

Nota van beantwoording

Zienswijzen inzake het bouwplan voor de bouw van appartementen, winkels en een horecagelegenheid aan de Zeestraat/ Coremolen

Noordwijkerhout, 1 september 2009

Inhoudsopgave

	Blz.
Tervisielegging	3
Aantal zienswijzen	3
Samenvatting zienswijzen	3
Reactie/weerlegging	7
Conclusie	12

Tervisielegging

Op 28 juni 2008 is de bouwvergunning voor de bouw van appartementen, winkels en een horecagelegenheid aangevraagd. Artikel 9.1.10 van de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening stelt dat de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is op aanvragen voor een bouwvergunning die vóór 1 juli jl. zijn aangevraagd.

Het bouwplan heeft, in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vanaf 17 juni 2009 gedurende zes weken, tot 29 juli 2009, ter inzage gelegen.

Aantal zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het bouwplan zijn 14 zienswijze ingekomen. Eén zienswijze was reeds voor de terinzagelegging van het bouwplan ingekomen (prema-tuur). Deze zienswijze wordt nu meegenomen.

Het betreffen reacties van:

1. mevrouw B. van der Klugt, namens de bewoners Dorpsstraat 38d, e en f, Dorpsstraat 38 e;
2. Alma Vastgoed, Dorpsstraat 42, 42a, b en c;
3. de heer A. Duivenvoorden, Victoriberg 49J;
4. de heer P.A.A. Disseldorp, namens eigenaren Kerkeland 6,8 en 10, Victoriberg 77;
5. de heer J. Verwer, namens bewoners Kerkeland 1,3,5 en 7, Kerkeland 3;
6. de heer H.J.J. Willemse, namens Firma G.A.M. Willemse, Dorpsstraat 30-32;
7. de heer M.G. Daleman, Zeestraat 13;
8. de heer J.H.J. Hachmang en mevrouw S.H.J. Pijpers, Zeestraat 26;
9. mevrouw B.C.J. Koelewijn, Zeestraat 20;
10. de heer J.P.J. Zonneveld en mevrouw E.P. Koudstaal, Zeestraat 18;
11. de heer L.M. Duivenvoorde en mevrouw H.C.J.H. Duivenvoorde- van der Drift, Zee-straat 16;
12. de heer D.B. Hoffmans en mevrouw V. van den Nieuwendijk, Zeestraat 24;
13. de heer S.M.H. Kroon, voorzitter van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) "het nieuwe centrum Noordwijkerhout";
14. de heer C.M. van de Klaauw, Zeestraat 61.

Samenvatting zienswijzen

De ingediende zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

1. mevrouw B. van der Klugt, namens de bewoners Dorpsstraat 38d,e en f.

De bewoners van de woningen Dorpsstraat 38d,e en f hebben bezwaar tegen de hoogte van het nieuwe complex achter de woningen. Zij zijn van mening dat zij uitzicht krijgen op hoge gebouwen die totaal niet passen in het dorp Noordwijkerhout.

Naar hun idee neemt de hoge muur zón weg en is er geen ruimte voor groen en bomen.

De bewoners zijn van mening dat hun appartementen minder waard worden en dus moeilij-ker te verkopen.

Ook vragen zij zich af of er voldoende animo is voor de appartementen. Men verzoekt om een verdieping minder te bouwen, zodat het uitzicht en de zón behouden blijven.

2. Alma Vastgoed

Door realisatie van de plannen worden de panden die in eigendom zijn van Alma, Dorps-straat 42, 42a, b en c en 44, naar het oordeel van Alma Vastgoed minder goed bereikbaar. Alma Vastgoed is van mening dat de achterzijde van deze panden op dit moment op een

verkeersveilige manier worden bereikt en dat het bedienend verkeer na realisatie deels achteruit zullen moeten rijden om de panden te bereiken. Hier zullen echter veel personenauto's, voetgangers en fietsers te verwachten zijn. Tevens zijn zij van mening dat de garages aan de Coremolen, eveneens in eigendom, minder goed bereikbaar zijn.

Gewezen wordt op de erfdienstbaarheid die door de gemeente ten behoeve van Alma Vastgoed is gevestigd. Alma Vastgoed is van mening dat er waarschijnlijk meer erfdienstbaarheden ten laste van de gemeentelijke eigendommen zijn gevestigd. Gevraagd wordt of hier voldoende onderzoek naar is gedaan.

Overigens zijn naar het idee van Alma Vastgoed de plannen deels gesitueerd op delen van hun perceel.

In hun visie moet het mogelijk zijn om de Coremolen zodanig in te richten dat bedienend vrachtverkeer het terrein via de Victoriberg oprijdt, vervolgens de gelegenheid krijgt om op een verantwoorde manier te parkeren voor laden/ lossen en uiteindelijk de Coremolen verlaat via de Kerkeland.

Tevens verwacht Alma Vastgoed waardevermindering van de eigendommen.

Situering van de lift/trappenhuis gericht op de Zeestraat zorgt er voor dat een automatische oriëntatie van winkelend publiek op de Zeestraat, ten koste van de Dorpsstraat. Het heeft de voorkeur om de uitgang te richten op de doorgang naar de Dorpsstraat, tussen de panden Dorpsstraat 38 en 40Aa. Volgens de tekening is de uitgang nu gericht op de doorgang naar de Zeestraat.

3. de heer A. Duivenvoorden

De heer Duivenvoorden vraagt, als bewoner van Zeekop fase 1, aandacht voor verminderde daglicht- en zonlichttoetreding, privacyvermindering, uitzicht op een parkeerplaats, vochtproblemen bij galerij, ramen en deuren en uitzichtverlies als gevolg van de nieuwbouw, met name door de uitvoering van Zeekop 2^e fase als onderdeel van het totale plan.

4. de heer P.A.A. Disseldorp, namens eigenaren garages aan de Kerkeland 6, 8 en 10

De heer Disseldorp vindt de geplande uitrit aan de Kerkeland niet acceptabel. Al meer dan 25 jaar kan voor de garages de auto gestald worden, waardoor veilig kan worden in- en uitgestapt en goederen in- en uitgeladen.

De eigenaren van de garages beroepen zich op de erfdienstbaarheid en het gewoonterecht dat is ontstaan.

5. de heer J. Verwer, namens bewoners Kerkeland 1, 3, 5 en 7

In principe is er overeenstemming met de ontwikkelaar over het voorkomen van inschijnende autolichten in verband met de uitrit aan de Kerkeland. Van de gemeente wil men een toezegging dat de routing niet zodanig wordt gewijzigd dat alsnog kans bestaat op inschijnende autolichten.

De bewoners verwachten hierdoor wel waardevermindering van de woningen.

Met betrekking tot de ontsluiting wordt voorgesteld om een drempel of een schuine heuvel te plaatsen rondom de bestaande woning Kerkeland 2. Verder stellen de bewoners voor om aan de zijde Kerkeland één parkeerplaats, vlak naast de geplande uitrit, te laten vervallen zodat er meer zicht is op het verkeer dat vanaf de Viaductweg de Kerkeland op rijdt. Ook wordt voorgesteld om een waarschuwingsbord met daarop de tekst "let op uitrit garages" te plaatsen naast de woning Kerkeland 2.

Naar het idee van de bewoners zou er een opstelplaats moeten worden gemaakt voor de auto's die gebruik maken van de garageboxen aan de Kerkeland, waarbij bijv. een elektronische paal wordt geplaatst die in de grond zakt als eigenaren van de garages aankomen, zodat zij de auto op een veilige plaats kunnen parkeren om de garagedeur te openen of sluiten.

In verband met de parkeerdruchte rondom de Kerkeland verzoekt men om een parkeervergunningstelsel in te voeren voor het centrum waarin tevens de Kerkeland is opgenomen.

6. de heer H.J.J. Willemse, namens de Firma G.A.M. Willemse

De heer Willemse uit zijn zorgen over de nieuwe appartementen die naar zijn mening te hoog en te dicht bij de bestaande gebouwen aan de Dorpsstraat worden gerealiseerd en de eventuele/mogelijke toekomstige klachten van de nieuwe bewoners over stankoverlast van de bestaande horeca. Daarnaast wordt er volgens de heer Willemse zo hoog gebouwd dat dit zonlicht en lichtinval wegneemt bij de bestaande appartementen aan de Dorpsstraat 30a, b en c. Hij vraagt zich af of de gemeente hier voldoende rekening mee heeft gehouden. Bij ongewijzigde uitvoering van de bouwplannen verwacht hij waardevermindering en zal hij een verzoek om planschade in dienen. De heer Willemse wil graag contractueel vastgelegd hebben dat de leden van de VvE van de nieuw te bouwen appartementen in de toekomst geen bezwaar kunnen maken ten aanzien van overlast van stank van horecabedrijven gevestigd aan de Dorpsstraat.

Ook is de heer Willemse van mening dat de uitgang van de parkeergarage te veel georiënteerd is richting de Zeestraat.

7. de heer M.G. Daleman

De heer Daleman is van mening dat er sprake is van een suggestieve intekening van zijn winkel, waardoor het lijkt alsof de winkel vooruitsteekt ten opzichte van de rooilijn. Dit betreft echter eigen grond die voor de winkel ligt en betreft geen bebouwing. De eigen grond bij Zeestraat 7a is echter niet ingetekend, waardoor dit naar het oordeel van de heer Daleman een vertekend beeld geeft.

Verder brengt de heer Daleman naar voren dat het bouwplan de bouwhoogtes genoemd in het bestemmingsplan overschrijdt. Naar zijn idee geldt de 10% overschrijding slechts voor bijzondere situaties. In dit bouwplan is de 10% echter structureel opgenomen. Hij geeft aan dat op een enkel deel een overschrijding van 3 meter plaatsvindt, omdat anders het project te duur zou worden. Hierdoor wordt de bouwhoogte met 30% overschreden.

In de commissievergadering van maart 2009 zou zijn toegezegd dat bovenop de bebouwing geen technische ruimtes zullen komen. De bouwtekeningen laten echter zien dat technische ruimten voor liften zijn gepland. De bouwtekeningen vermelden echter geen bouwhoogtes. Aannemelijk is dat deze technische ruimte de hoogte heeft van een liftcabine, dus ca. 2 meter. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte op deze plekken met ca. 50%, in plaats van 30%, wordt overschreden.

Door de hoge bebouwing is er volgens de heer Daleman sprake van verminderde lichtinval.

Bebouwing is gepland aan beide zijden en onder de woning Zeestraat 13. De heer Daleman geeft aan dat hem niet bekend is hoe dit gedaan kan worden zonder schade te veroorzaken.

De heer Daleman geeft aan dat ook met de realisering van de fietsenstalling ter hoogte van de voormalige Schotse bar door winkelend publiek fietsen worden gestald tegen de gevel van de woning. Naast de schade die hierdoor wordt toegebracht, veroorzaakt dit voor de heer Daleman veel overlast. Hij geeft aan dat de bouwplannen niet voorzien in een fietsenstalling en dat naar zijn idee met de komst van de Hema en andere winkels in de Zeestraat de overlast alleen maar groter zal worden.

8. de heer J.H.J. Hachman en mevrouw S.H.J. Pijpers
9. mevrouw B.C.J. Koelewijn
10. de heer J.P.J. Zonneveld en mevrouw E.P.Koudstaal
11. de heer L.M. Duivenvoorde en mevrouw H.C.J.H. Duivenvoorde-van der Drift
12. de heer D.B. Hoffmans en mevrouw V. van den Nieuwendijk

Deze zienswijzen zijn gelijklopend aan de zienswijze van de heer Daleman, met uitzondering van het punt over het bouwen rondom en onder de woning Zeestraat 13.

Met betrekking tot vermindering van lichtinval wordt door reclamanten gesteld dat de Zeestraat slechts 8 meter breed is en dat door dit bouwplan, met een forse overschrijding van de toegestane bouwhoogte, van de bewoners aan de Zeestraat veel (zon)licht zal wegnemen.

13. de heer S.M.H. Kroon, namens het bestuur VvE "het nieuwe centrum Noordwijkerhout"

Deze zienswijze is gelijklopend aan zienswijze nummer 9 tot en met 13.

Ten aanzien van de overlast van fietsparkeren wordt hier nog toegevoegd dat er naar het idee van de heer Kroon nu al zichtbare schade is aan de natuurstenen gevel wat veroorzaakt wordt door het stallen van fietsen door winkelend publiek. Gevraagd wordt wie voor deze schade moet opdraaien.

De heer Kroon wijst op de blokkades door fietsen, bromfietsen op het voetpad voor voetgangers, eventueel met kinderwagens of rollators, blokkades van voordeuren etc.

De voorziening op het terrein van de voormalige Schotse bar is slechts tijdelijk. Hij vindt dat het beter is om het nu goed door de ontwikkelaar te laten regelen. Een mogelijke oplossing volgens de heer Kroon zou zijn het creëren van een loopgalerij, wat echter wel winkelruimte kost, maar de doorgang bevordert. Naar zijn idee is dit nu al het derde project in het centrum waar hiermee geen rekening wordt gehouden en de leefbaarheid van het centrum aantast. Ook heeft de heer Kroon zorgen over het niet verplicht stellen van de afname van een parkeerplaats bij een woning.

14. de heer C.M. van de Klaauw

De heer v.d. Klaauw stelt vraagtekens bij de huizenprijzen en de prijs per m² vloeroppervlak en verzoekt het college met de projectontwikkelaar in overleg te treden teneinde een verlaging van de woon- en parkeerkosten te bewerkstelligen.

De heer v.d. Klaauw stelt dat het in het verleden gebruikelijk was dat een projectontwikkelaar/ aannemer een bepaalde bijdrage in een fonds bij de gemeente storte om hieruit eventuele vernielingen/ beschadigingen uit te bekostigen. Hij vraagt of dat hier ook is gebeurd.

Reactie/weerlegging

Algemeen

De kern Noordwijkerhout werd geconfronteerd met een koopkrachttekort in zowel de food- als non-foodsector. Enerzijds had dit te maken met onvoldoende winkelvoorzieningen en anderzijds werd het “winkelgebied” als niet prettig ervaren. Om meer ingezetenen uit Noordwijkerhout ook hun bestedingen te laten doen in deze kern, is het Masterplan Centrum ontwikkeld. Langs het zogenaamde assenkruis, bestaande uit Zeestraat/Havenstraat en Dorpsstraat met in het midden de Dorpsringweg, worden de aanwezige voorzieningen versterkt door aan elke kop van het assenkruis een trekker te realiseren. In de oksel van de Dorpsstraat en de Zeestraat is een nieuw winkelcentrum ontwikkeld dat begin 2007 is opgeleverd. Daarnaast heeft het gehele winkelgebied binnen het assenkruis vanaf 2005 gefaseerd een metamorfose ondergaan waardoor het winkelgebied een aantrekkelijke en uniforme uitstraling moet krijgen. Zeer recent is een concept-economische visie opgesteld die tevens het winkelklimaat in het centrum beoordeelt. Naar verwachting zal vaststelling van deze economische visie tot diverse maatregelen leiden die de aantrekkelijkheid van het winkelgebied bevorderen.

Als gevolg van de komst van het nieuwe winkelcentrum zijn er binnen het centrum van Noordwijkerhout op diverse plaatsen initiatieven ontwikkeld, waaronder het nu aan de orde zijnde bouwplan.

Bebouwing Zeestraat/Coremolen

Het Coremolenplein ligt in de oksel van de Dorpsstraat en de Zeestraat. De achterkanten van de percelen met voornamelijk winkelvoorzieningen komen hier op uit en worden benut voor bevoorrading en opslag. Aan de overzijde van het plein bevinden zich particuliere woningen die met de voorzijde gelegen zijn aan de Victoriberg. Aan de achterzijde van de tuinen behorende bij deze woningen staan garages van verschillende hoogte en omvang. Het tussen de bebouwing gelegen plein wordt gebruikt als parkeerplein, bovengrondse opslag afvalcontainer, toegangsweg voor distributie en voor het bereiken van de achterzijde van de woningen Victoriberg. Al met al maakt het Coremolenplein een rommelige indruk en is het vanuit ruimtelijk oogpunt noodzakelijk om de inrichting van het gebied te verbeteren.

Individuele beantwoording

1. Mevrouw B. van der Klugt, namens bewoners Dorpsstraat 38d,e en f

De provincie Zuid-Holland heeft om de kern van Noordwijkerhout een zogenaamde rode contour gelegd. Binnen deze contour moet de gemeente de vraag naar extra woningen zien te realiseren. De gemeente moet gelet op de beperkte ruimte hier zorgvuldig mee omgaan, hetgeen betekent dat er hoger dan in het verleden gebouwd kan worden. Binnen de gemeente Noordwijkerhout is er nog altijd een (kwalitatief) tekort aan woningen voor diverse doelgroepen. Eén van de doelgroepen waar het aanbod beduidend achter blijft bij de vraag zijn de jongere starters in onze gemeente. Deze doelgroep heeft afgezien van de betaalbaarheid in de levensfase waarin zij verkeren over het algemeen geen behoefte aan een grondgebonden woning. Bij uitstek heeft deze groep een voorkeur voor een centrummilieu.

Uit gesprekken met een vastgoeddeskundige is gebleken dat ook in een niet studentengemeente aan kleine appartementen/studio's zeker behoefte bestaat. Overigens is in tegenstelling tot eerdere informatie de allerkleinste woning 35,1 m² in plaats van 29 m².

Lichtinval

Aan de hand van opgestelde bezonningsdiagrammen kan worden geconcludeerd dat door de komst van de nieuwbouw zeer beperkte hinder zal worden ondervonden van de beper-

king van (zon)licht. De maatschappelijke belangen voor de ontwikkeling van het centrumgebied wegen echter zwaarder dan de geringe beperking van zonlicht.

Waardevermindering

De veronderstelling dat het bouwplan leidt tot waardevermindering van de panden is niet geheel onderbouwd. Opgemerkt wordt dat op grond van het geldende bestemmingsplan binnen de bebouwingsvoorschriften de massa al aanzienlijk kan worden vergroot in vergelijking met de huidige bebouwing.

Echter mocht er inderdaad sprake zijn van een waardevermindering, staat het belanghebbende vrij op grond van de wet een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeenteraad. Een verzoek om planschade is overigens pas mogelijk als het bedoelde vrijstellingsbesluit onherroepelijk is. Voor de beoordeling van het verzoek om schadevergoeding dient te worden bezien of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime waardoor een nadeligere positie is ontstaan ten gevolge waarvan schade wordt geleden. Hiertoe wordt het vrijstellingsbesluit vergeleken met de maximale (bouw)mogelijkheden van het geldende planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

2. Alma Vastgoed

Bereikbaarheid panden en garages

Bij de planontwikkeling is uitvoerig gekeken naar de bereikbaarheid van omliggende panden. Naar ons oordeel zijn de panden nog steeds op een verantwoorde manier toegankelijk. Voor de garages blijft voldoende ruimte aanwezig om auto neer te zetten. Er is ons inziens geen sprake van een verslechtering van de bereikbaarheid. Ook de bij de gemeente bekende plannen van Alma Vastgoed met deze percelen blijven realiseerbaar.

Voor het aspect van waardevermindering wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.

Situering lift en trappenhuis

De situering van de lift en het trappenhuis is vanuit brandveiligheid op deze wijze gesitueerd. In tegenstelling tot de zienswijze is de locatie en oriëntatie niet gekozen om het winkelend publiek richting de Zeestraat te sturen. De gemaakte opmerking met betrekking tot de op de tekening aangegeven achteringang van een pand aan de Zeestraat is daarom terecht. Er zal op worden toegezien dat de tekeningen zodanig worden aangepast, dat er geen doorgang kan worden gecreëerd richting de Zeestraat.

Erfdienstbaarheid

De in de zienswijze aangehaalde erfdienstbaarheid betreft een erfdienstbaarheid van voetpad. Deze plannen frustreren het uitoefenen van de erfdienstbaarheid niet.

Plannen op perceel van Alma Vastgoed BV

De in de zienswijze gemaakte opmerkingen met betrekking tot de eigendomssituering is terecht. Aanvrager van de bouwvergunning is hiervan in kennisgesteld. Het is bij ons bekend dat partijen hierover met elkaar in gesprek zijn. Zolang er geen overeenstemming is tussen partijen, kan de voorgestelde situering niet worden vergund en zal er naar een oplossing moeten worden gezocht buiten de eigendomsgrenzen van Alma Vastgoed. Indien de situering verandert, dan zullen de omwonenden hiervan in kennis worden gesteld en de gelegenheid krijgen om hierop te reageren.

3. de heer A. Duivenvoorden

Bouwtechnische aspecten

Op grond van het Bouwbesluit 2003 wordt bij de beoordeling van nieuwbouwplannen automatisch rekening gehouden met potentiële bebouwing op het naastgelegen perceel. Zo ook bij het bouwplan Zeekop I.

Ten aanzien van de opmerkingen over vochtproblematiek, ramen en deuren wordt opgemerkt dat dit bouwtechnische aspecten zijn. Al deze bouwtechnische aspecten zullen in de 2^e fase van de bouwaanvraag worden beoordeeld.

Zicht op parkeren

De huidige situatie geeft weliswaar zicht op het parkeerterrein. Echter in het vigerende bestemmingsplan Centrum zijn er reeds bebouwingsmogelijkheden voor het naastgelegen perceel opgenomen.

4. de heer P.A.A. Disseldorp, namens eigenaren garages aan de Kerkeland 6, 8 en 10

Garages

De plannen in het centrumgebied zullen beperkingen met zich mee brengen. Er is door ons echter uitvoerig gekeken naar een zo veilig mogelijke verkeersafwikkeling met betrekking tot het gebied. Gelet op de verkeersveiligheid is ervoor gekozen om een aparte in- en uitrit naar de parkeergarage en naar het Coremolenplein te realiseren. De uitrit van de parkeergarage en het Coremolenplein wordt in de nieuwe situatie ontsloten via Kerkeland. Wij realiseren ons dat ter plaatse drie garageboxen staan. Wij zullen er op toezien dat deze garageboxen na realisering van de ontsluitingsweg bereikbaar zullen blijven. Daarbij merken wij op dat het gebied voor de parkeergarage op dit moment openbare ruimte is, waar het parkeren van auto's feitelijk niet is toegestaan. Het feit dat u hier reeds 25 jaar gebruik van maakt, doet hier niets aan af. De parkeerplaatsen in de nabije omgeving blijven gehandhaafd en kunnen gezien de geringe afstand als opstelplaats gebruikt worden om veilig goederen in- en uit te laden.

5. de heer J. Verwer, namens bewoners Kerkeland 1, 3, 5 en 7

Routing

In de zienswijzen wordt aangegeven dat er overeenstemming is met de ontwikkelaar ten aanzien van het voorkomen van inschijnende autolichten door de uitrit aan de Kerkeland. Het plan zoals ingediend wordt door ons beoordeeld. Op de inrichtingstekening van het openbaar gebied, welke onderdeel is van de bouwaanvraag, is een bosschage geprojecteerd waardoor inschijnende auto lichten zullen worden beperkt. Er wordt op voorhand geen rekening gehouden met een wijzing van de routing.

Voor het aspect van waardevermindering wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.

Verkeersmaatregelen

Er wordt een aantal suggesties voor diverse verkeersmaatregelen gedaan. Deze suggesties nemen wij ter harte en zullen wij nader beoordelen in het kader van de verdere inrichting van de openbare ruimte.

Wel moet worden opgemerkt dat de vraag ten aanzien van het invoeren van een parkeervergunningstelsel niet relevant is voor de stedenbouwkundige beoordeling van het bouwplan. De problemen met betrekking tot de parkeerdruk is bij ons bekend. Dit zullen wij in het kader van het op te stellen gemeentelijk verkeers- en vervoersplan meenemen.

6. de heer H.J.J. Willemse, namens de Firma G.A.M. Willemse

Het centrumgebied betreft een mix van functies (o.a. wonen, winkels, horeca). Eventuele klachten van nieuwe bewoners ten aanzien van de bestaande horeca kunnen wij op voorhand niet uitsluiten. Het ontnemen van het recht om bezwaar te maken is juridisch niet mogelijk. Op het moment dat er klachten worden ingediend, zullen wij deze klachten moeten behandelen en nagaan of voldaan wordt aan de voorschriften die gelden voor de horecaonderneming.

Voor het aspect van waardevermindering wordt verwezen naar de beantwoording onder nummer 1.

Lichtinval

Aan de hand van opgestelde bezonningsdiagrammen kan worden geconcludeerd dat door de komst van de nieuwbouw geringe hinder zal worden ondervonden van de beperking van (zon)licht. Het betreft hier een vernieuwing in het centrumgebied teneinde het gebied een upgrade te geven. De maatschappelijke belangen voor de ontwikkeling van het centrumgebied wegen echter zwaarder dan de beperking van zonlicht.

Voor het aspect van de situering van de lift en het trappenhuis van de parkeergarage wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.

7. de heer M.G. Daleman

Situering perceel Zeestraat 13

De gedane constatering is juist. Op de plattegronden van het bouwplan is bij de intekening van de winkel, Zeestraat 13, de eigendomssituatie opgenomen. Uit de bouwtekening D.2.04 is duidelijk af te lezen dat de huidige rooilijn niet wordt gewijzigd en de winkel niet uitsteekt ten opzichte van de naastgelegen (nieuwe) bebouwing.

Overschrijding bouwhoogten

De provincie Zuid-Holland heeft om de kern van Noordwijkerhout een zogenaamde rode contour gelegd. Binnen deze contour moet de gemeente de vraag naar extra woningen en kwalitatief goede winkelruimte (dubbel grondgebruik) zien te realiseren. De gemeente moet gelet op de beperkte ruimte hier zorgvuldig mee omgaan, hetgeen betekent dat er hoger dan in het verleden gebouwd kan worden.

Het bouwplan overschrijdt inderdaad de bouwhoogte ten opzichte van het bestemmingsplan. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de winkels in de plint; deze hebben een hoogte van ca. 3,5 tot 4 meter.

Het bouwplan Coremolen voorziet in commerciële ruimtes met bovenwoningen. Dit houdt in dat er op grond van het Bouwbesluit 2003 extra voorzieningen moeten worden aangebracht uit oogpunt van (brand)veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid voor de bovenwoningen. Ook zijn er op grond van het Bouwbesluit minimale hoogtes vereist voor winkelruimten.

De totale inpandige hoogte van een winkelruimte varieert van circa 3,45 tot 3,85 meter. Uitgaande van de minimaal benodigde hoogte van 2,60 meter blijft er slechts 0,85 tot 1,25 meter over om isolatievoorzieningen, installaties e.d. weg te werken. Dit zijn dus reële hoogtes voor een winkelruimte van ruim 1.000 m². Voor een woonlaag wordt ca. 3 meter gerekend. In verband met de overschrijding van de hoogte is door ons een procedure gevolgd als bedoeld in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Nagegaan is in hoeverre het plan dat strijdig is met het vigerende bestemmingsplan stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar is. Gelet hierop hebben wij een stedenbouwkundig rapport laten opstellen. In dit stedenbouwkundig rapport is het bouwplan beoordeeld in relatie tot zijn omgeving. Stedenbouwkundig bezien is een bouwplan met een hoogte zoals nu wordt voorgestaan aanvaardbaar. Dit geeft de legitimering van de overschrijding. Vanuit de

gemeente staan wij positief tegenover dit particuliere initiatief, aangezien er voldoende passende huisvesting en er een breder draagvlak voor het voorzieningenniveau in het centrum van Noordwijkerhout (ondersteunt het voorzieningenniveau met name detailhandel en horeca) wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de parkeercapaciteit vergroot, de Zeestraat en Co-remolentplein gerevitaliseerd en het centrum door wonen en winkels verlevendigd.

Het bouwplan voldoet tevens aan redelijke eisen van welstand. De Welstandscommissie Dorp, Stad en Land heeft op 9 juni 2009 een positief advies op het definitieve bouwplan afgegeven. Dit bouwplan voldoet, zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving, aan redelijke eisen van welstand.

Technische ruimten

Op de bebouwing worden geen technische ruimten gerealiseerd. De in de zienswijze bedoelde technische ruimten zijn de liftschachten met een hoogte van circa 70 centimeter. Deze doorsteek is verplicht op basis van het Bouwbesluit. Artikel 4.72, lid 2 onder a van het Bouwbesluit geeft aan dat het plafond van een liftschacht, indien het hoogteverschil tussen de hoogste en laagste vloer, die door de lift worden ontsloten, ten hoogste 50 meter is, ten minste 3,6 meter ligt boven de hoogste vloer die door de lift wordt ontsloten.

Overigens wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan is aangegeven dat ten aanzien van bouwhoogten ondergeschikte delen zoals antennes, ventilatiekanalen lichtkoepels en de daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing worden gelaten.

Lichtinval

Aan de hand van opgestelde bezonningsdiagrammen kan worden geconcludeerd dat door de komst van de nieuwbouw beperkte hinder zal worden ondervonden van de beperking van (zon)licht. Ook wordt geconcludeerd dat de beperking van (zon)licht reeds wordt veroorzaakt door de aanwezige bebouwing.

Het betreft hier een vernieuwing in het centrumgebied teneinde het gebied een upgrade te geven. De maatschappelijke belangen voor de ontwikkeling van het centrumgebied wegen echter zwaarder dan de beperking van zonlicht.

Bebouwing aan de Zeestraat

De bebouwing is gepland rondom het perceel Zeestraat 13. Bij de concrete uitvoering van het plan zal door de ontwikkelaar rekening moeten worden gehouden met de aanwezige bebouwing. Indien er eventuele schade ontstaat tijdens de bouwwerkzaamheden is de ontwikkelaar / aannemer hiervoor aansprakelijk.

Overlast fietsen

In het verleden is door ons geconstateerd dat er in de Zeestraat onvoldoende fietsenrekken staan. Gelet hierop is juist de schotse bar door de gemeente gesloopt en een voorziening gemaakt. Wij gaan er vanuit dat door deze voorziening voldoende fietsenrekken aanwezig zijn om de problematiek op te lossen en hiermee het plaatsen van de fietsen tegen de gevels wordt beperkt. In de toekomst zal bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied Zeestraat – Noord naar een definitieve oplossing worden gezocht en dus rekening worden gehouden met “fietsparkeren”.

8. de heer J.H.J. Hachman en mevrouw S.H.J. Pijpers

9. mevrouw B.C.J. Koelewijn

10. de heer J.P.J. Zonneveld en mevrouw E.P.Koudstaal

11. de heer L.M. Duivenvoorde en mevrouw H.C.J.H. Duivenvoorde-van der Drift

12. de heer D.B. Hoffmans en mevrouw V. van den Nieuwendijk

Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt verwezen naar nummer 7.

Lichtinval

Aan de hand van opgestelde bezonningsdiagrammen kan worden geconcludeerd dat door de komst van de nieuwbouw geringe hinder zal worden ondervonden van de beperking van (zon)licht. De maatschappelijke belangen voor de ontwikkeling van het centrumgebied wegen zwaarder dan de beperking van zonlicht.

13. de heer S.M.H. Kroon, namens het bestuur VvE "het nieuwe centrum Noordwijkerhout"

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar nummer 7.

(Verplichte) parkeerplaatsen

In eerste instantie was de bedoeling om op te laten nemen in de splitsingsakte dat bewoners met een auto verplicht een parkeerplaats moesten huren of kopen. Vanwege de rompslomp die dit voor de Vereniging van Eigenaren met zich mee zou brengen, is er door de aanvrager toch voor gekozen om alle bewoners te verplichten om een parkeerplaats te kopen of huren.

14. de heer C.M. van de Klaauw

De gemeente wil zich inspannen om meer woningen bereikbaar te laten zijn voor de doelgroep die in onze streek zo moeizaam aan een betaalbare woning kan komen. Ondanks het feit dat plan Coremolen een hogere m2 prijs kent, zijn wij van mening dat de prijs/ kwaliteit-verhouding aanvaardbaar is. In een kleine studio bevinden zich dezelfde voorzieningen (keuken, badkamer, toilet, afzuiging etc) als bij een groot appartement, waardoor naar verhouding de kosten altijd hoger uitvallen per m2. Dit fenomeen is echter niet nieuw. Ook in de vrije sector neemt de kavelprijs per m2 af naar mate de kavelgrootte toeneemt.

Conclusie

Bekend is dat de komst van het bouwplan Zeestraat / Corenmolen belangen van omwonenden in een bepaalde mate zal schaden. Reclamanten zijn bewoners in het centrumgebied waar meer in ontwikkeling zal zijn dan elders in Noordwijkerhout. Het betreft hier een vernieuwing in het centrumgebied van Noordwijkerhout. Daarbij is er voor gekozen is om de maatschappelijke belangen voor de ontwikkeling van het centrumgebied zwaarder te laten wegen dan het belang van de individuele omwonenden.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de tekeningen behorende bij de bouw-aanvraag voor wat betreft de mogelijkheid om een doorgang te creëren richting de Zeestraat. Ook kan er geen bouwvergunning worden verleend, zolang er geen overeenstemming is tussen de aanvrager van de bouwvergunning en Alma Vastgoed. Mocht deze overeenstemming er niet komen, dan zal de bouwaanvraag zodanig gewijzigd moeten worden dat deze buiten de eigendomsgrenzen van de percelen van Alma Vastgoed blijft. Indien de situering verandert, dan zullen de omwonenden hiervan in kennis worden gesteld en de gelegenheid krijgen om hierop te reageren.

In deze zienswijzen zijn echter geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die aanleiding geven de ingezette vrijstellingsprocedure te staken.