



VERZONDEN 06 APR. 2017



Dreef Beheer BV
t.a.v. de heer M. Prince
Beijneslaan 169a
1947 HK Beverwijk

Uw kenmerk
OLO 1554129

Ons kenmerk
U17.000909
W14.000598

Voor informatie
A.Braams
Tel. 140255

Bijlagen
diversen

Datum
6 april 2017

Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer Prince,

Op 1 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor op het bouwen van een parkeergarage, een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden op het perceel Bloemendaalsestraatweg ongenummerd (locatie Blekersduin) te Santpoort-Zuid. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w14.000598.

In deze brief besluiten wij over uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Hierbij hebben we de ingediende zienswijzen betrokken.

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (§3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- houtopstand te vellen of te doen vellen

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn ten grondslag gelegd aan dit besluit.

De raad van Velsen heeft op 24 november 2016 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht afgegeven voor voornoemd project.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij voor voornoemd project:

1. de zienswijzen niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (oktober 2016)
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk
 - het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald
 - strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Santpoort-zuid1
 - houtopstand te vellen of te doen vellen

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

ALGEMEEN

- Aanvraagformulier
- Akkoordverklaring voor het verplaatsen van de traforuimte, met datum 16-06-2015
- Begeleidend schrijven aanvullende stukken, met datum 16-06-2015
- Bijlage 1 RO (Onderzoek archeologische waarde), met datum 5-10-2015
- Bijlage 2 RO (Verkennd Bodemonderzoek 167-183), met datum 5-10-2015
- Bijlage 3 RO (Verkennd Bodemonderzoek 187-189), met datum 5-10-2015
- Bijlage 4 RO (Watertoets), met datum 29-12-2015
- Bijlage 4-2 RO (Watertoets), met datum 16-06-2015
- Bijlage 5 RO (Verkeersonderzoek), met datum 18-1-2016
- Bijlage 6 RO (Toets Flora en Faunawet), met datum 16-6-2015
- Detail 1 t/m 5 (A3 – Bruggen), met datum 24-12-2015
- Detail 1 t/m 5 (A2 – Wegpatroon), met datum 24-12-2015
- DPO Supermarkt, met datum 16-06-2015
- Memo Garageboxen, met datum 24-12-2015
- Rapport t.b.v. het inrichtingsplan, met datum 24-12-2015
- Ruimtelijke onderbouwing, met datum 1-6-2016
- Saneringsplan, met datum 24-12-2015
- Tekening 0.3000 (Situatie Bestaand) 1-12-2014
- Tekening 0.3001 (Situatie nieuw opstelplaats blusvoertuig en voorziening) 24-12-2015
- Tekening inrichtingsplan, met datum 10-12-2016
- Tekening vellen bomen, met datum juni 2016
- Tekeningenlijst, met datum 24-12-2015
- Verklaring van geen bedenkingen d.d. 24 november 2016
- Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (oktober 2016)
- Bijlage 3a RO Nader bodemonderzoek Bloemendaalsestraatweg 187-189 (oktober 2015)
- Watercompensatie bestaande situatie (6 juli 2015)
- Watercompensatie nieuwe situatie (15 december 2015)
- Watercompensatie aanpassing watersysteem (11 juli 2016)

BLOK 1

- Akoestisch onderzoek supermarkt, met datum 1-12-2014
- PVE Brandmeldinstallatie, met datum 24-12-2015

- Brandveiligheidsadvies parkeergarage, met datum 24-12-2015
- Rapportage Brandveiligheid Blok 1, met datum 1-12-2014
- Rapportage Toets Bouwbesluit Blok 1, met datum 1-12-2014
- Akoestisch onderzoek Witteveen & Bos, met datum 28-20-2016
- Tekening Riolering begane grond Blok 1, met datum 1-12-2014
- Tekening Riolering kelder, met datum 1-12-2014
- Tekening Sprinklerinstallatie kelder, met datum 5-10-2015
- Tekening Sprinklerinstallatie begane grond, met datum 5-10-2015
- Uitgangspuntendocument Sprinklerbeveiliging, met datum 5-10-2015
- Tekening 1.3100 (Parkeerkelder), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3101 (Begane Grond), met datum 8-10-2015
- Tekening 1.3102 (1^e verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3103 (Dak), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3200 (Gevels), met datum 5-10-2015
- Tekening 1.3300 (Doorsnede A, B, C en D), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3301 (Doorsnede F en G), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.33002 (Doorsnede E, H, J en K), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3999 (Principedetails), met datum 16-06-2015

BLOK 2

- Tekening 2.3100 (Begane Grond), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3100A (Begane Grond), met datum 1-12-2014
- Tekening 2.3101 (1^e verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3102 (2^e verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3103 (3^e verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3104 (Dak), met datum 1-12-2014
- Tekening 2.3200 (Gevels), met datum 5-10-2015
- Tekening 2.33300 (Doorsnede A, B, C, D, E en F), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.33301 (Doorsnede G, H en J), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3999 (Principedetail 3.05), met datum 5-10-2015
- Tekening 2.3999 (Principedetails), met datum 1-12-2014
- Tekening Riolering Blok 2, met datum 1-12-2014
- Rapportage Brandveiligheid Blok 2, met datum 1-12-2014
- Rapportage Toets Bouwbesluit Blok 2, met datum 1-12-2014

BLOK 3

- Tekening 3.3100 (Overzichtstekening), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3101 (Plattegronden Type A / As), met datum 5-10-2015
- Tekening 3.3102 (Plattegronden Type A1 / A2 / A3), met datum 16-6-2015
- Tekening 3.3103 (Plattegronden Type B / B1), met datum 16-6-2015
- Tekening 3.3200 (Gevels deel 1), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3201 (Gevels deel 2), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3300 (Doorsnede A, B en C), met datum 16-6-2015
- Tekening 3.3500 (Garage Type A1 en A2 + Trafo), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3999 (Principedetails), met datum 16-06-2015
- Rapportage Toets Bouwbesluit Blok 3, met datum 5-10-2015
- Tekening Riolering Type A Blok 3, met datum 1-12-2014
- Tekening Riolering Type B Blok 3, met datum 1-12-2014

CONSTRUCTIEF BLOK 1

- Constructieberekening Blok 1, met datum 1-12-2014
- Constructietekening Ba 01 (Keldervloer) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 02 (Hellingbaan entree) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 11 (Begane Grondvloer) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 21 (1^e verdiepingsvloer) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 31 (Dakplategrond) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 41 (Gevelaanzichten en doorsneden) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 42 (Gevels en Doorsneden) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 51 (3D-View) 1-12-2014

CONSTRUCTIEF BLOK 2

- Constructieberekening Blok 2, met datum 1-12-2014
- Constructietekening Ba 102 (Fundering) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 111 (1^e Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 121 (2^e Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 131 (3^e Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 141 (Dakaanzicht) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 151 (Doorsneden) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 161 (Doorsneden trappenhuis) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 171 (3D View) 1-12-2014

CONSTRUCTIEF BLOK 3

- Constructieberekening Blok 3, met datum 1-12-2014
- Constructietekening Ba 202 (Fundering) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 211 (1^e Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 221 (2^e Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 231 (Dakaanzicht) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 241 (Doorsneden) 1-12-2014

Procedure

Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld overeenkomstig het bepaalde in §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van Velsen,
namens dezen,
directeur



M. Meijer

Voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om deze goed te lezen.

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de afdeling Publiekszaken de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.
 - De toe te passen installaties.
 - Het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
 - Een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein.
- Archeologie - Uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u bij de afdeling Publiekszaken de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat respectievelijk deze gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - Een actueel rapport waaruit blijkt dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
 - In het geval de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals hiervoor bedoeld, door de uitvoering van de werken en werkzaamheden niet worden geschaad of dat mogelijke schade kan worden voorkomen, mag de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk niet beginnen dan na instemming van het college van burgemeester en wethouders omtrent:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;
 - begeleiding van de werken en werkzaamheden door een archeologische deskundige.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de afdeling Publiekszaken een afschrift van de verleende watervergunning indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens zijn ingediend
- In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.

Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, tegen dit besluit binnen een termijn van 6 weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat ook beroep is ingesteld.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding omgevingsvergunning

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Inhoudsopgave

De onderstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het project Blekersduin aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd in Santpoort Zuid betreft de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen en parkeergarage, een appartementengebouw met 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (na sloop van de bestaande bebouwing), waaronder het vellen van bomen.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming gegeven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Als daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag maakt het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Velsen 2012. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Planologie

Het project is gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid, met de bestemming Groen en Verkeer. Daarnaast is het gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1, met de bestemming Bijzondere doeleinden, Winkels en bovenwoningen, Kwekerij, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Deze ontwikkeling is passend in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid, maar in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Daarom is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo (Strijdig gebruik).

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota van de gemeente Velsen, zijn welstandscriteria gesteld, waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst. De commissie Stedelijk schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota genoemde criteria. De commissie Stedelijk schoon heeft het bouwplan beoordeeld en geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

Het project is gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid, met de bestemming Groen en Verkeer. Daarnaast is het gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1, met de bestemming Bijzondere doeleinden, Winkels en bovenwoningen, Kwekerij, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Deze ontwikkeling is

passend in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid, maar in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Aanvrager heeft daartoe een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken geleverd. De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. De raad kan de verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Alvorens daartoe over te gaan hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend tegen de aanvraag. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

Voorgeschiedenis

Vanaf 1999, het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen, zijn er plannen gemaakt voor de locatie in Santpoort-Zuid. In 2009 lag er een plan voor, waartegen veel bezwaren bestonden in het dorp. Het bouwplan werd algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie bevonden. Na de presentatie van dit plan heeft het planproces een aantal jaren stilgelegen. Inmiddels is voorliggend projectplan opgesteld, dat een betere aansluiting van de planlocatie op de kern beoogt.

Projectplan

Het project Blekersduin omvat, na sloop bestaande bebouwing:

- Blok 1. Nieuwbouw van een supermarkt op de huidige locatie van het tuincentrum. Op de nieuwe supermarkt komen negen appartementen.

Hieronder een ondergrondse parkeergarage voor 76 auto's (hiermee verdwijnt bijna al het parkeren op maaiveld uit het openbare beeld en ontstaat er ruimte voor een centrale dorpsruimte).

- Blok 2. Op de locatie van de huidige supermarkt een appartementengebouw met 22 woningen, verdeeld over maximaal 4 woonlagen, met een terugliggende bovenste verdieping.
- Blok 3: Twaalf woningen (twee-onder-één-kap) plus twee vrijstaande woningen (alle met garage) op het braakliggende Novaterrein.

Vallend buiten de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is gepland Blok 4: ca. 30 woningen met zorgvoorzieningen aan de zuidkant van het Novaterrein grenzend aan de Mellonahof. Daar dit deelplan niet voldoende concreet is, maakt dit geen deel uit van de aanvraag.

Ruimtelijke onderbouwing

Het project is onderbouwd met een bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing en onderliggende onderzoeken, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer. In de ruimtelijke onderbouwing is de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit en de toets aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Tevens komt daarin de toets aan de diverse omgevingsaspecten zoals externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering en archeologie aan de orde.

De stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van het project is uitvoerig beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en sluit aan op de uitgangspunten zoals dit in hoofdlijnen is vastgelegd in de documenten:

- Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Nova-terrein, december 2000.
- Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept), juni 2008.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt, voor wat betreft het aspect bodem opgemerkt dat de aangetroffen verontreiniging (kleiner dan 25 m3) voorafgaand aan de nieuwbouw zal worden gesaneerd overeenkomstig de huidige regelgeving.

Voor wat betreft archeologie zal er voorafgaand aan de ontwikkeling aanvullend onderzoek plaatsvinden. Hiertoe worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden. Uit de watertoets blijkt dat er sprake is van een afdoende waterbalans. In het plangebied wordt het gedempte water gecompenseerd en tevens wordt er 15% van de toename aan verhard oppervlak als open water gecompenseerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft positief geadviseerd op dit projectplan. Naast de omgevingsvergunning is er ook een watervergunning (van het Hoogheemraadschap) noodzakelijk. Deze watervergunning zal voorschriften bevatten voor de bescherming van waterhuishoudkundige belangen. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project, waardoor medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (artikel 2.11 Wabo)

Waarde-Archeologie

Voor een deel van het gebied geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

De bescherming en veiligstelling van archeologische waarden is voldoende geborgd door aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Die voorschriften zien er o.a. op toe dat er tenminste 3 weken voor aanvang van de uitvoering van de desbetreffende werken en werkzaamheden een waardestellend archeologisch rapport op basis van karterend booronderzoek aan ons bevoegd gezag wordt aangeleverd en indien archeologische waarden worden aangetroffen daar ter zake nadere maatregelen worden getroffen.

Het vellen of het doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g, artikel 2.18 Wabo juncto artikel 4.13 Algemene Plaatselijke Verordening)

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de criteria zoals genoemd in artikel 4:13 APV. Gelet op de toetsingscriteria en de betrokken belangen, het maatschappelijk belang en de herinrichting van dit gebied met herplant van bomen verlenen wij medewerking aan voornoemd verzoek.

Provincie Noord-Holland

Tevens is het project voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het project geeft hen geen aanleiding hier inhoudelijk op te reageren.

Zienswijzen

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen.

Naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn er premature zienswijzen ingediend.

Aangezien er op het moment van het indienen van deze zienswijzen nog geen sprake was van een (ontwerp)besluit zijn deze prematuur. De indieners van de premature zienswijzen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging en konden desgewenst aanvullende zienswijzen indienen. Tijdens deze inzagetermijn zijn er (aanvullende) zienswijzen ontvangen.

De (premature) zienswijzen zijn ten grondslag gelegd aan het te nemen besluit. De zienswijzen zien met name toe op de stedenbouwkundige inpassing van het plan in zijn omgeving en het oppervlak van de supermarkt.

In het kader van een goede belangenafweging is een inhoudelijke reactie op de zienswijzen gegeven in de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d. oktober 2016) die als bijlage bij dit besluit is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

De zienswijzen geven geen aanleiding anders te oordelen over het plan dan dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de vergadering van 11 oktober 2016 hebben wij besloten de ingediende zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning niet over te nemen en onder de voorwaarde dat de raad de verklaring van geen bedenkingen voor dit project zal verlenen een omgevingsvergunning te verlenen voor voornoemde activiteiten voor dit project.

Verklaring van geen bedenkingen

De raad van Velsen heeft voor onderhavig project op 24 november 2016 besloten de zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet over te nemen en een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van bestemmingsplan Santpoort-zuid1.

Opgemerkt wordt dat de tekening inrichtingsplan versie d.d. 16 december 2016 gewijzigd is ten opzichte van de versie die ter inzage lag. Het betreffen ondergeschikte wijzigingen van de inrichting van het maaiveld deelplan 4 (w.o. opnemen van een haag, wijziging materialisering klinkerbestrating en parkeren) waarbij optimalisatie t.z.t plaatsvindt bij uitvoering. Voor wat betreft de voornoemde overwogen activiteiten zijn dit wijzigingen van ondergeschikte aard. De parkeerbalans is voor dit project ruim positief.

Daarnaast heeft aanvrager in aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing een akoestisch onderzoek van 28 oktober 2016 van Witteveen & Bos overgelegd betreffende de geluidsbelastingen ten gevolge van de nieuwe winkel en de ondergrondse parkeergarage. Deze wijzigingen en aanvulling hebben geen invloed op voornoemde beoordeling en afweging van betrokken belangen. Een nieuwe terinzagelegging is om die reden niet noodzakelijk.

Tussen u, Dreef Beheer B.V., en gemeente Velsen, is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Overwegende dat de raad de betreffende verklaring van geen bedenkingen heeft verleend, overwegende de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken die aan de aanvraag ten grondslag ligt, en die als bijlagen zijn gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaken en gelet op de betrokken belangen, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten. Wij verlenen een omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten en wijken voor de activiteit strijdig planologisch gebruik af van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1 krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo.

Voorschriften

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen, de heer M. Rink. Uiterlijk **vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken met deze toezichthouder maken over de uitvoering van het bouwplan, in elk geval over:
 - De start van de werkzaamheden.
 - De start van de werkzaamheden nadat het bodemsignalering voor eventuele bodemverontreiniging en de uitvoering van de saneringswerkzaamheden zijn goedgekeurd.
 - Het namens ons aangegeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen.
 - Het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
 - Het uitvoeren van constructies.
 - Het leveren van resultaten van beproevingen van materialen en constructies.
 - Het indienen van detailtekeningen en materiaalmonsters van toe te passen materialen in gevels en andere delen van het bouwwerk.
 - Het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonende of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.
 - De ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07:00 en na 19:00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend).
 - Het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.
- Minimaal 4 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden dient er een schouw van de omliggende openbare ruimte eventuele bouwroutes te worden uitgevoerd.
- Na afloop van de werkzaamheden doch maximaal 5 werkdagen na gereedkomen dient er een eindschouw van de omliggende openbare ruimte en eventuele bouwroutes te worden uitgevoerd.
- Dit om de kosten vast te stellen voor het herstel van gebreken veroorzaakt door de werkzaamheden.
- Voor een afspraak voor het uitvoeren van deze schouw kunt u contact opnemen met de toezichthouder van de afdeling Publiekszaken (tel. no. 140255).

Nadere aanwijzingen

- Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.
- Om verdere verspreiding van de olieverontreiniging tegen te gaan wordt aanbevolen om de verontreiniging met minerale olie te verwijderen voordat de bouwwerkzaamheden worden aangevangen.
- Wij adviseren u om tijdens het archeologisch onderzoek in plaats van een sleuvenonderzoek, een karterend booronderzoek uit te voeren.

Informatie

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5 titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aanslag van de afdeling Publiekszaken werkeenheid Belastingen en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Jutter/Hofgeest.

Bijlagen

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden.

Ter nadere informatie zijn de volgende brochures in te zien op de website van gemeente Velsen (www.velsen.nl):

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen.

Brochure aandachtspunten (ver)bouwen.

Brochure rechtsmiddelen.

Raadsbesluit



Datum raadsvergadering 24 november 2016
Datum carrousel 10 november 2016
Raadsbesluitnummer R16.077
Registratienummer RS16.00656

Onderwerp: **Verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid**

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer RS16.00656 van 11 oktober 2016

Besluit

Voor de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen, een parkeergarage, 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (project Blekersduin) aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid:

1. de zienswijzen niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d. oktober 2016);
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid 1.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 november 2016

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

A. Overbeek

De voorzitter,

F.C. Dales

Raadsvoorstel

Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid



Datum collegevergadering	11 oktober 2016	Ambtenaar	A. Braams
Registratienummer	Rs16.00656	Telefoon	0255 567539
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik	E-mailadres	abraams@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

Voor de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen, een parkeergarage, 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (project Blekersduin) aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid:

1. de zienswijzen niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d. oktober 2016);
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Samenvatting

Voor de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen, een parkeergarage, 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (project Blekersduin) aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het project is in strijd met het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken hebben conform de wettelijke bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingediend.

Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Inleiding

Dit project aan de Bloemendaalsestraatweg in Santpoort-Zuid (hierna project Blekersduin genoemd) betreft de nieuwbouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een appartementengebouw met 22 appartementen, een parkeergarage en 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden na sloop bestaande bebouwing.

Het project is gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid, met de bestemming Groen en Verkeer. Daarnaast is het gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1, met de bestemming Bijzondere doeleinden, Winkels en bovenwoningen, Kwekerij, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Deze ontwikkeling is passend in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid, maar in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Als gevolg daarvan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Voordat daartoe over wordt gegaan hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn wel zienswijzen ingediend. Het project en de betrokken belangen worden vervolgens nader gewogen.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het realiseren van een supermarkt, 22 appartementen, parkeergarage en 14 grondgebonden woningen met herinrichting bijbehorend terrein. Met dit plan wordt op een verantwoorde wijze aangesloten bij de omliggende bebouwing en de kwaliteit van de openbare ruimte. Nadat de raad de vvgb heeft verleend kan het college een omgevingsvergunning verlenen.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Vanaf 1999, het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen, zijn er plannen gemaakt voor deze locatie in Santpoort-Zuid. In 2009 lag er een plan voor waartegen veel bezwaren bestonden in het dorp. Het bouwplan werd algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie bevonden. Na de presentatie van dit plan heeft het planproces een aantal jaren stilgelegen. Inmiddels is voorliggend projectplan opgesteld dat een betere aansluiting van de planlocatie op het dorp beoogt.

Projectplan

Het project Blekersduin omvat, na sloop bestaande bebouwing:

- Blok 1. Nieuwbouw van een supermarkt (1800 m², plus 200 m² magazijn) op de huidige locatie van het tuincentrum. Op de nieuwe supermarkt komen negen appartementen.
- Blok 2. Op de locatie van de huidige supermarkt een appartementengebouw met 22 woningen, verdeeld over maximaal 4 woonlagen, met een terugliggende bovenste verdieping.

Hieronder een ondergrondse parkeergarage voor 76 auto's. (hiermee verdwijnt bijna al het parkeren op maaiveld uit het openbare beeld en ontstaat er ruimte voor een centrale dorpsruimte).

- Blok 3: Twaalf woningen (twee-onder-één-kap) plus twee vrijstaande woningen (alle met garage) op het braakliggende Novaterrein.

Vallend buiten deze aanvraag omgevingsvergunning is gepland Blok 4: ca. 30 woningen met zorgvoorzieningen aan de zuidkant van het Novaterrein grenzend aan de Mellonahof. Daar dit deelplan niet voldoende concreet is, maakt dit geen deel uit van de aanvraag.

Ruimtelijke onderbouwing

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze verklaring gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

Het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid. Daarnaast is het project o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering, waterbeheer en archeologie.

De stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van het project is uitvoerig beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en sluit aan op de uitgangspunten zoals dit in hoofdlijnen is vastgelegd in de documenten:

- Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Nova-terrein, december 2000.
- Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept), juni 2008.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt wat betreft het aspect bodem opgemerkt dat de aangetroffen verontreiniging (kleiner dan 25 m³) voorafgaande aan de nieuwbouw zal worden gesaneerd overeenkomstig de huidige regelgeving.

Voor wat betreft archeologie zal er voorafgaand aan de ontwikkeling aanvullend onderzoek plaatsvinden. Hiertoe worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Uit de watertoets blijkt dat er sprake is van een afdoende waterbalans. In het plangebied wordt het gedempte water gecompenseerd en wordt 15% van de toename aan verhard oppervlak als open water gecompenseerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft positief geadviseerd op dit projectplan.

Naast de omgevingsvergunning is er ook een watervergunning (van het Hoogheemraadschap) noodzakelijk. Deze watervergunning zal voorschriften bevatten voor de bescherming van waterhuishoudkundige belangen.



Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project, waardoor medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

Provincie Noord-Holland

Tevens is het project voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het project geeft hen geen aanleiding hierop inhoudelijk te reageren.



Zienswijzen

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn overwogen in een aparte Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, gelet op de betrokken belang van het realiseren van dit projectplan zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten. Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Alternatieven

Het alternatief is geen medewerking te verlenen.

Het in 2009 ingediende plan werd te grootschalig bevonden en is niet voortgezet. Het voorliggend plan voorziet in een betere aansluiting in het plangebied. Trends in de detailhandel dwingen ondernemers tot het maken van keuzes over uitbreiding of opheffing. In het geval het project geen doorgang vindt kan dit consequenties hebben voor de nog aanwezige detailhandel. Het voormalige Novaterrein blijft braak liggen, wat de kwaliteit van het (woon)gebied ter plaatse niet ten goede komt.

Risico's

Geen. Het project wordt voor eigen rekening en risico gebouwd. Voor deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Velsen voordat de definitieve vergunningverlening plaatsvindt.

Programma

Programma 9.

Kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. art. 2.27)

Besluit omgevingsrecht (o.a. art. 6.5)

Algemene wet bestuursrecht

Notitie: "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"

Bestemmingsplan Santpoort-zuid1 en bestemmingsplan Santpoort-Zuid

Inspiraak, participatie etc.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen.

Naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn er premature zienswijzen ingediend.

Aangezien er op het moment van het indienen van deze zienswijzen nog geen sprake was van een (ontwerp)besluit zijn deze prematuur. De indieners van de premature zienswijzen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging en konden desgewenst aanvullende zienswijzen indienen.

Tijdens deze inzagetermijn zijn er (aanvullende) zienswijzen ontvangen.

De (premature) zienswijzen zijn ten grondslag gelegd aan het te nemen besluit. In het kader van een goede belangenafweging is een inhoudelijke reactie op de zienswijzen gegeven in de bijgevoegde Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin.

De zienswijzen zien met name toe op de stedenbouwkundige inpassing van het plan in zijn omgeving en het oppervlak van de supermarkt.

De zienswijzen geven geen aanleiding anders te oordelen over het plan dan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen worden niet overgenomen.

Financiële consequenties

De initiatiefnemer zal dit plan voor eigen rekening en risico uitvoeren. Voor deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Velsen voordat de definitieve vergunningverlening plaatsvindt.

Uitvoering van besluit

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning. Tegen het besluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank en een verzoek om een voorlopige voorziening.

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal te zijner tijd bij een herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

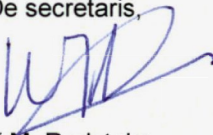
- aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen (W14.000598)
- ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken
- Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d.oktober 2016)

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

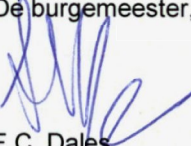
-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,


K.M. Radstake

De burgemeester,


F.C. Dales



Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin

Oktober 2016

Inleiding

Naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het project Blekersduin te Santpoort-Zuid ingevolge artikel 3.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn er zienswijzen ingediend.

Op deze aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo van toepassing. Aangezien er op het moment van het indienen van deze zienswijzen nog geen sprake is een ontwerp(raadsvoorstel en -besluit) verklaring van geen bedenkingen en (ontwerp)besluit omgevingsvergunning zijn deze prematuur.

In het kader van een goede belangenafweging en ter nadere motivering van de terinzagelegging van het ontwerp(raadsvoorstel) verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is een inhoudelijke reactie op de premature zienswijzen gegeven in de “Nota premature zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin”.

Vervolgens heeft het project in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend.

De indieners van de premature zienswijzen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging en konden desgewenst aanvullende zienswijzen indienen. Een aantal reclamanten heeft aanvullende zienswijzen ingediend.

Er zijn zienswijzen ingekomen van:

1. Muller Juridische Diensten, Hendrik van der Graafaan 12, 2082 EZ Santpoort-Zuid, namens familie Van der Meet, Bloemendaalsestraatweg 177
2. Legaltree, mr. E.A.W. Driest Postbus 4023, 2301 RA Leiden, namens E.A.W. Driest en M. Schellaars, Vinkenbaan 21-23
3. Stichting Santpoort Zuid & Woongemeenschap Santpoort-Zuid, E. Baron-Verhulst en H. Reus, Postbus 21, 2080 AA Santpoort-Zuid
4. R. W. Visser, J. Bok, J.Luijting, p/a Bloemendaalsestraatweg 161-163, 2082 GE Santpoort-Zuid (namens incl. 248 handtekeningen)
5. M. van den Heuvel en M. van den Heuvel, Vinkenbaan 19, 2082 EN Santpoort-Zuid
6. D. Mackie en S. Mackie, Vinkenbaan 15b, 2082 EN Santpoort-Zuid
7. A. van Essen en S.F. Rethmeier, Vinkenbaan 15a, 2082 EN Santpoort-Zuid
8. R.van Kleef en S. van Kleef-Pellekaan, Vinkenbaan 9, 2082 EN Santpoort-Zuid
9. F.H.J. Drummen en E.C.M Lucas, Vinkenbaan 11, 2082 EN Santpoort-Zuid
10. M.C. Groenhart, Litslaan 6, 2082 GX Santpoort-Zuid
11. D. Hoogenberg en J., Hoogeberg- van der Bleek, Vinkenbaan 25, 2082 EN Santpoort-Zuid
12. Santpoorts Belang en 't Brederode Huys, L.J. Sinnema, Bloemendaalsestraatweg 201, 2082 GE Santpoort-Zuid
13. M.S. Juijn, Kopslaan 16 2082 SZ Santpoort-Zuid
14. J. Bok, J. Luijting, E. Nyman, P.H. Groot, B.Bus, R. Hoekstra en R.W. Visser, p/a Bloemendaalsestraatweg 165, 2082 GE Santpoort-Zuid

Geconstateerd kan worden, dat de ingediende zienswijzen zich in het algemeen richten op dezelfde aspecten van de beoogde ontwikkeling. Om die reden zijn hierna de zienswijzen samengevat per onderwerp (in cursief) van een reactie voorzien.

1. *Er is geen startdocument, uitgangspunten zijn onduidelijk, geen integraal beleid. Het plan is minimaal gewijzigd.*

Gemeente Velsen kent een werkwijze om voorafgaand aan een planologische uitgebreide procedure eerst een startdocument vast te stellen. De aanvrager heeft er voor gekozen dat zij voor de herontwikkeling van de locatie geen startdocument willen laten maken. Zij hebben er voor gekozen hun visie op de ontwikkeling van de locatie te bespreken met de vertegenwoordigers van Stichting Santpoort, Vereniging Santpoorts Belang en Woongemeenschap Santpoort- Zuid, waarna zij zijn overgegaan tot het en het aanvragen van een omgevingsvergunning en wordt er een exploitatie-overeenkomst met de gemeente gesloten. Wij hebben kennisgenomen van de verslagen van deze voornoemde bijeenkomsten. Het vaststellen van een startdocument voorafgaand aan een planologische procedure is niet juridisch afdwingbaar. De eigenaar van een perceel mag over gaan tot het sluiten van een overeenkomst met de gemeente en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor herontwikkeling. In zoverre voldoet de aanvrager aan de door de wet gestelde planologische procedure.

Zoals al in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven zijn er vanaf 1999, het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen, plannen gemaakt voor deze locatie in Santpoort-Zuid. In 2009 lag er een plan voor waartegen veel bezwaren bestonden in de woonkern. Het bouwplan werd algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie bevonden. Na de presentatie van dit plan heeft het planproces een aantal jaren stilgelegen. Inmiddels is voorliggend projectplan opgesteld dat een betere aansluiting van de planlocatie op de kern beoogt.

De indieners van de zienswijzen menen dat hun reacties/zienswijzen geen weerslag hebben op het projectplan.

Hoewel niet gesteld kan worden dat alle ingebrachte visies op de herontwikkeling van dit gebied zijn overgenomen, merken wij op dat het projectplan ten opzichte van de oorspronkelijke door de ontwikkelaar gewenste invulling wel degelijk is aangepast.

In het (niet vastgestelde) RFK Blekersduin waren de volgende aantallen genoemd:

- De bouw van circa 100 woningen.
- Een uitbreiding van de bestaande supermarkt van 1380 m² naar een bruto vloeroppervlakte van maximaal 2500 m².
- Het vernieuwen van een tuincentrum.
- De aanleg van ca. 300 ondergrondse parkeerplaatsen die verdeeld worden naar de te bedienen functies.

In het nu voorliggende projectplan zijn de volgende aantallen opgenomen:

- De bouw van 45 woningen in deelgebied 1, 2 en 3.
In deelgebied 4 worden nog circa 30 woningen gerealiseerd. Het totaal bedraagt (ca.) 75 woningen.
- Een uitbreiding van het oppervlak voor detailhandelsdoeleinden is teruggebracht tot 2000m². In RFK was dat inclusief tuincentrum totaal 3800m².
- De aanleg van 76 ondergrondse parkeerplaatsen.

In zoverre verschilt het nu voorliggende plan wel degelijk ten opzichte van enkele uitgangspunten van het (niet vastgestelde) RFK Blekersduin. De stedenbouwkundige opzet van het RFK voor wat betreft positionering van bouwblokken en zichtlijnen is wel een uitgangspunt dat is meegenomen in het huidige projectplan.

2. *Een algemeen/integraal toetsingskader ontbreekt. Onjuist gekozen uitgangspunten. De bouwhoogte van 4 bouwlagen is te hoog en niet passend. Maximaal 3 bouwlagen toestaan. Geen woningen boven op de supermarkt, maar een groen dak. Het project past niet bij het dorpse, groene en stijlvolle karakter van ons dorp. Er worden teveel woningen gerealiseerd. Door minder woningen te realiseren blijft er meer ruimte over voor groen. De verstedelijking neemt met 16,7 % toe. Refereren aan een bestemmingsplan uit de jaren '70 om project te rechtvaardigen is weinig geloofwaardig. Plannen harmoniëren niet met het DNA van de bebouwing en uitstraling van Santpoort-Zuid. Het pleintje voor de supermarkt is erg smal. Het zou een verbetering zijn als de gevel van de supermarkt 9 of 10 meter zou terugliggen. Pleintje wordt dan ook groter. Is het verstandig om het project in één stijl uit te voeren. Verschillen is ook leuk. Iets met kappen zou passender zijn.*

Het is juist dat er één algemeen integraal toetsingskader, zoals een nieuw vastgesteld bestemmingsplan, ontbreekt voor deze projectlocatie. Echter de wetgever heeft de wettelijke mogelijkheid gecreëerd door middel van een aanvraag omgevingsvergunning medewerking te kunnen verlenen aan een project dat niet past in een vastgesteld toetsingskader (bestemmingsplan) door het toepassen van een afwijkingsprocedure krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo. In dat geval kan medewerking worden verleend indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing. Elke project wordt daarbij op zijn eigen merites beoordeeld. In dit geval wordt deze uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wabo gevolgd.

Zoals tevens in de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is beschreven en die ten grondslag ligt aan het voorgenomen besluit om omgevingsvergunning te verlenen, wordt er vanaf 1999 - het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen - nagedacht over een concrete invulling van de locatie Blekersduin.

In de afgelopen jaren zijn verschillende ruimtelijke documenten opgesteld, die als uitgangspunt kunnen dienen voor een herontwikkeling van genoemde locatie. Zo zijn er ruimtelijke uitgangspunten in het verleden in hoofdlijnen vastgelegd in de documenten 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Novaterrein, december 2000' en 'Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept juni 2009)'. Genoemde documenten zijn weliswaar niet door de gemeenteraad geaccordeerd en gelden om die reden niet als een formeel juridisch beleidskader voor de beoogde ontwikkeling van de locatie Blekersduin, maar deze documenten bieden wel een (eerste) handvat voor de beoogde herontwikkeling. In het bijzonder voor wat betreft het stedenbouwkundig kader, de stedenbouwkundige inpassing en de beeldkwaliteit.

Bij het bepalen van een stedenbouwkundige opzet voor de locatie Blekersduin en de daarbij af te wegen ruimtelijk relevante belangen wordt tevens gekeken naar de vigerende bestemming en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 40% van het voormalige Novaterrein te bebouwen (goethoogte 9 meter en nokhoogte 12 meter) zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de op te richten bebouwing.

Bovendien geldt, dat op grond van de geldende bestemming "Bijzondere doeleinden" diverse (onderwijs-, medische, sociale, religieuze en culturele) functies aan het gebied kunnen worden toegekend.

De in het verleden ontwikkelde plannen voor de betrokken locatie Blekersduin bleken in de visie van omwonenden te grootschalig, te massaal en sloten te weinig aan op het dorpse karakter van de omgeving.

Met het thans voorliggende plan wordt op verantwoorde wijze aangesloten bij de omliggende bebouwing en karakter van het gebied ter plaatse en de kwaliteit van de openbare ruimte. In de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing voor het onderhavige project is dit uitvoerig beschreven.

De volgende uitgangspunten worden daarbij in het bijzonder van belang geacht:

- De oriëntatie van de nieuwbouw op het voormalige Novaterrein is oost-west gericht zodat het zicht vanuit het gebied en vanuit het centrum van Santpoort-Zuid op de duinrand in stand blijft.
- De nieuwe supermarkt krijgt een voorkant richting Oranjeveldje. Door de verplaatsing van de supermarkt ontstaat er een ruimtelijke samenhang met de bebouwing rond het Oranjeveldje.
- Aan de zijde van de Bloemendaalsestraatweg voorziet het plan in de bouw van een nieuwe supermarkt met woningen achter de bestaande winkel, en de realisatie van een nieuw appartementengebouw op de locatie van de huidige supermarkt + woningen.
- De bebouwing blijft aan de zijde van het voormalige Novaterrein ruimschoots onder de richthoogte van 13 meter. Aan de zijde van de Bloemendaalsestraatweg is een bouwblok van 2 lagen met kap oplopend tot 3 lagen met kap (4 bouwlagen) voorzien. Dit sluit qua hoogte en ruimtelijke opbouw goed aan op de huidige woningen aan de Bloemendaalsestraatweg.
- Er blijft voldoende afstand tot de bestaande bebouwing en/of omliggende woonpercelen. Voor de woningen op het voormalige Novaterrein geldt dat deze aansluiten op de karakteristiek van villabebouwing in de duinen.
- Door het projecteren van de openbare ruimte aan de zijde van de steilrand blijft deze overgang open en beleefbaar. Het ervaren van de steilrand is één van de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein. De kwaliteitsverbetering van het bebouwde voormalige Novaterrein bestaat erin dat de beleving 'openheid' terugkomt door de transparantie in de bebouwing en het zicht op de steilrand.
- Langs de binnenduinrand worden de aanwezige beken versterkt, passend binnen de uitstraling van duinrellen, en blijft er voldoende ruimte voor natuurvriendelijke oevers.

Dit betreft de gehele inrichting van de locatie Blekersduin, dat wil zeggen blok 1 tot en met 4. De realisatie van de woningen in blok 4 valt vooralsnog buiten de aanvraag omdat de plannen hiervoor op dit moment nog niet voldoende concreet zijn. Aan de ruimtelijke inpassing van het totale inrichtingsplan kan één en ander geen afbreuk doen.

Daarnaast is op grond van de wet het project voorgelegd aan de commissie Stedelijk schoon. Deze heeft het project beoordeeld en geadviseerd dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie Stedelijk schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota genoemde criteria. Wij nemen dat advies over. Door reclamant is geen deskundig tegenadvies ingebracht. Bovendien zijn wij van mening dat het advies van de commissie niet naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont, dat wij dit advies niet aan ons oordeel over de welstand ten grondslag mogen leggen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

3. Plandocumentatie is niet transparant.

Op grond van de wet zijn eisen gesteld aan de indieningsvereisten van een aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvraag voldoet aan de vereisten is en is in behandeling genomen. De aanvraag heeft in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ter inzage gelegen. De documenten geven een goed beeld van de voorgenomen ontwikkeling. Ook heeft projectontwikkelaar het project gepresenteerd in bijeenkomsten. In zoverre wordt reclamant niet gevolgd in deze zienswijze.

4. Plannen liggen in de vakantie ter inzage.

In het kader van de wet dient een aanvraag omgevingsvergunning waarvoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. De wet bepaalt niet in welke periode deze plaats dient te vinden.

In het onderhavige geval heeft het plan van de zes weken dat het ter inzage heeft gelegen vier weken buiten de zomerschoolvakantie ter inzage gelegen. Bovendien zijn degenen die op voorhand zienswijzen ingediend hierover geïnformeerd, zodat zij hun zienswijzen desgewenst konden aanvullen.

5. *Door de bouw van de supermarkt ontstaat er een achterkantsituatie waarop wordt uitgekeken op een blinde muur.*

Bij de planontwikkeling is er in sterke mate op ingezet om de supermarkt op een goede wijze aan te laten sluiten op de openbare ruimte. Zo mocht de supermarkt aan de zijde van het plein en de ontsluitingsroute geen gesloten gevels hebben en werden de appartementen boven op de supermarkt met balkons en grote raampartijen op de openbare ruimte georiënteerd. Het is vervolgens onvermijdelijk dat aan de andere zijde(n) wel een achterkantsituatie ontstaat. Een supermarkt heeft immers ook ruimte nodig voor opslag. Deze gesloten gevel betreft echter alleen de onderste bouwlaag van de supermarkt. Daarboven kijkt men vanaf de zuidoostzijde aan tegen de galerij van de appartementen die zich op het dak van de supermarkt bevinden.

Het parkeerterrein behorend bij de appartementen aan de Bloemendaalsestraatweg is geheel afsluitbaar, waardoor hier geen sociaal onveilige situatie of potentiële hangplek kan ontstaan.

6. *Noord-zuid zichtlijn is net zo belangrijk als oost-west zichtlijn. De relatie met de villa's aan de noordzijde is geheel genegeerd.*

Het villamilieu op het duin heeft een ander karakter dan de villa's binnen het plangebied. Op het duin heeft elke villa een unieke architectuur en de gebouwen staan vrij geplaatst op grote kavels. De villa's binnen het plangebied vormen architectonisch een geheel en zijn veel regelmatig langs de straat geplaatst.

Voor de zichtlijn zuidoost – noordwest (in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsweg langs het Oranjeveldje) geldt feitelijk hetzelfde als de zichtlijn oost – west. Het is een zichtlijn over het afgegraven 'overgangsgebied' heen richting de stijlrand van het duingebied met daarop de bestaande villa's. De zichtlijn zuidoost-noordwest is daarmee even belangrijk als de zichtlijn oost-west.

7. *Kiosken zijn niet terug te vinden op tekening.*

Op de tekening voor de buitenruimte staan de kiosken opgenomen.

8. *Er is geen integraal ontwerp buitenruimte. Te weinig groen en zichtlijnen onvoldoende. Verlies van uitzicht op het Novaterrein. Toekomstige bewoners plaatsen erfafscheidingen waardoor zichtrelaties verloren gaan.*

Voor wat betreft de groenverhoudingen parasiteren de tuinloze woningen op het particulier groen van omwonenden, die een hogere WOZaanslag ontvangen.

Niet ontkent kan worden, dat bij de realisering van de beoogde ontwikkeling het inmiddels ontstane woeste karakter van het voormalige Novaterrein zal veranderen en daarbij dus ook het zicht op dit terrein. Zoals al eerder is opgemerkt is het op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk om het voormalige Novaterrein (deels) te bebouwen zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de op te richten bebouwing. Bovendien was het voormalige Novaterrein in het verleden niet openbaar toegankelijk. Het besloten karakter van het gebied en de toenmalige bebouwing ontnam juist elk zicht op de steilrand en duinrel. Door uitvoering te geven aan dit projectplan wordt het gebied openbaar ontsloten.

Het vormgeven aan de parkachtige en groene uitstraling van de woonomgeving is uitgangspunt geweest bij het terreinontwerp. In het inrichtingsplan voor de planlocatie wordt dit tot uitdrukking gebracht door de gekozen stedenbouwkundige opzet van het gebied. Hierdoor ontstaat er een samenhang met de omgeving, waardoor dit plan een meerwaarde kan krijgen voor de woonkern (centrale ruimte) Met name

door het opschuiven van het bouwvlak voor de nieuwe supermarkt wordt een betere inrichting van de buitenruimte in samenhang met het Oranjeveldje mogelijk gemaakt.

Omdat het oude gebouw van het Nova College al enige tijd geleden is gesloopt, ligt het terrein al jarenlang braak. Een herontwikkeling van deze locatie wordt om die reden in het bijzonder van belang geacht.

Er is wel degelijk een integraal ontwerp van de buitenruimte gemaakt, waarbij de maaiveldinrichting van de verschillende onderdelen (waaronder zichtlijnen) in relatie met elkaar ontworpen en afgestemd zijn, en het architectonisch ontwerp ondersteunen. Een parkachtige en groene uitstraling van de woonomgeving staat daarbij centraal, passend in Santpoort-Zuid.

Uitsluitend aan de zijde van de percelen van de grondgebonden woningen (deelgebied 3) die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van groene hagen die dienen als erfafscheidingen. De gemeente zal deze hagen onderhouden. Een en ander zal privaatrechtelijk worden geborgd.

Voor het overige is het voor de toekomstige bewoners van deze woningen - gelijk aan alle grondgebonden woningen in Santpoort-Zuid, in gemeente Velsen - mogelijk om erfbouw te plaatsen indien deze aan de wettelijke kaders voldoet.

Zichtlijnen in de openbare ruimte blijven aanwezig. Daarbij is gestreefd naar behoud en versterking van de bestaande duinrellen, die de ruimtelijke beleving van het gebied een toegevoegde waarde geven en die overigens essentieel zijn voor de regulering van de waterhuishouding in het gebied.

9. *Er vindt geen groencompensatie plaats voor de gymzaal die eerder in aangrenzend gebied is gebouwd.*

De gymzaal maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Voor wat betreft de gestelde groencompensatie van de gymzaal heeft dat al plaatsgevonden in het kader van de doorlopen procedure voor deze gymzaal.

10. *De bestaande waterhuishouding wordt met het thans voorliggende plan niet voldoende geborgd. De waterbergingscapaciteit wordt vernietigd. Vrees voor sterven bomen. Vrees voor grondverschuiving en verzakkingen van huis en tuin. Bomenrij aan beide zijden van de duinrel is van belang. Het duin, de duinrel en de steilrand worden onvoldoende beschermd. De afgelopen jaren heeft er erosie plaatsgevonden te zien aan hoeveelheid zand in de duinrel. De waterbergingscapaciteit wordt vernietigd t.b.v de ondergrondse parkeergarage.*

Dit is een hydrologisch gecompliceerd gebied, onderzoek maakt niet duidelijk dat wateroverlast is uit te sluiten.

Geconstateerd is dat met betrekking tot deze zienswijzen betreffende de waterhuishouding door reclamanten niet een deskundig tegenadvies is ingebracht die deze zienswijzen nader onderbouwen.

De onderhavige projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap ziet toe op de waterhuishouding van het gebied. Daartoe heeft het Hoogheemraadschap een Keur en Beleidsregels vastgesteld, die algemene regels bevatten voor een verantwoorde waterhuishouding. Deze regels betreffen o.a. het behoud, het beheer en de versterking van de waterhuishouding. Met verwijzing naar de watertoets als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing en de belangenafweging in het kader van deze aanvraag omgevingsvergunning heeft aanvrager naar onze mening e.e.a. voldoende onderbouwd en geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat de waterhuishouding niet geborgd zal zijn.

Daarnaast vindt toezicht plaats op de waterhuishouding door het Hoogheemraadschap, ondermeer door het al dan niet verlenen van een watervergunning.

Bij de afgifte van deze watervergunning staat onder andere het behoud en de bescherming van het bestaande oppervlaktewater centraal. Het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied maakt overwegend onderdeel uit van het systeem van watergangen tussen Vinkebaan en het spoor dat in open verbinding met het boezemwater door middel van een duiker onder het spoor overtollig water in oostelijke richting afvoert. Het plan gaat uit van behoud van de duinrellen. Eén duinrel wordt gedempt in verband met de bouw van een parkeergarage. Deze wordt elders in het projectgebied gecompenseerd door verbreding van de duinrel langs de steilrand en de aanleg van natuurvriendelijke oevers aan de zijde van de nieuwe woningen in het plan Blekersduin.

Om waterstuwing ter plaatse van de parkeergarage te voorkomen wordt er drainage aangebracht. Een en ander is nader toegelicht in het bij de aanvraag behorende watertoets met bijlagen waaronder de rapporten van FUGRO. De grondwaterstand in dit gebied wordt al gereguleerd, dat zal na de realisatie van het project niet anders zijn.

De aanvraag om een watervergunning voor dit project is inmiddels bij het Hoogheemraadschap ingediend. Er mag niet eerder met de uitvoering van de werkzaamheden worden begonnen dan nadat een watervergunning is afgegeven.

Het kappen en rooien van bomen en struiken direct langs de duinrel zal zoveel mogelijk beperkt worden. Aan de zijde van de planlocatie zal langs het water een bescheiden beschoeiing worden aangelegd om afkalving en wegspoeling in de toekomst te voorkomen. Aan de zijde van de steilrand wordt de waterloop niet aangepast.

Een en ander geeft geen aanleiding om op voorhand te veronderstellen dat als gevolg van de waterhuishouding bomen zullen sterven en/of grondverschuivingen en verzakkingen van huizen en tuinen zal plaatsvinden.

Wij menen dat het aspect waterhuishouding daarmee voldoende is geborgd.

11. Het duin, de duinrel en de steilrand worden onvoldoende beschermd. De afgelopen jaren heeft er erosie plaatsgevonden te zien aan hoeveelheden zand in de duinrel. Er dienen afspraken gemaakt te worden over het beheer van de steilrand en de duinrel alvorens de omgevingsvergunning kan worden afgegeven.

Met verwijzing naar en in aanvulling op wat gesteld is in de reactie onder zienswijzen nummer 10 het volgende. Voor de duinrellen ter plaatse in het project gebied zijn de kadastrale eigenaren verplicht voor het onderhoud van de duinrel. Voor het onderhoud van de taluds zijn de zogenaamde aangelanden onderhoudsplichtig. Een aangelande is degene die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben van aan de kernzone van oppervlaktewateren grenzende percelen. Zie verder de legger van het Hoogheemraadschap Rijnland.

De onderhavige planontwikkeling wijzigt daarom niets aan deze onderhoudsverplichtingen. Immers de kadastrale eigenaren zijn verplicht tot onderhoud. Dit is nu al zo en is ook na de planontwikkeling zo.

Er worden geen afspraken gemaakt over het onderhoud/beheer van de steilrand en duinrel.

12. Bomen van reclamanten hellen dusdanig over, dat deze boven de projectgronden hangen en mogelijk gevaar opleveren. Als mede eigenaar van de beek verleent reclamant geen toestemming om beek te verbreden.

In het Burgerlijk Wetboek zijn bevoegdheden en verplichtingen beschreven van eigenaars van naburige erven en bepalingen over mandeligheid. De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

13. Talud versterkt geluid. Geluidsoverlast is niet onderzocht. 12 meter afstand is erg krap tussen woningen en aangrenzende percelen. De privacy wordt geschaad.

Opgemerkt wordt dat het talud (i.c. percelen Vinkenbaan) niet tot het project behoort. In zoverre is het talud een bestaande situatie op het aan het project aangrenzende percelen. In het kader van het huidige bestemmingsplan is bebouwing en gebruik van de projectgronden ook mogelijk. Bovendien zijn daar in geen eisen gesteld met betrekking tot afstand tot de erfgrens, waardoor bebouwing op de erfgrens mogelijk is. In zoverre kan ook gebruik van de gronden op grond van de huidige bestemming geluid voortbrengen en is tevens zicht vanaf dit perceel op de aangrenzende percelen mogelijk.

De nu geplande woningen komen om geruime afstand (12 m) van de erfgrens van de percelen van de Vinkenbaan. In zoverre zal er in alle redelijkheid en billijkheid geen sprake zijn van een zodanige aantasting van de privacy dat daardoor geen medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Het gebruik voor woondoeleinden kent geen geluidszone waarbij voor aangrenzende woningen qua geluidhinder wettelijke eisen worden gesteld. De verder in het project gebied gelegen functies vinden grotendeels inpandig plaats, namelijk laden en lossen t.b.v. supermarkt, een inpandige parkeergarage waarbij de in- en uitrit niet nabij de Vinkenbaan is gelegen. Voor wat betreft het geluid voortkomend door het gebruik van de openbare ruimte is dit inherent aan het wonen in een bewoonde omgeving. In het geval van verstoring de openbare orde zijn daartoe de geëigende instanties te benaderen.

14. Men verzet zich tegen het aanbrengen van steigers in de duinrel. De steigers dienen geen praktisch doel. De ruimte is krap meten en nodigt uit tot hangplek voor jongeren.

Op voorhand is niet aannemelijk dat dit een hangplek voor jongeren zal worden. Binnen het plangebied is niet voorzien in een specifieke jongeren ontmoetingsplek (jop). Omdat de huidige jop bij de nieuwbouw zal moeten wijken wordt in overleg met bewoners en de woongemeenschap gezocht naar een andere geschikte plek hiervoor binnen de wijk. Voor wat betreft geluid voortkomend door het gebruik van de openbare ruimte is dit inherent aan het wonen in een bewoonde omgeving. In het geval van verstoring de openbare orde zijn daartoe de geëigende instanties te benaderen.

Ook in de huidige situatie wordt het plangebied en vooral de route langs de duinrel veelvuldig gebruikt als wandelroute, om een 'rondje te lopen'. Het gebied heeft als zodanig een functie voor de woonkern. Het behoud van de mogelijkheid om een 'rondje te kunnen lopen' in het gebied en het aanleggen van een openbaar voetpad langs de duinrel is daarom opgenomen in het project.

Met de herontwikkeling van de locatie Blekersduin wordt mede beoogd om het gebied een onderdeel te laten zijn van de woonkern en beter aan te laten sluiten op de omgeving. Het gebied wordt gekenmerkt door de markante stijlrand aan de westzijde die ontstaan is door afzanding van het duin ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling van Haarlem. Onderlangs de stijlrand loopt een duinrel.

In het Landschapsbeleidsplan Velsen en het in ontwikkeling zijnde regionale Ontwikkelperspectief Binnenduinrand worden de duinrellen als kenmerkende landschapsstructuren aangemerkt en als drager van de ecologische verbindingen. Door de duinrel en oevers openbaar te houden, houdt de gemeente controle over inrichting en beheer ervan. Een belangrijke doelstelling in het kader van bovenstaande is om de duinrel en stijlrand voor een groter publiek toegankelijk en beleefbaar te maken. Dit betreft een breder belang dan alleen dat van de direct aanwonenden.

Er is sprake van een aanzienlijk hoogteverschil tussen de woningen aan de Vinkenbaan en het plangebied, ofwel het niveau van het steigerpad. Volgens de kaartviewer van het Actueel Hoogtebestand Nederland is dit hoogteverschil rond de 5 meter. Er is langs het pad vooral zicht op de helling van de stijlrand en niet de tuinen of huizen in. In zoverre zal er in alle redelijkheid en billijkheid geen sprake zijn

van een zodanige aantasting van de privacy dat daardoor geen medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

15. Natuur en milieu zijn onderbelicht.

Reclamanten hebben geen onafhankelijk tegenonderzoeken en/of rapporten ingediend waarmee hun zienswijze is onderbouwd.

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten. In het kader van de te doorlopen afwijkingsprocedure dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en uitkomsten daarvan zijn als rapporten bijgevoegd. In zoverre is er geen sprake van het onderbelichten van natuur- en milieuaspecten.

16. Er is geen voldoende bescherming van bestaande flora en fauna.

Reclamanten hebben geen onafhankelijk tegenonderzoeken en/of rapporten ingediend waarmee hun zienswijze is onderbouwd. In Nederland wordt deze bescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). Het projectgebied valt niet onder de gebiedsbescherming.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en het ecologisch onderzoek van Van der Goes en Groot kan worden afgeleid dat voor wat betreft de soortenbescherming in het plangebied alleen licht beschermende soorten zijn aangetroffen. Een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet is om die reden niet nodig. Voor zover zich in het plangebied broedende vogels bevinden geldt, dat (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden.

Concluderend kan worden gesteld, dat het aspect flora en fauna niet in de weg kan staan aan de beoogde herontwikkeling van de locatie Blekersduin.

17. Er is geen behoefte aan een dergelijke grootschalige supermarkt. De supermarkt is veel groter dan andere supermarkten. 1500m² is voldoende.

Schaalvergroting van supermarkten is een trend die steeds verder doorzet. Voor een rendabel functioneren van een supermarkt is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Factoren als een ruime overzichtelijke indeling, een breed assortiment, hygiëne spelen een belangrijke rol in een supermarktkeuze van de consument. Nieuwe, moderne servicesupermarkten hebben om die reden een omvang van circa 1250-1750 m² (wvo).

In de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande oppervlak van de supermarkt (mede) om die reden met ongeveer 750 m² wvo vergroot.

De beoordeling van de aanvaardbaarheid van een dergelijk initiatief dient tegenwoordig plaats te vinden tegen de achtergrond van de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking (vgl. artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Daarbij worden drie stappen/treden onderscheiden: (1) voorziet de beoogde ontwikkeling in een actuele regionale behoefte, (2) kan binnen bestaand stedelijk gebied in een dergelijke behoefte worden voorzien en (3) voor zover niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de beoogde ontwikkeling, is van belang of de nieuwe locatie passend kan worden ontsloten.

Uit de door Seinpost Adviesbureau B.V. opgestelde 'Economisch-ruimtelijke effectstudie voor plan Blekersduin' kan worden afgeleid dat er marktruime aanwezig voor een uitbreiding van de bestaande supermarkt.

Omdat sprake is van een actuele behoefte binnen het eigen verzorgingsgebied is niet voorzienbaar dat supermarkt een bovenlokale functie zal gaan vervullen. Enige vrees voor ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur is niet gerechtvaardigd. De verplaatste en vergrote supermarkt zorgt er voor dat binnen de distributieve structuur er sprake blijft van voldoende spreiding van supermarkten in de regio.

Bij de actuele regionale behoefte verdienen ook de leegstand en mogelijke effecten op het woon-, leef-,

en ondernemersklimaat de aandacht. In het centrum van Santpoort-Zuid is de leegstand beperkt, die ligt onder het landelijk gemiddelde in dit soort centrumgebieden. De effecten zullen daarom gering zijn, zeker onder de omstandigheid dat de oude supermarkt zal worden gesloopt. Het woon- en leefklimaat in en rondom het centrum krijgt een impuls met een nieuwe supermarkt die ook op loop- en fietsafstand goed bereikbaar is.

De bestaande supermarkt is sterk verouderd. Om die reden zal tevens sprake zijn van een kwalitatieve verbetering van de bestaande winkelveorziening. De bewoners in het verzorgingsgebied krijgen de beschikking over een moderne supermarkt met voldoende parkeren, fietsenstallingen en een aantrekkelijk open ruimte er omheen.

Aan de stappen/treden 2 en 3 hoeft in de onderhavige situatie in beginsel niet te worden getoetst aangezien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling past ook overigens in het gemeentelijk beleid om het voorzieningen niveau in de kernen op pijl te houden en dat in hart van het dorp te doen. Daar waar ook de andere voorzieningen zijn, nabij het station, centraal in de kern e.d.

Daarnaast wordt opgemerkt dat een deel van het bebouwde oppervlak niet zo zeer het daadwerkelijke winkeloppervlak betreft. Een deel wordt benut voor het inpandig stallen van de winkelwagens, voor het inpandig laden en lossen, voor de inpandige ontsluiting vanuit de parkeergarage en voor een sprinklerkamer, een groter magazijn en interne bergingen. Dit alles met het oog op de betrokken belangen van omwonenden voor wat vooral betreft het reduceren van (geluid)hinder.

Tot slot op dit punt nog het volgende. Het aanbod van winkelveorzieningen in Santpoort-Zuid is de afgelopen jaren steeds verder gedaald. In de door de raad vastgestelde "Notitie Detailhandel in Velsen" is dan ook geconstateerd dat de winkelfunctie van Santpoort-Zuid onder druk staat en het aanbod verdergaand afneemt en versnipperd. In de notitie wordt aangegeven dat de kansen voor de straat als winkelgebied liggen in een concentratie van het aanbod rond de supermarkt. Met de uitbreiding van de supermarkt wordt aangesloten op deze beleidslijn.

18. Men heeft bezwaar tegen ondergronds parkeren. Er zijn voldoende bovengrondse parkeervakken.

Op basis van de sluitende parkeerbalans zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat ten behoeve van de verschillende functies in dit gebied de ondergrondse parkeergarage noodzakelijk is.

19. In het project wordt gerefereerd aan het maaiveld. Het maaiveld is de bovenkant van de grond van een terrein. Deze bovenkant kan veranderen. Zo zal het maaiveld van het Novaterrein ten tijde van het Nova Cóllege lager zijn geweest dan het huidige maaiveld. Het kan niet zo zijn dat met dit zand het maaiveld verder wordt opgehoogd.

Ten behoeve van het inrichtingsplan is in 2014 te actuele maaiveldhoogte ingemeten.

20. Onvoldoende aandacht voor verkeer en parkeren. Toename van uitbreiding van parkeerplaatsen van bijna 100%. Parkeerkelder en weg zijn te dicht op elkaar gelegen. Het is ongeloofwaardig dat 2 ritten per minuut geen problemen oplevert. Het is 125 autoritten per uur. Zijn de verkeersbewegingen van't Brederode Huys, 't Gymhuys e.d meegenomen? Men heeft bezwaar tegen ondergronds parkeren, er zijn voldoende bovengrondse parkeerplaatsen. Een veilige route voor fietsers en staling is onvoldoende uitgewerkt. Enorme verkeerstoename zal de veiligheid en het dorpskarakter ernstig beïnvloeden.

Geconstateerd is dat met betrekking tot deze zienswijzen inzake verkeer en parkeren door reclamanten niet een deskundig tegenadvies is ingebracht die deze zienswijzen nader onderbouwen.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning aanvraag is er verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de beoogde herinrichting. Uit dit onderzoek volgt, dat door de beoogde ontwikkeling weliswaar extra verkeer gegenereerd zou worden rondom het plangebied, maar dat dit verkeer geen problemen zal veroorzaken in de verkeersafwikkeling.

Voor de intensiteit is uitgegaan van de huidige situatie plus de ontwikkeling van de supermarkt en de woningen en appartementen. Dit zorgt voor een toename van 789 + 242 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is opgeteld bij de huidige situatie. Verkeer naar overige locaties (verkeer naar 't Brederode Huys, 't Gymhuys, Brederode Daltonschool etc.) vindt ook reeds plaats in de huidige situatie en is dus meegenomen in de berekeningen.

De toegang tot de parkeerkelder en weg zijn afdoende van elkaar gelegen.

Het is juist dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op grond van de wet is men verplicht bij een nieuwe ontwikkeling te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid voor de functies die worden gerealiseerd. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing ook cijfermatig is weergegeven voldoet het projectplan ruim aan de gemeentelijke parkeernormen. Door de situering van de laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw is niet voorzienbaar dat het bevoorradende vrachtverkeer zal leiden tot overlast voor andere verkeersdeelnemers en/of voor de omliggende woningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat op grond van de nu geldende bestemming 'bijzondere doeleinden' er inrichtingsplannen mogelijk zijn die eveneens een - en zelfs een meer – verkeer aantrekkende werking dan het onderhavig projectplan hebben.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat er sprake is van een dermate toename van het verkeer dat aan dit project geen medewerking zou kunnen worden verleend.

21. Parkeerplaatsen 't Brederode Huys verdwijnen. Ook de vluchtroute wordt geblokkeerd. Maak een vluchtroute via duiker 3.

Door het verleggen van de huidige watergang zijn de twee bestaande plaatsen komen te vervallen. Uiteraard is voor gehandicapten een zo kort mogelijke loopafstand tussen de parkeerplaats en de ingang van de bestemming het meest ideaal. Reclamant geeft in haar zienswijze aan dat zij graag gehandicaptenparkeerplaatsen dicht bij de ingang van 't Brederode Huys (aan de overzijde van de watergang) in het plan ziet opgenomen. Daar is geen ruimte voor parkeren, tenzij een deel van het Oranjeveldje wordt gebruikt. Aangezien het Oranjeveldje in bijna alle zienswijzen wordt aangemerkt als "zeer waardevol", is de optie voor het realiseren van parkeerplekken voor de deur van het Brederode Huys niet meegenomen in de planvorming. De loopafstand tussen de gehandicaptenparkeerplaatsen en de ingang van 't Brederode Huys is in de huidige situatie circa 30 meter. In het onderhavige plan bedraagt deze loopafstand circa 50 meter. Hoewel de loopafstand dus toeneemt is een loopafstand van circa 50 meter acceptabel.

De vluchtroute blijft gehandhaafd. 't Brederode Huys heeft een nooduitgang in de kopgevel aan de zuidzijde van het gebouw. Het pad vanaf de deur sluit aan op het toegangspad naar 't Brederode Huys. Langs het pad staat een haag. In deze situatie vindt met het plan Blekersduin geen verandering plaats. Ook in de eindsituatie dient de toegankelijkheid onbelemmerd te zijn en dient daar op te worden toegezien.

Toetreding, ontvluchting en bluswatervoorzieningen (brandkranen) mogen tijdens de bouwwerkzaamheden van het Blekersduinproject geen belemmering vormen voor de bestaande gebouwen en het gebruik ervan. Daarop zal worden toegezien tijdens de bouw.

22. Er is geen behoefte aan extra woningen.

Geconstateerd wordt dat deze zienswijze niet nader is onderbouwd.

Wij merken op dat op de basis van een actueel behoefteonderzoek in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over het toevoegen van extra woningen aan de bestaande voorraad. In dit verband kan onder andere worden verwezen naar het Regionale Actie-programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond. Geconstateerd kan worden dat de productie achterblijft bij de behoefte.

Inmiddels hebben de colleges van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een RAP vastgesteld voor de periode 2016-2020. Een van de uitkomsten van de evaluatie van het RAP 2012-2015 is dat 68% van deze woningbehoefte/opgave is gerealiseerd. Voor de periode 2016-2020 heeft de provincie de woningbehoefte geactualiseerd waarbij er voor de totale regio een behoefte is geraamd van 8.100 woningen. Het berekende aandeel van Velsen hierin is 872 woningen. Blekersduin is opgenomen in de lijst met onderliggende bouwlocaties.

Geconstateerd kan worden dat in de onderhavige situatie sprake is van een wenselijke ontwikkeling ten behoeve van (extra) woningbouw op de locatie Blekersduin.

23. Alternatieve locaties – bijvoorbeeld rondom het stationsgebied – zijn meer geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

Op grond van de wet oordeelt het bevoegd gezag over een aanvraag omgevingsvergunning zoals die nu voorligt. Daarin wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling voor dit project locatie Blekersduin gezien. Het stationsgebied maakt geen onderdeel uit van de aanvraag en valt buiten het kader van de beoordeling.

De herontwikkeling van de locatie Blekersduin wordt (zeer) wenselijk wordt geacht. Het terrein ligt al jaren braak, wat de kwaliteit van het (woon)gebied ter plaatse niet ten goede komt.

Herontwikkeling van een al bestaande supermarkt in combinatie met woningbouw wordt de meest passende invulling voor deze locatie geacht. Met verwijzing naar het voorgaande kan worden afgeleid, dat met de thans voorliggende stedenbouwkundige opzet optimaal wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing, natuur- en landschapswaarden van het gebied.

24. Mocht de onderneming failliet gaan, dan ontstaat er een moeilijk herindeelbare ruimte, welke een maatschappelijk probleem oplevert.

De economische haalbaarheid van dit project is genoegzaam aan getoond. In de ruimtelijke ordening is beëindiging van elk ruimtelijk gebruik denkbaar. Dit is geen maatschappelijk probleem. De projectlocatie is daar juist een voorbeeld van, immers het voormalige gebruik van de gronden voor onderwijsdoeleinden is beëindigd. Projectontwikkeling draagt zorg voor een nieuwe ruimtelijke invulling.

25. De eigendomsgrenzen zijn onduidelijk.

Deze zienswijze is niet nader onderbouwd. Er verandert niets aan de bestaande eigendomsgrenzen. Dit betreft een privaatrechtelijk aspect. Een omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. In het geval van vermeende overschrijding van eigendomsgrenzen kan het kadaster (o.a. inmeting) worden ingezet.

26. Ten behoeve van sloop nieuwbouw wordt een huurovereenkomst van de woning opgezegd, zonder dat de ontwikkelaar met een redelijk voorstel komt tot beëindiging/het aanbieden van passende andere woonruimte binnen het plan.

Beëindiging van huurovereenkomst en het al dan niet aanbieden van een alternatieve woning is een privaatrechtelijk aspect dat buiten het kader van deze planologische procedure valt.

27. De bestaande waarde van het Oranjeveldje worden onvoldoende in de plannen betrokken.

Met het onderhavige projectplan wordt juist de belevingswaarde van het Oranjeveldje versterkt. Door de situering van de bouwblokken van het appartementengebouw en de nieuw te realiseren supermarkt wordt de centrumfunctie/pleinfunctie van het Oranjeveldje benadrukt.

Door de aanleg van bruggen en wandelpaden wordt het Oranjeveldje bovendien meer dan voorheen onderdeel van het verblijfsgebied, waardoor de pleinfunctie nog verder wordt versterkt.

De bestaande omvang van het Oranjeveldje blijft – weliswaar in een andere vorm - gehandhaafd.

28. Gemeente is aansprakelijk voor schade aan huis en duinrel door project.

De uitvoering van de bouw is primair de verantwoordelijkheid van de bouwer/vergunninghouder.

29. Er is geen aandacht voor ontmoetingsplek voor jongeren.

Binnen het plangebied is niet voorzien in een specifieke jongeren ontmoetingsplek (jop). Omdat de huidige jop bij de nieuwbouw zal moeten wijken wordt in overleg met bewoners en de woongemeenschap gezocht naar een andere geschikte plek hiervoor binnen de wijk.

30. Er is geen draagvlak voor dit plan. Minder woningen, kleinere supermarkt en drie bouwlagen heeft wel draagvlak. Gemeente Velsen toetst het plan niet grondig. Een goede objectieve ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Er is nauwelijks dialoog geweest met de omgeving. Er is niet zorgvuldig omgesprongen met de belangen van omwonenden. Insprekers staan in de kou. De plannen zijn wederom niet aangepast aan de wensen van omwonenden.

De indieners van de zienswijzen menen dat hun inspraakreacties/zienswijzen geen weerslag heeft op het projectplan. Hoewel niet gesteld kan worden dat alle ingebrachte visies op de herontwikkeling van dit gebied zijn overgenomen, merken wij op dat het projectplan ten opzichte van de oorspronkelijke door de ontwikkelaar gewenste invulling wel degelijk is aangepast.

In aanvulling op wat gesteld is in reactie op de zienswijzen onder 1 en 2 is het plan aangepast ten opzichte van de eerdere plannen. Een en ander is het gevolg van de bezwaren destijds van omwonenden en raad met betrekking tot de omvang van het project. Zoals eerder gesteld is het aantal woningen, het aantal parkeerplaatsen en het volume aan detailhandel wel degelijk verminderd. In zoverre zijn de belangen van omwonenden betrokken. Dat het onderhavige projectplan niet naar aanleiding van de huidige zienswijzen is aangepast is gelegen in het feit dat wij gelet op de betrokken belangen menen dat er sprake is van een project dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat gelet op de betrokken belangen van de aanvrager ten opzichte van de belangen van omwonenden, voorgaande zienswijzen in alle redelijkheid en billijkheid niet overwegend zijn te achten.

Wij toetsen elke aanvraag omgevingsvergunning op zijn eigen merites overeenkomstig de wettelijke vereisten en volgen wij de door de wet vastgestelde uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de indieningsvereisten zoals gesteld in de wet. De aanvraag is voorzien van een door de aanvrager opgestelde ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. De wet schrijft niet voor wie de opsteller dient te zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten aan de ruimtelijke onderbouwing van een project zwaardere eisen worden gesteld, naarmate de inbreuk van dat project op het geldende planologische regime groter is. De aanvraag omgevingsvergunning wordt

integraal beoordeeld, waarbij ook wordt gekeken naar het maatschappelijk draagvlak. De behandeling van de zienswijzen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag – zoals hier in de Nota geschiedt - en ten grondslag gelegd aan het besluit.

Wij menen dat gelet op de ruimtelijke onderbouwing met alle bijbehorende bijlagen waarin wordt ingegaan op de randvoorwaarden en omgevingsaspecten (waaronder bodem, archeologie, natuur, soortbescherming, water, hydrologische situatie, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) de ruimtelijke inpassing van het project voldoende is onderbouwd. Daarbij menen wij dat de belangen van de omgeving voldoende zijn meegewogen.

Geconcludeerd wordt dat de genoemde omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van dit project en dat het project planologisch uitvoerbaar is.

Conclusie:

De bovenstaande zienswijzen overwegende, gelet op de betrokken belangen, geven deze geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan voor dit gebruik. De zienswijzen worden niet overgenomen.