

BEOORDELING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZEN (ZIENSWIJZENNOTA 2016-04779)

De aanvraag en de ontwerpbesluiting met bijbehorende stukken zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) vanaf 11 november 2016 tot en met 22 december 2016 ter inzage gelegd. Gedurende deze periode konden zienswijzen tegen de ontwerpbesluiting worden ingediend.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van de heer M. Euverman, eigenaar en bewoner van het perceel Prinsen Bolwerk 3A, en van de heer F.W. Oskam namens onroerend goed c.v. Maxime, eigenaar van Prinsen Bolwerk 5 en 7.

De zienswijzen berusten, kort samengevat, op de volgende gronden:

1. De hoogte van het bouwwerk (14 meter i.p.v. de toegestane 10 meter) geeft extra schaduwwerking op de omliggende percelen
2. Bebouwing vlakbij de erfgrans is niet mogelijk zonder steigers op ons terrein en daar geven wij geen toestemming voor
3. Het gebouw wordt veel groter dan het maximale bouwvlak
4. De kopgevel ligt aan de parkzijde i.p.v. aan de straatzijde terwijl dit wel zou moeten volgens Raadsstuk 2011/462852
5. Het gebouw bevat 4 bouwlagen i.p.v. de toegestane 3 bouwlagen terwijl dit wel zou moeten volgens Raadsstuk 2011/462852
6. Het gebouw lijkt niet op een villa terwijl dit wel zou moeten volgens Raadsstuk 2011/462852
7. De zonnepanelen en de dakkapel van de lift op het dak zijn zichtbaar terwijl de installaties volledig uit het zicht moeten worden geplaatst
8. Het aantal parkeerplaatsen (4) voldoet niet aan de geldende Crow norm
9. Het bouwplan is qua hoogte en bebouwingsoppervlakte in strijd met het bestemmingsplan 'Kennemerplein en Bolwerken' en bestemmingsplan 'Nieuwstad'

De reactie van de aanvrager

De aanvrager is overeenkomstig de Awb in de gelegenheid gesteld om op de zienswijzen te reageren. De aanvrager heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Beoordeling van de ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende. Bij de ruimtelijke inpasbaarheid wordt o.a. ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De gemeente is van oordeel dat het belang van de aanvrager bij realisatie van het bouwplan zwaarder weegt dan de belangen van de indieners van een zienswijze. Het Wabo projectbesluit levert ook niet een zodanige aantasting van het woongenot c.q. omliggende functies op dat daarvoor geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Concreet ingaand op de ingediende zienswijzen, stellen wij het volgende:

Ad 1. Het nieuw te bouwen gebouw geeft geen onevenredige schaduwwerking op de belendende percelen en deze schaduwwerking was reeds ingecalculeerd bij het opstellen van de verkoopvoorwaarden en het bestemmingsplan 'Nieuwstad'. In het bestemmingsplan staat onder meer: Om de villa tot zijn recht te laten komen en om de nieuwbouw te laten harmoniseren met de overige gebouwen in de directe omgeving is een bouwhoogte van 3 lagen met kap uitgangspunt. In ieder geval mag de 4^e bouwlaag geen volledige bouwlaag zijn. Uitgangspunt bij de nieuwbouw is dat deze maximaal dezelfde nokhoogte heeft als het rijksmonument.

Tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning is geconstateerd is dat er een verschrijving is tussen de verkoopvoorwaarden van de kavels op het terrein aan Prinsen Bolwerk 3 en het bestemmingsplan. Het betreft een verschrijving tussen **goothoogte** (verkoopvoorwaarde) en **bouwhoogte** (bestemmingsplan). B&W hebben bij besluit van 29 oktober 2013 reeds besloten dat meegewerkt wordt aan een ontheffing voor de in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogte en hiervoor te lezen goothoogte. Boven de goothoogte is een kapverdieping (van maximaal 4 meter hoog) verplicht. Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 2. Het bouwen dicht bij de erfgrans is geen afwegingscriterium voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De vergunninghouder zal in overleg met de eigenaar van de belending tot afspraken over de bouwwerkzaamheden kunnen komen.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 3. Volgens het bestemmingsplan mag bij gebouwen ter plaatse van het bouwvlak aan Prinsen Bolwerk 3 de hoogte voor maximaal 37% van het oppervlak 10 meter bedragen en voor maximaal 60% van het oppervlak 6 meter bedragen. De oppervlakte van het bouwvlak van dit betreffende kavel bedraagt 680m². (37% daarvan is 251m² en 60% daarvan is 408m²). Het bouwplan heeft voor een oppervlakte van ca. 220 m² een goothoogte van 10 meter (met daarboven een kap van 4.00 meter hoog) en voor een oppervlakte van ca. 180 m² een goothoogte van 6,58 meter met daarboven een platte afdekking. Het bouwplan voldoet daarmee wat bebouwingsoppervlakte betreft aan de voorwaarden.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 4. De hoofdentree van het gebouw ligt aan de straatzijde en dat is ook de kopgevel.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 5. Het gebouw heeft drie bouwlagen met een kapverdieping en is daarmee in overeenstemming met het bestemmingsplan c.q. de verkoopvoorwaarden, zoals ook getoetst in de ARK.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 6. Het ontwerp is uitgebreid bediscussieerd in de ARK en op advies van de ARK aangepast tot het huidige ontwerp. Het gebouw heeft daarmee de uitstraling van een villa en is in overeenstemming met het bestemmingsplan c.q. de verkoopvoorwaarden.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 7. De eventueel te plaatsen zonnepanelen zijn niet zichtbaar van openbaar toegankelijk terrein. De behuizing van de lift is niet zichtbaar.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 8. Ontheffing van de parkeernorm kan worden verleend gezien de locatie van het perceel binnen de stad. Het bouwplan is namelijk gelegen in parkeerzone binnenstad. In deze zone worden alleen parkeervergunningen verstrekt aan bewoners uit dit gebied. Er wordt niet gewoond in het nieuwbouwplan dus de parkeerdruk op de omgeving neemt niet toe. Bezoekers en werknemers van het

antroposofische centrum moeten parkeerbelasting betalen aan de parkeermeters of gebruik maken van de openbare garages. De tarievenstructuur bevordert het parkeren in de op loopafstand gelegen openbare parkeergarage.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Ad 9. Bestemmingsplan 'Kennemerplein en Bolwerken' geldt niet meer voor dit perceel. Van toepassing is het bestemmingsplan 'Nieuwstad'. In het besluit omgevingsvergunning is duidelijk aangegeven wat de strijdigheden zijn en waarom wij bereid zijn medewerking te verlenen aan het bouwplan. Dat moet hier als ingelast en herhaald beschouwd worden.

Deze zienswijze is daarom naar ons oordeel ongegrond.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen ongegrond zijn. Na afweging van alle betrokken belangen en met inachtnaam van alle relevante ruimtelijke factoren, zijn wij bereid om de omgevingsvergunning te verlenen.