruitrijdende) vrachtwagens niet in de berekening meegenomen.		
	1.7 Indiener is van mening dat het niet vergunnen van de aangevraagde vergunning kan leiden tot een goede afwerking van de reeds eerder vergunde vier woningen aan de Stationsstraat 8, 10, 12 en 14 en de overige ruimte in te delen voor parkeerplaatsen.	De aanvaardbaarheid van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van 3 woningen dient te worden beoordeeld niet de herinrichting van het gebied.	Geen
	1.8 Het bouwplan zorgt voor een daling van de waarde van de appartementen t.o.v. de aankoopprijs en een daling van het woongenot.	Zie antwoord onder 1.5	Geen
2. P. Schaatsenberg Prins Hendriklaan 85 1781 KB Den Helder	2.1 Het bouwplan voegt niets toe aan de woonomgeving en zorgt voor het volledig wegnemen van het woongenot door de hoogte van de bebouwing en de belemmering van uitzicht daardoor. Het doorzicht van de Prins Hendriklaan naar het Centrum dient gehandhaafd te worden. Bij aankoop van het appartement in 2010 is indiener ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan zou worden gerespecteerd.	Zie beantwoording bij punt 1.1	Aanpassing motivering besluit
	2.2 Indiener stelt dat de waarde van zijn woning door het bouwplan zal dalen en wil schadeloos gesteld worden. Tevens verzoekt hij om informatie over de wijze waarop dit dient te worden aangevraagd.	Zie antwoord 1.5. Informatie over het indienen van een planschadeverzoek is te vinden op de site van de VNG: https://www.eigenhuis.nl/huis-duurzaam-maken/schade-door-gemeente/planschade	Geen
	2.3 Tot op heden heeft het door de aanvrager van de omgevingsvergunning toegezegde gesprek met indiener niet plaats gevonden.	Voor het bouwplan wordt de zogenaamde uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Deze procedure eist niet van de aanvrager om omgevingsvergunning dat hij overlegt pleegt met omwonenden van het bouwplan.	Geen
	2.4 De wettelijke termijnen zijn overschreden aangezien er geen publicatie heeft plaats gevonden van de verlenging van de beslistermijn.	De uitgebreide Wabo procedure kent geen fatale beslistermijn. Deze termijn hoeft derhalve dan ook niet verlengd te worden.	Geen