

Noordwijkerhout

Victorschool en Puyckendam

Nota van beantwoording
Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Datum: 7 juni 2011

Inhoud

1. Inleiding
2. zienswijzen en beantwoording
3. ingekomen reacties overlegorganen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Victorschool en Puyckendam heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 30 maart 2011, gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In deze periode heeft iedereen een zienswijze naar voren kunnen brengen.

In de genoemde periode zijn in totaal 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn tijdig ingediend. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

In deze notitie wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen en van de wijze waarop daaraan al dan niet een vervolg is gegeven. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen individueel samengevat en voorzien van een antwoord. Aangezien er in iedere zienswijze wel gelijklopende reacties staan, komen sommige antwoorden herhaaldelijk voor. In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen van de overlegorganen eveneens samengevat.

Tevens wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassingen aan de toelichting, regels en/of verbeelding.

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Victorschool & Puyckendam hebben belanghebbenden gedurende zes weken hun zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad. In dit hoofdstuk zijn de opmerkingen per zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

Er zijn in totaal 14 zienswijzen ingediend, waarvan één een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap van Rijnland betreft.

In verband met de verplichting tot anonimisering op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens, zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de betrokkenen niet vermeld in de Nota beantwoording zienswijzen met uitzondering van de gegevens van de overlegpartners van de gemeente.

Zienswijzen	Ontvangen	Gemeentelijk registratienummer
1.	15 april 2011	IN-11-00101
2.	9 mei 2011	IN-11-00443
3.	9 mei 2011	IN-11-00444
4.	10 mei 2011	IN-11-00476
5.	10 mei 2011	IN-11-00477
6.	10 mei 2011	IN-11-00484
7.	10 mei 2011	IN-11-00485
8.	10 mei 2011	IN-11-00486
9.	10 mei 2011	IN-11-00487
10.	10 mei 2011	IN-11-00488
11.	10 mei 2011	IN-11-00489
12.	10 mei 2011	IN-11-00490
13.	10 mei 2011	IN-11-00507
14. Hoogheemraadschap van Rijnland	8 april 2011	IN17771

Reacties nummers 6, 9, 10, 11, en 12 zijn identiek, omdat gebruik is gemaakt van een gelijklopende brief.

Een viertal reclamanten zijn uitgenodigd voor een mondelinge toelichting van de schriftelijk ingediende zienswijze ten overstaan van de portefeuillehouder.

2.1. Zienswijzen

Zienswijze 1 (IN-11-00101)

Reclamant stelt dat er hinder ondervonden zal worden van de bouw van het bouwplan. Reclamant heeft een praktijk die grenst aan het plangebied. Reclamant vreest dat het werk in deze praktijk verstoord zal worden door luidruchtige bouwactiviteiten en de aan en afvoer van bouwmaterialen. Gezien de voorgenomen gefaseerde bouw, zal deze overlast langere tijd plaatsvinden. Een claim zal worden ingediend als door geluidsoverlast niet gewerkt kan worden. De nieuwbouw is gepland op circa 40 meter van de woning van reclamant. Door de hoogte van het gebouw, en de korte afstand tot aan de woning zorgt de nieuwbouw voor vermindering van privacy, door inkijk vanaf balkons en door ramen. Dit betekent mede een waardedaling voor de woning.

Beantwoording

Uit de mondelinge toelichting ten overstaan van de portefeuillehouder is nog gebleken dat wordt gevreesd voor geluidsoverlast van de bouwvakkers op de bouw door het gebruik van audio apparatuur. Daarnaast zou reclamant graag zien dat het bouwverkeer via de Maandagsewetering zou verlopen en niet via de Kerkstraat. Tevens heeft reclamant de

voorkeur voor het gebruik maken van methodieken die de geluidsoverlast beperken, bijvoorbeeld boren in plaats van heipalen in de grond te slaan.

Met Woningstichting Antonius van Padua (AvP) zullen afspraken worden gemaakt over de rijroute van het bouwverkeer en het gebruik van audioapparatuur op de bouwplaats. Tevens zal worden onderzocht wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot het boren in plaats van heien. Van deze brief aan AvP zal reclamant een afschrift krijgen. Tevens is een afschrift van het raadsvoorstel en raadsbesluit toegezegd.

De nieuwbouw is gesitueerd achter de thans bestaande bomen. Deze bomen zullen de vermeende overlast door inkijk van balkons en ramen wegnemen.

Indien reclamant van mening is dat planschade wordt geleden staat het vrij om op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 (IN-11-00443)

Reclamant vindt de hoogte van de gebouwen te hoog en niet passen in de omgeving. Met name het middelste gebouw, waartegenover woning van reclamant is gelegen. Door een wijziging in het ontwerp wordt het gebouw aan deze zijde hoger, en bestaat uit vier bouwlagen. De afstand van de perceelsgrens/woning van reclamant tot aan dit bouwblok bedraagt respectievelijk 7 en 12 meter. Reclamant is van mening dat hierdoor zijn belangen onevenredig worden geschaad. Een planschadeclaim wordt in het vooruitzicht gesteld.

Door de hoogte van het gebouw is er sprake van inbreuk op de privacy, verminderde lichtinval, veranderde windinvloeden en ontfraaiing van de woonomgeving. Vanuit een groot aantal appartementen met grote raampartijen ontstaat er vanuit de woonvertrekken uitzicht op woning en tuin van reclamant. Voor een waardedaling van de woning wordt gevreesd.

Beantwoording

Door de spiegeling van de bouwblokken 2 en 3 is de hoogste zijde van de appartementengebouwen aan de zijde van de Pilarensloot komen te liggen. De afstand van de gevel van de woning van reclamant tot aan blok 2 is 20 meter. Het huidige gebouw staat op een afstand van 19 meter met dezelfde zonnestand ten opzichte van de nieuwbouw. Behoudens dat geringe verschil is die afstandsmaat in de bebouwde kom als redelijk te kwalificeren. Wat bezonning betreft is er door de hogere hoogte aan de zijde van de Pilarensloot geen nadeel. Indien reclamant van mening is dat planschade wordt geleden staat het vrij om op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Zienswijze 3 (IN-11-00444)

Reclamant maakt bezwaar tegen:

1. De noodzaak om het vigerende bestemmingsplan reeds te herzien;
2. de noodzaak tot hoogbouw van de St. Victorschool in relatie tot de Structuurvisie;
3. de beschrijving van het plangebied;
4. de bouw van blok 5 in het maatschappelijk gebied;
5. herlocatie van de St. Victorschool naar het oostelijk deel van het maatschappelijk gebied;
6. het gebrek aan onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid;
7. de onvolledigheid van de regels'.

Ad. 1 In het vigerende bestemmingsplan Victor en Dorp staat vermeld dat er voor de betreffende locatie een haalbaarheidsstudie is gedaan naar de mogelijkheden van herstructurering van het gebied. Aangezien hier nog geen concrete plannen voor zijn, is deze ontwikkeling nog niet meegenomen in het bestemmingsplan Victor en Dorp. Reeds in 2006 zijn deze haalbaarheidsstudies verricht. Dit is ruim voorafgaand aan het bestemmingsplan. Dat er geen concrete plannen zijn is in tegenspraak met het raadsvoorstel van juni 2008 en de op 29 mei 2008 getekende intentieovereenkomst. Gelet op de uitspraak van SBH dat de huidige huisvestingssituatie nog wel 10 jaar toereikend is, alsmede het feit dat de school nog niet afgeschreven is en het moment van vaststelling van Victor en Dorp, is de haast die de gemeente maakt het ontwerpbestemmingsplan niet goed te verklaren.

Ad. 2 In de Structuurvisie is gesteld dat alleen in het centrum hoger mag worden gebouwd en voor gebieden buiten het centrum geldt 2 bouwlagen en een kap. Een uitzondering wordt gemaakt voor Puyckendam waar wordt gedacht aan een complex van 3 tot 7 bouwlagen, ongeveer gelijk aan de huidige hoogte, en hoeft geen rekening te worden gehouden met de 3 bouwlagen.

De gemaakte uitzondering geldt alleen voor Puyckendam en naar de letter dus niet voor de St. Victorschool en de uitbreiding van Puyckendam op die locatie (maatschappelijk gebied). Toch wordt het met dit bestemmingsplan mogelijk 3 bouwlagen te realiseren. Dit is in strijd met de Structuurvisie. Er kan dus geen sprake zijn van 3 bouwlagen van de school noch van realisatie van blok 5.

Ad. 3 Bij de beschrijving van het plangebied wordt gesproken over dat de grens loopt aan de achterzijde van de woningen aan de Reigerlaan, dit in tegenstelling tot de verbeelding. Dit impliceert dat de tuinen/erven van deze woningen onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan waartegen reclamant zich verzet.

Ad. 4 Er is geen noodzaak tot het realiseren van 126 appartementen nu SBH heeft aangegeven dat 114-118 appartementen ook toereikend zouden zijn. Het aantal van 114 appartementen is te realiseren binnen de blokken 1 tot en met 4, zodat er geheel geen noodzaak is tot de bouw van blok 5.

Ad. 5 De genoemde Buitenschoolse opvang (BSO) is een toevoeging aan de intentieovereenkomst. Niet wordt aangegeven of de BSO een uitbreiding van de school is dan wel een functionaliteit binnen de voorziene 20 klaslokalen. Daarnaast zal een BSO een geheel ander gebruiksspectrum met zich meebrengen dan uitsluitend een basisschool.

Door het afbreken van de gymzaal is plaats gekomen voor de bouw van de benodigde 4 klaslokalen die goed kunnen aansluiten bij de huidige vorm van de school. Bij overgang tot nieuwbouw is renoveren van het schoolgebouw, nu deze nog niet is afgeschreven, doelmatig. In een later stadium kan dan worden overgegaan tot gefaseerde herbouw gebaseerd op de dan bestaande behoefte aan klaslokalen. Hierbij wijst reclamant op de aangegeven wenselijkheid in de structuurvisie van de bouw van een brede school op het bavoterrein. Herbouw zoals in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven heeft het nadeel dat de door de school geproduceerde geluidsoverlast geheel wordt geconcentreerd op het oostelijk deel van het plangebied. Dit betekent tevens een aanzienlijke vermindering van de privacy voor Reigerlaan 46-56.

Ad 6. Nog altijd wordt niet inzichtelijk gemaakt welke afspraken er in de samenwerkingsovereenkomst en exploitatieovereenkomst (de desbetreffende overeenkomsten zijn niet ter inzage gelegd) zijn gemaakt tussen gemeente en woningstichting Antonius van Padua. Noch wordt vermeld onder welke voorwaarden AvP bereid is om de school te financieren en welke tegenprestatie hiervoor door de gemeente wordt geleverd. Ook is niet inzichtelijk of herbouw van de St. Victorschool ook met andere middelen –zonder AvP en SBH Wonen te bevoordelen- mogelijk goedkoper gerealiseerd zou kunnen worden. Reclamant geeft hierbij een aantal voorbeelden van gelden die hierbij gebruikt zouden kunnen worden. Niet is aangegeven of, gelet op de afschrijvingstermijn van de school (2016) herbouw, door het juist

aanwenden van de gelden voor onderwijshuisvesting van het gemeentefonds, op termijn binnen het gemeentebudget zijn beslag kan krijgen.

Reclamant citeert tevens uit het raadsvoorstel van juni 2008 waarbij over de kosten van herontwikkeling van de Victorschool wordt gesproken. Gesproken wordt over het huren van de school en worden de huurlasten vermeld. De huurlasten bedragen dan het eerste jaar EUR 181.314.00 en zullen nadien worden geïndexeerd met het inflatieniveau. De huidige jaarlijkse lasten bedragen afgerond EUR 130.000. Gesteld wordt dat de huurlasten derhalve voor het grootste deel binnen de begroting kunnen worden opgevangen. Met de resterende lasten zal binnen de begroting rekening worden gehouden.

Reclamant stelt dat de meerkosten voor de gemeente ten minste EUR 50.000 bedragen. Dit is op zich al in tegenspraak met de bewering dat er derhalve geen financiële gevolgen voor de gemeente Noordwijkerhout in het geding zijn bij dit bestemmingsplan.

Ad. 7 De opsomming van bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn beperkter dan die welke zijn gebruikt in het bestemmingsplan Victor en Dorp. Zo maken de bestemmingen Wooncomplex (WX) en Bos en (z) niet langer deel uit van de gebruikte bestemmingen. De gebruikte aanduiding W(sen) wordt niet apart genoemd in de regels. Het artikel strafbepaling is geheel verdwenen.

Ten aanzien van de aanduiding BOS merkt reclamant op dat de in het bestemmingsplan als zodanig aangegeven delen van het maatschappelijk gebied bij de sloop van de gymnastiekzaal van de St. Victorschool reeds zijn geroid zonder dat herbepanting heeft plaatsgevonden.

Beantwoording

Ad 1 Alhoewel reeds in 2006 haalbaarheidsonderzoeken zijn gedaan naar een integrale herontwikkeling van zowel de Victorschool als Puyckendam waren de plannen nog onvoldoende uitgekristalliseerd. Een bestemmingsplan geldt voor een periode van tien jaar. Nieuwe ontwikkelingen mogen alleen worden opgenomen als duidelijk is dat ze in deze termijn ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Als hiervan geen sprake is, zoals in het geval van de herontwikkeling Victorschool & Puyckendam, kunnen de plannen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Aangezien de plannen dan vrijwel altijd zeker in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan, moet voor het betreffende gebied een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Op het moment van de voorbereiding van het bestemmingsplan Victor en Dorp was er geen sprake van concrete plannen, zoals nu het geval is voor de locatie.

Ad 2 In de Structuurvisie Noordwijkerhout en de Zilk 2020 is de herontwikkeling van de basisschool St. Victor en seniorencomplex Puyckendam omschreven. Beschreven staat dat voor Puyckendam wordt gedacht aan een complex met 3 tot 7 bouwlagen, nagenoeg gelijk aan de bestaande hoogte. De gemaakte afspraken, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst en die ook betrekking hebben op het noordelijk deel aan de Pilarenlaan (blok 5 en 6), zullen gerespecteerd worden. Bij de toetsingscriteria is aangegeven dat voor wat betreft de bouwhoogte de totale herontwikkeling van Puyckendam als uitzondering geldt, omdat de bestaande bebouwing voor een deel al reeds aanzienlijk hoger is dan de voorgeschreven 2 bouwlagen met kap. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de hoogtes zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. Hierin wordt tevens gesproken over minimaal 126 appartementen.

Ad 3 Aan de toelichting van het bestemmingsplan kan geen doorslaggevende juridische betekenis worden toegekend. De verbeelding is wel juridisch bindend. Op de verbeelding zijn overduidelijk niet de tuin/percelen van de woningen aan de Reigerlaan 46 tot en met 56 opgenomen. Dit is dan ook geen onderdeel van het bestemmingsplan Victorschool & Puyckendam. Desalniettemin wordt de toelichting hierop aangepast.

Ad 4 De gemaakte opmerking door de directeur van SBH Wonen is een individuele opmerking en staat los van de gemaakte afspraken. De afspraken uit de intentieovereenkomst worden nageleefd. Er komen 126 seniorenappartementen. Dit aantal wordt met 8 verlaagd als er in

Puyckendam een afdeling met senioren met een indicatie PG (dementie) komt. Wellicht wijzigt het aantal appartementen, maar de bouwmassa wijzigt niet.

Ad 5 De BSO is een functionaliteit in het schoolgebouw en is een aparte ruimte, los van de 20 klassen van de school. De schoolbesturen en de scholen hebben de wens uitgesproken om bij het realiseren van nieuwbouw ook de huisvesting van kinderopvang mee te nemen. De gemeente stimuleert actief het brede schoolconcept bij nieuwbouwplannen voor scholen. Overigens is hier sprake van vervangende nieuwbouw van de school, welke sinds 1976 hier staat. Reclamant woont sinds 1982 op dit adres, en was dus bekend met de situatie. Daarnaast is er vanuit de BLV de wens geuit voor het openbaar maken van het schoolplein. Overigens is er jurisprudentie over het geluid geproduceerd door kinderen bij scholen en kinderdagverblijven, waarbij dit geproduceerde geluid buiten beschouwing mag blijven.

Aanbouw aan het huidige schoolgebouw, op het terrein waar voorheen de gymzaal was gesitueerd, is afgezien van het feit dat het schoolgebouw op korte termijn geheel is afgeschreven geen optie, omdat de indeling van de school zich niet leent voor uitbreiding zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan de huidige lokalen.

Ad 6 De financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan moet zijn aangetoond voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt met de betreffende partijen een anterieure overeenkomst afgesloten. Pas nadat de anterieure overeenkomst gesloten is moet, op grond van artikel 6.24, lid 3, Wro juncto artikel 6.2.12 Bro, de zakelijke inhoud daarvan kenbaar worden gemaakt middels een publicatie en het ter inzage leggen van een korte beschrijving van de zakelijke inhoud. In deze overeenkomst worden overigens geen afspraken ten aanzien van ruimtelijke ordening gemaakt. Deze overeenkomst is zuiver gericht op het kostenverhaal.

Er zit een verschil tussen de huidige lasten voor de St. Victorschool en de huurlasten voor het nieuwe schoolgebouw. Zowel gemeenteraad als het college heeft de wens uitgesproken voor het brede scholenconcept. Daarbij is bij de nieuwbouw het ambitieniveau zeer hoog gesteld (GPR 7) en wordt grote waarde gehecht aan het zogenoemde "frisse scholenconcept". Aan deze concepten zijn hogere investeringen verbonden. Deze hoge investeringen leiden uiteindelijk tot hogere lasten. Deze hogere lasten kunnen echter worden gedekt uit de gelden voor onderwijshuisvesting.

Ad 7. Het betreffende bestemmingsplangebied voor de Victorschool & Puyckendam is kleiner dan het bestemmingsplan Victor en Dorp. Niet alle daar in geregelde bestemmingen zijn van toepassing. Daarnaast zijn er nieuwe landelijke standaarden waaraan de bestemmingen moeten voldoen. In het bestemmingsplan Victorschool & Puyckendam is geen wooncomplex opgenomen, zodat deze bestemming niet hoeft te worden opgenomen. Dit geldt ook voor de bestemming Bos. In het bestemmingsplan Victor en Dorp geldt dit overigens alleen voor het Clemensbos. De aanduiding BOS is van de Grootschalige basiskaart Nederland (GBKN) die als onderlegger wordt gebruikt voor bestemmingsplannen. Hier wordt overigens ook nog slechts bossage aangeduid, en geen daadwerkelijk bos. In de regels is in artikel 1.34 is een definitie opgenomen van seniorenwoning en in artikel 6.1.1 is geregeld dat het wonen is bestemd voor seniorenwoningen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4 (IN-11-00476)

In de zienswijze wordt ingegaan op de toelichting, regels en de verbeelding.

Toelichting

1. In de toelichting wordt aangegeven dat er plannen zijn voor de bouw van 114 appartementen. Hoewel middels de verbeelding wordt geregeld dat hier sprake is van seniorenappartementen

verzoekt reclamant om in de tekst de gebruikte woorden 'appartementen' te vervangen door seniorenappartementen.

2. De bestemmingsplangrens zoals weergegeven in figuur 4 is niet overeenkomstig de verbeelding. Reclamant verzoekt figuur 4 aan te passen overeenkomstig de verbeelding.

3. In figuur 9 wordt onterecht een groene arcering toegekend aan de privé-tuinen van Valkenerf 9 tot en met 16 terwijl de overige privé-tuinen een witte arcering kennen. Reclamant verzoekt een correcte grensaanduiding en bijbehorende arcering te gebruiken. Dit geldt ook voor het achterpad aan de woningen Reigerlaan 26 tot en met 36.

Ten zuiden van Reigerlaan 44 staat langs het speelterrein een vlak ingetekend waarvan reclamant niet weet wat het inhoudt. In zowel de intentieovereenkomst als de planpresentatie in januari 2011 is hier openbaar groen ingetekend. Reclamant verzoekt hier Groen van te maken in plaats van Maatschappelijk.

4. Er wordt een parkeernorm van minimaal 110 parkeerplaatsen aangehouden. In het aan de BLV gepresenteerde parkeeronderzoek is van 12 januari 2010. Het parkeeronderzoek van 20 januari, waar naar wordt verwezen, is nimmer aangeboden.

Een van de inrichtingsalternatieven van de BLV is door de klankbordgroep verkozen om voor te leggen aan de Stuurgroep. Tot op heden is hier geen reactie op gekomen.

Nu het aantal appartementen is verminderd kan het aantal parkeerplaatsen evenredig worden verminderd.

In plaats van het minimale aantal van 110 parkeerplaatsen stelt reclamant dat er volgens berekening minimaal 102 parkeervakken benodigd zijn. Dit verminderde aantal parkeervakken kan worden gebruikt om meer groen te realiseren ter compensatie voor de toename van de hoogbouw in de Victorwijk. Door het laten vervallen van de parkeerkelder wordt groene inrichting opgeofferd om parkeervakken te realiseren op maaiveldniveau.

Reclamant verzoekt dan ook om het aantal te realiseren parkeerplaatsen, mede gezien de hoeveelheid parkeervakken die in de omgeving aanwezig zijn en overdag gebruikt worden, van 120 te verlagen naar 110 en het liefst 102.

Reeds is overeengekomen dat de groenstrook aan de Pilarenlaan, achter de woningen Valkenerf 1 tot en met 8 niet gebruikt zal worden voor de realisatie van parkeerplaatsen. Bij het vervallen van de parkeerplaatsen kan circa 120 m² meer groen worden gerealiseerd. Bij het vervallen van parkeerplaatsen bij blok 5 kan deze ruimte worden gebruikt voor bijvoorbeeld groen of een fietsenstalling. De speelruimte bij de school kan dan worden geoptimaliseerd.

5. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter hoogte van blok 3. De gemeente kan hiervoor een hogere grenswaarde vaststellen. Reclamant stelt dat er oplossingen zijn om het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde te voorkomen. Reclamant gaat er van uit dat er hiertoe maatregelen worden genomen.

Door de hoogbouw, die hoger is dan wenselijk zoals omschreven in de Structuurvisie, wordt de Victorwijk u ook nog opgezaald met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde betreffende geluid.

Door het aanleggen van een geluidscherm langs de N206 aan beide zijden, voorziet reclamant dat er door de overheersende wind uit het westen een tochtgat van geluid gaat ontstaan waar dit geluidscherm ophoudt bij het viaduct over de Van der Weijdenlaan en welke zich o.a. via deze laan in oostelijke richting naar de Victorwijk zal verplaatsen.

Reclamant verzoekt hierom de raad om geen hogere grenswaarde vast te stellen, maar om een oplossing toe te passen zodat deze voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo kan bijvoorbeeld het geluidscherm worden doorgetrokken in noordelijke richting over het viaduct tot aan bijvoorbeeld de Guldemondslot of verder. Financiële dekking kan worden gevonden in het niet hoeven realiseren van noodlokalen ten tijde van de bouw en/of uit de financiële besparing van de projectontwikkelaar door het niet meer hoeven realiseren van een parkeerkelder.

6. De tekst bij de uitkomsten van overleg inspraak/informatieavond zijn niet overeenkomstig de waarheid. Deze tekst dient te worden aangepast. Zo moet worden opgenomen dat de balkons 1 meter mogen uitsteken en minimaal 1 meter inpandig zullen plaatsvinden. Daarnaast wordt gesteld dat de BLV kan instemmen met het bestemmingsplan op basis van de uitkomsten en afspraken uit het klankbordoverleg van 10 januari 2011. Dit is volgens reclamant onjuist. De BLV heeft niet ingestemd met het bestemmingsplan, maar met een architectonisch ontwerp dat gepresenteerd is op 10 januari 2011, mits de opmerkingen in de brief van 29 januari 2011 worden doorgevoerd in dit architectonisch ontwerp.

Verbeelding

1. Het hoogteverschil in het bouwblok van blok 4 is onjuist weergegeven. Deze scheidingslijn dient volgens reclamant meer in zuidwestelijke richting verplaatst te worden.

2. Uit het oogpunt van overzichtelijkheid, verkeersveiligheid en het verminderen van overlast is het noodzakelijk de ingang van het parkeerterrein tussen blok 2 en 3 te verplaatsen zodat het dichterbij blok 3 komt. Hiermee wordt een grotere afstand gecreëerd tussen de s-bocht en de in- en uitrit van het parkeerterrein. Daarnaast is er dan geen hinder van inschijnende koplampen op de woning Valkenerf 9, maar schijnen deze lampen op het voetpad tussen de woning Valkenerf 8 en het blok Valkenerf 9 tot en met 13. Volgens reclamant kan er dan ook nog 1 parkeerplaats meer worden gerealiseerd. Daarnaast dient de bestemming Groen aan de noordzijde van blok 3 langs de Pilarenlaan even breed te zijn als aan de noordzijde van blok 2.

3. Ten tijde van de intentieovereenkomst als bij de presentatie van het architectonisch ontwerp wat het gebied tussen blok 5 en de school groen, nu heeft dit de bestemming Maatschappelijk. Reclamant verzoekt dit te veranderen in de bestemming Groen.

4. Zoals reeds eerder is opgemerkt door reclamant kan door de vermindering van het aantal parkeervakken meer groen worden gerealiseerd, of een plek gemaakt om een fietsenstalling te realiseren, zodat voldoende speelterrein overblijft voor de school.

Reclamant wil daarnaast de garantie dat alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen de staat van zijn woning en perceel wordt vastgelegd door de gemeente Noordwijkerhout, bijvoorbeeld door fotografie, zodoende eventuele schade aan zijn woning en/of perceel door de bouwwerkzaamheden verhaald kan worden op de gemeente.

Beantwoording

Toelichting

Ad 1 In de toelichting zal daar waar relevant 'appartementen' worden vervangen door 'seniorenappartementen'.

Ad 2 Figuur 4 zal worden aangepast overeenkomstig de (aangepaste) verbeelding.

Ad 3 Figuur 9 zal worden aangepast voor wat betreft de intekening van privé-tuinen en het genoemde achterpad. Het genoemde deel nabij Reigerlaan 44 heeft een bestemming Maatschappelijk en is bedoeld voor het realiseren van een zogenaamde fietsenkoffer. Een gelegenheid tot het stallen van fietsen in fietsenklemmen, omzoomd door een groene afscheiding.

Ad 4 In het verkeersonderzoek van Arcadis van 12 januari 2010 is een foutje geslopen. In de berekening is abusievelijk met machtsverheffingen gewerkt, terwijl dit voetnoten zijn. Conform de juiste berekening, zoals opgenomen in het verkeersonderzoek gedateerd 20 januari 2010, blijkt dat er voor de school dan wordt uitgekomen op in totaal 36 parkeerplaatsen. Als er geen sprake is van een gescheiden leestijden voor de onder- en bovenbouw, wat zich voordoet, geldt dat dit aantal moet worden vermeerderd met 10 parkeerplaatsen. Zodoende moeten er voor de school alleen al 46 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Voor de appartementen geldt dat voor een aantal van 126 er 63 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In totaal dienen er dan ten behoeve van de nieuwbouw 110 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op dit moment is een inrichtingstekening niet noodzakelijk en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Juridisch is het wel noodzakelijk dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd waarbij nadrukkelijk ook rekening gehouden wordt met de opvangcapaciteit van nabijgelegen parkeerplaatsen. In de uiteindelijke inrichtingstekening voor het gebied zal het voorstel van de BLV dan ook betrokken worden.

Ad 5 Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Dit onderdeel wordt beschouwd als een zienswijze tegen dit besluit en zal in de verdere afhandeling van deze procedure betrokken worden.

Wel wordt hier opgemerkt dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wordt veroorzaakt door het wegverkeerslawaai van de N206.

De procedure hogere grenswaarde wordt gevolgd omdat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de maximale toegestane waarde overschrijdt. De gevolgde procedure en de te nemen maatregelen zijn slechts gericht op de nieuw te bouwen appartementengebouwen en heeft geen betrekking op de bestaande omliggende woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de buitengevels van de nieuwe appartementen wordt door het wegverkeerslawaai van de N206 overschreden. De uiterste grenswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Het binnenmilieu van de woningen wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. Conform het Bouwbesluit dient in alle gevallen de binnenwaarde maximaal 33 dB te bedragen. Dit is echter pas bij het verlenen van de omgevingsvergunning aan de orde.

Ten behoeve van het project deelplan Victori III dient een geluidscherm te worden aangelegd. Dit geluidscherm heeft een positief effect voor het gebied dat daarachter is gelegen. Dit geluidscherm is in de berekening voor het gebied Victorschool & Puyckendam reeds meegenomen.

Ad 6 De tekst in paragraaf 7.1 zal worden aangepast met dien verstande dat aan de zijde van het lagere bouwdeel de balkons 2 meter mogen uitsteken.

Verbeelding

Ad 1 De hoogtescheidingslijn op blok 4 zal op de juiste plaats worden gesitueerd.

Ad 2 De inrit van het parkeerterrein zal worden verschoven zodat de entree tegen over het achterpad van de woningen Valkenerf 9 tot en met 16 is gesitueerd.

Ad 3 Het genoemde deel nabij Reigerlaan 44 heeft een bestemming Maatschappelijk en is bedoeld voor het realiseren van een zogenaamde fietsenkoffer. Een gelegenheid tot het stallen van fietsen in fietsenklemmen, omzoomd door een groene afscheiding. Gelet op de parkeernormen zal in het inrichtingsplan worden beoordeeld in hoeverre optimalisatie mogelijk is.

Ad 4 zie ook onder punt 4, onder toelichting, waarbij reeds op het aantal parkeerplaatsen is ingegaan.

Aansprakelijkheid

Voor schade ontstaan tijdens de sloop- dan wel bouwwerkzaamheden is een aannemer verzekerd (CAR-verzekering). Hiertoe zal vaak (afhankelijk van de verzekering) vooraf aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrapporten) van de omliggende woningen worden gemaakt. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van de werkzaamheden zal worden bekeken in relatie tot deze opnamerapporten.

Zoals gebruikelijk zullen te zijner tijd aan de omgevingsvergunning een aantal voorwaarden worden verbonden. Zo moet voordat met de werkzaamheden wordt begonnen ter goedkeuring

een sloopveiligheidsplan en een bouwveiligheidsplan worden ingediend bij de gemeente. In die zin waarborgen wij de belangen en eigendommen van belanghebbenden.

Aangezien de gemeente geen opdrachtgever dan wel vergunninghouder is, kunnen wij in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor de eventueel te lijden schade door de werkzaamheden.

Voor eventueel geleden schade dient u de veroorzaker (opdrachtgever/vergunninghouder) aansprakelijk te stellen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5 (IN-11-00477)

Reclamant merkt op dat in de bijlagen, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, de hoogtes niet goed zijn weergegeven. In bijlage 1.4 overzicht model, invoer hoogtes gebouwen plangebied, staan verkeerde bouwhoogtes aangegeven. Reclamant is met name ongerust over de opgenomen hoogte van 13 meter voor Kornoeljelaan 8, 10 en 12.

In het bestemmingsplan Victor en Dorp is hiervoor 3 meter opgenomen. Reclamant weet dat de bijlagen van het bestemmingsplan geen rechtskracht hebben voor het bestemmingsplan Victor en Dorp, maar verzoekt de hoogte in bijlage 1.4 te wijzigen en in overeenstemming te brengen met de hoogtes zoals geregeld in het bestemmingsplan Victor en Dorp.

Beantwoording

De hoogte van de Kornoeljelaan 8, 10 en 12 zal in bijlage 3, figuur 1.4 worden aangepast naar 3 meter.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de bijlagen, behorend bij de toelichting, van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6 (IN-11-00484)

In deze zienswijze wordt ingegaan op de toelichting, regels en verbeelding.

Toelichting

- In de toelichting wordt aangegeven dat er plannen zijn voor de bouw van 114 appartementen. Om misverstanden in de toekomst te voorkomen wordt aanbevolen om 'appartementen' te vervangen door seniorenappartementen.
- Figuur 4 is niet in overeenstemming met de verbeelding. Verzocht wordt dit aan te passen.
- Figuur 9 geeft ingekleurde groene vlakken, zoals bij privé tuinen en een achterpad, die afwijken van de verbeelding.
- Aangegeven wordt dat het onderzoeksrapport van Arcadis van 20 januari 2010 nooit is besproken, wel het onderzoek van 12 januari 2010. Gesteld wordt dat nu er sprake is van minder appartementen en de parkeernorm gehanteerd wordt, er kan worden volstaan met 102 parkeerplaatsen. Ingestemd kan worden met 110 parkeerplaatsen, zodat er 8 parkeerplaatsen meer worden aangelegd dan noodzakelijk is volgens de norm. Onduidelijk is waar het aantal van 120 vandaan komt. Volstaan kan worden met 110 aangezien rondom de Victorschool in de woonwijk voldoende ruimte is om auto's te parkeren. Gesteld wordt dat er geen parkeerdruk ontstaat als maximaal 110 parkeerplaatsen worden aangelegd. Het aantal parkeerplaatsen bij blok 5 kan worden verminderd ten behoeve van behoud of de aanleg van groen. Het vervallen van de parkeergarage leidt tot het aanbrengen van parkeervoorzieningen op maaiveldniveau. Hierdoor ontstaat meer verstening en minder groen. Dit moet worden voorkomen.

- Het is gewenst dat een geluidwal wordt aangelegd tot aan de Guldmondsloot. Dit vergroot het woongenot van de bewoners van het appartementencomplex. Ingeval de geluidwal tot het viaduct wordt aangelegd, verhoogd dit de geluidbelasting op de gevels van de woningen. Dit kan op betrekkelijk makkelijke wijze worden voorkomen.
- Het is van groot belang te benadrukken dat de balkons maximaal 1 meter mogen uitsteken (uitpandig) maar tevens minimaal 1 meter inpandig dienen te worden gebouwd. Dit is nodig om de privacy van de omliggende woningen optimaal te waarborgen. Tevens is het noodzakelijk op te nemen in de regels dat het nimmer is toegestaan het balkon dicht te bouwen of te overkappen.
- Het is onjuist te stellen dat de BLV kan instemmen met het bestemmingsplan op basis van uitkomsten en afspraken uit het klankbordoverleg van 10 januari 2011. Gesteld is dat kan worden ingestemd met het gepresenteerde architectonische ontwerp als de aanpassingen zoals voorgesteld in de brief van de BLV van 29 januari 2011 worden overgenomen. Dit onderdeel dient te worden aangepast.
- In bijlage 1.4 van het ontwerpbestemmingsplan is een onjuiste hoogte opgenomen voor de Kornoeljelaan 8, 10 en 12. Hier staat 13 meter vermeld terwijl dit 3 meter moet zijn.

Regels

- De in artikel 3, bestemming Groen, gestelde regels zijn te ruim en materieel onbegrensd. Het verdient nadrukkelijk aanbeveling om de toegestane bestemmingsmogelijkheden te begrenzen. De thans gekozen formulering schept onduidelijkheden en interpretatieverschillen. Indien de groenvoorziening onverhoopt wordt voorzien van parkeerplaatsen, wegen etc., dient eerst een inrichtingsplan ter inzage te worden gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat tot inspreken en het indienen van zienswijzen.
- De bestemming Maatschappelijk staat de bouw van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toe. Het verdient aanbeveling om, evenals bij de bestemming Groen, op de verbeelding nadere aanduidingen te vermelden op grond waarvan volstrekte duidelijkheid wordt verkregen waar gebouwen etc. zijn toegestaan. Indien een nadere aanduiding niet tot de mogelijkheden behoort, kan evenals bij de bestemming Groen, gekozen worden voor een inrichtingsplan dat ter inzage wordt gelegd. Belanghebbenden/bewoners worden op deze wijze nauw betrokken bij de precieze invulling van de bestemming.

Verbeelding

- Op de verbeelding heeft blok 4 niet het correcte bouwvlak van 5 hoog.
- Verzocht wordt om de inrit van het parkeerterrein tussen blok 2 en 3 meer naar blok 3 te situeren, verder van de s-bocht af en recht tegenover het voetpad langs Valkenerf 9 tot en met 13 waarbij dan geen hinder is van verlichting van auto's bij het uitrijden van het parkeerterrein.
Zo kunnen tevens 43 parkeerplaatsen in plaats van 42 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De groenstrook aan de noordzijde van blok moet even breed zijn als de groenstrook aan de noordzijde van blok 2.
- het bestemmingsvlak Maatschappelijk moet kleiner ten behoeve van groenvoorziening en het voorkomen van eventuele bouwwerken of bouwwerken, geen gebouwen zijnde op dit stuk, conform intentieovereenkomst.
- Verzoek tot het verkleinen van het bestemmingsplangebied of een schriftelijke bevestiging van de ambtelijke toezegging dat er geen parkeervakken zullen worden gerealiseerd in de groenstrook aan de noordzijde van de Pilarenlaan.

Beantwoording

Toelichting

- *In de toelichting zal daar waar relevant 'appartementen' worden vervangen door 'seniorenappartementen'.*
- *Figuur 4 zal worden aangepast overeenkomstig de verbeelding.*
- *Figuur 9 zal worden aangepast voor wat betreft de intekening van privé-tuinen en het genoemde achterpad.*

- *In het verkeersonderzoek van Arcadis van 12 januari 2010 is een foutje geslopen. In de berekening is abusievelijk met machtsverheffingen gewerkt, terwijl dit voetnoten zijn. Conform de juiste berekening, zoals opgenomen in het verkeersonderzoek gedateerd 20 januari 2010, blijkt dat er voor de school dan wordt uitgekomen op in totaal 36 parkeerplaatsen. Als er geen sprake is van een gescheiden lestijden, wat zich voordoet, voor de onder- en bovenbouw geldt dat dit aantal moet worden vermeerderd met 10 parkeerplaatsen. Zodoende moeten er voor de school alleen al 46 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de appartementen geldt dat voor een aantal van 126 er 63 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In totaal dienen er dan ten behoeve van de nieuwbouw 110 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op dit moment is een inrichtingstekening niet noodzakelijk en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Juridisch is het wel noodzakelijk dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.*
- *De procedure hogere grenswaarde wordt gevolgd omdat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de maximale toegestane waarde overschrijdt. De gevolgde procedure en de te nemen maatregelen zijn slechts gericht op de nieuw te bouwen appartementengebouwen en heeft geen betrekking op de bestaande omliggende woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de buitengevels van de nieuwe appartementen wordt door het wegverkeerslawaaai van de N206 overschreden. De uiterste grenswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Het binnenmilieu van de woningen wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. Conform het Bouwbesluit dient in alle gevallen de binnenwaarde maximaal 33 dB te bedragen. Dit wordt getoetst bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.*

Ten behoeve van het project deelplan Victori III dient, in verband met het wegverkeerslawaaai van de N206, een geluidscherm te worden aangelegd. Dit geluidscherm heeft een positief effect voor het gebied dat daarachter is gelegen. Dit geluidscherm is in de berekening voor het gebied Victorschool & Puyckendam reeds meegenomen.

- *Middels de regels is geregeld dat de balkons, met uitzondering van een deel van blok 4, maximaal 1 meter mogen uitsteken. In de planregels wordt tevens opgenomen dat balkons in pandig minimaal 1 meter diep moeten zijn.*
- *de tekst van paragraaf 7.1 zal worden aangepast.*
- *bijlage 3, figuur 1.4 zal worden aangepast*

Regels

Het is niet wenselijk om de bestemming Groen enger op te stellen. Op dit moment is er nog geen inrichtingstekening voor het betreffende gebied. Dit hoort ook niet in een bestemmingsplan thuis. Om enige flexibiliteit te behouden zijn de betreffende artikelen iets ruimer opgesteld. Reeds is toegezegd dat de klankbordgroep bij het opstellen van het inrichtingsplan nauw betrokken zal worden en dat dit inrichtingsplan in de inspraak zal worden gebracht. Bij eventuele problemen met het inrichtingsplan behoeft dan in elk geval niet opnieuw een bestemmingsplan te worden opgesteld of te worden gewijzigd.

Verbeelding

- *De hoogtescheidingslijn op blok 4 zal worden aangepast.*
- *De inrit van het parkeerterrein zal worden verschoven zodat de entree tegen over het achterpad van de woningen Valkenerf 9 tot en met 16 is gesitueerd.*
- *Het genoemde deel nabij Reigerlaan 44 heeft een bestemming Maatschappelijk en is bedoeld voor het realiseren van een zogenaamde fietsenkoffer. Een gelegenheid tot het stallen van fietsen in fietsenklemmen, omzoomd door een groene afscheiding.*
- *Het plangebied zal zodanig worden aangepast dat de grens van het plangebied zal lopen voor de betreffende groenstrook aan de Pilarenlaan langs.*

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting, regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7 (IN-11-00485), 8 (IN-11-00486), 9 (IN-11-00487), 10 (IN-11-00488) en 11 (IN-11-00489)

Deze 5 zienswijzen zijn gelijklopend en er wordt ingegaan op de toelichting, regels en de verbeelding.

Toelichting

1. In de toelichting wordt gesproken over de nieuwbouw van 114 appartementen. Ondanks dat op de verbeelding deze appartementen de specifieke bouwaanduiding seniorenhuisvesting hebben, verzoeken reclamanten het woord appartementen te vervangen door seniorenappartementen. Opgemerkt wordt nog dat alleen in de regels wordt gesproken over 'seniorenwoningen'.

2. Er wordt een parkeernorm van minimaal 110 parkeerplaatsen aangehouden. In het aan de BLV gepresenteerde parkeeronderzoek is van 12 januari 2010. Het parkeeronderzoek van 20 januari 2010, waar naar wordt verwezen, is nimmer aangeboden.

Door de BLV zijn inrichtingsalternatieven gemaakt waarbij is aangegeven dat er voor het benodigde aantal parkeervakken ook in de omliggende straten gekeken moet worden.

Momenteel wordt veel gebruik gemaakt van de reeds aanwezige parkeervakken in de Koekoeklaan en Reigerlaan door zowel leerkrachten als ouders van leerlingen.

Een van de inrichtingsalternatieven van de BLV is door de klankbordgroep verkozen om voor te leggen aan de Stuurgroep. Tot op heden is hier geen reactie op gekomen.

Nu het aantal appartementen is verminderd kan het aantal parkeerplaatsen evenredig worden verminderd.

In plaats van het minimale aantal van 110 parkeerplaatsen stellen reclamanten dat er volgens berekening minimaal 102 parkeervakken benodigd zijn. Reclamanten verzoeken dan ook om het aantal te realiseren parkeerplaatsen, mede gezien de hoeveelheid parkeervakken die in de omgeving aanwezig zijn en overdag gebruikt worden, van 120 te verlagen naar 110 en het liefst 102.

Reeds ambtelijk is toegezegd dat de groenstrook achter de woningen Valkenerf 1 tot en met 8 niet zal worden gebruikt voor de realisatie van parkeervakken. Door een verminderd aantal parkeervakken kan circa 120 m² meer groen gerealiseerd worden.

3. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter hoogte van blok 3. De gemeente kan hiervoor een hogere grenswaarde vaststellen. Reclamant stelt dat er oplossingen zijn om het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde te voorkomen. Reclamant gaat er van uit dat er hiertoe maatregelen worden genomen.

Door de hoogbouw, die hoger is dan wenselijk zoals omschreven in de Structuurvisie, wordt de Victorwijk u ook nog opgezaald met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde betreffende geluid.

Door het aanleggen van een geluidscherm langs de N206 aan beide zijden, voorziet reclamant dat er door de overheersende wind uit het westen een tochtgat van geluid gaat ontstaan waar dit geluidscherm ophoudt bij het viaduct over de Van der Weijdenlaan en welke zich o.a. via deze laan in oostelijke richting naar de Victorwijk zal verplaatsen.

Reclamant verzoekt hierom de raad om geen hogere grenswaarde vast te stellen, maar om een oplossing toe te passen zodat deze voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Zo kan bijvoorbeeld het geluidscherm worden doorgetrokken in noordelijke richting over het viaduct tot aan bijvoorbeeld de Guldmondsloot of verder. Financiële dekking kan worden gevonden in het niet hoeven realiseren van noodlokalen ten tijde van de bouw en/of uit de financiële besparing van de projectontwikkelaar door het niet meer hoeven realiseren van een parkeerkelder.

4. De tekst bij 7.1 dient aangepast te worden overeenkomstig de gemaakte afspraken. De tekst dient te worden: Balkons zullen maximaal 1 meter uitsteken, en zullen minimaal 1 meter inpandig plaatsvinden (loggia), met uitzondering van blok 4 (Sterflat). Hier mogen balkons alleen aan de zijde waar het gebouw 5 bouwlagen heeft maximaal 2 meter uitsteken.

Verbeelding

1. De hoogtescheidingslijn op blok 4 is onjuist weergegeven. Deze grens dient meer in zuidwestelijke richting verplaatst te worden.

2. Uit het oogpunt van overzichtelijkheid, verkeersveiligheid en het verminderen van overlast is het noodzakelijk de ingang van het parkeerterrein tussen blok 2 en 3 te verplaatsen zodat het dichterbij blok 3 komt. Hiermee wordt een grotere afstand gecreëerd tussen de s-bocht en de in- en uitrit van het parkeerterrein. Daarnaast is er dan geen hinder van inschijnende koplampen op de woning Valkenerf 9, maar schijnen deze lampen op het voetpad tussen de woning Valkenerf 8 en het blok Valkenerf 9 tot en met 13. Volgens reclamant kan er dan ook nog 1 parkeerplaats meer worden gerealiseerd. Daarnaast dient de bestemming Groen aan de noordzijde van blok 3 langs de Pilarenlaan even breed te zijn als aan de noordzijde van blok 2.

Reclamanten willen daarnaast de garantie dat alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen de staat van de woningen en percelen worden vastgelegd door de gemeente Noordwijkerhout, bijvoorbeeld door fotografie, zodoende eventuele schade aan de woningen en/of percelen door de bouwwerkzaamheden verhaald kan worden op de gemeente.

Beantwoording

Toelichting

1. In de toelichting zal daar waar relevant 'appartementen' worden vervangen door 'seniorenappartementen'.

2. In het verkeersonderzoek van Arcadis van 12 januari 2010 is een foutje geslopen. In de berekening is abusievelijk met machtsverheffingen gewerkt, terwijl dit voetnoten zijn. Conform de juiste berekening, zoals opgenomen in het verkeersonderzoek gedateerd 20 januari 2010, blijkt dat er voor de school dan wordt uitgekomen op in totaal 36 parkeerplaatsen. Als er geen sprake is van een gescheiden leestijden voor de onder- en bovenbouw, wat zich voordoet, geldt dat dit aantal moet worden vermeerderd met 10 parkeerplaatsen. Zodoende moeten er voor de school alleen al 46 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Voor de appartementen geldt dat voor een aantal van 126 er 63 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In totaal dienen er dan ten behoeve van de nieuwbouw 110 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op dit moment is een inrichtingsrekening niet noodzakelijk en maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Juridisch is het wel noodzakelijk dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd waarbij nadrukkelijk ook rekening gehouden wordt met de opvangcapaciteit van nabijgelegen parkeerplaatsen. In de uiteindelijke inrichtingstekening voor het gebied zal het voorstel van de BLV dan ook nauw betrokken worden.

3. De procedure hogere grenswaarde wordt gevolgd omdat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen de maximale toegestane waarde overschrijdt. De gevolgde procedure en de te nemen maatregelen zijn slechts gericht op de nieuw te bouwen appartementengebouwen en heeft geen betrekking op de bestaande omliggende woningen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de buitengevels van de nieuwe appartementen wordt door het wegverkeerslawaaï van de N206 overschreden. De uiterste grenswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden. Het binnenmilieu van de woningen wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. Conform het Bouwbesluit dient in alle gevallen de binnenwaarde maximaal 33 dB te bedragen. Dit wordt getoetst bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.

4. De tekst bij paragraaf 7.1 zal worden aangepast.

Verbeelding

Ad 1 De hoogtescheidingslijn op blok 4 zal worden aangepast.

Ad 2 De inrit van het parkeerterrein zal worden verschoven zodat de entree tegenover het achterpad van de woning Valkenerf 9 tot en met 16 is gesitueerd.

Aansprakelijkheid

Voor schade ontstaan tijdens de sloop- dan wel bouwwerkzaamheden is een aannemer verzekerd (CAR-verzekering). Hiertoe zal vaak (afhankelijk van de verzekering) vooraf aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrapporten) van de omliggende woningen worden gemaakt. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van de werkzaamheden zal worden bekeken in relatie tot deze opnamerapporten.

Zoals gebruikelijk zullen te zijner tijd aan de omgevingsvergunning een aantal voorwaarden worden verbonden. Zo moet voordat met de werkzaamheden wordt begonnen ter goedkeuring een sloopveiligheidsplan en een bouwveiligheidsplan worden ingediend bij de gemeente. In die zin waarborgen wij de belangen en eigendommen van belanghebbenden.

Aangezien de gemeente geen opdrachtgever dan wel vergunninghouder is, kunnen wij in geen geval aansprakelijk worden gesteld voor de eventueel te lijden schade door de werkzaamheden.

Voor eventueel geleden schade dient u de veroorzaker (opdrachtgever/vergunninghouder) aansprakelijk te stellen..

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12 (IN-11-00490)

Reclamant maakt bezwaar tegen:

1. Het parkeerbeleid in het ontwerpbestemmingsplan;
2. Noodzakelijkheid voor herbestemmen deel van het bestemmingsplan;
3. Bouwvorm blok 5 in relatie tot Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020;

Ad 1 In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 63 parkeerplaatsen voor 126 seniorenappartementen en 47 parkeerplaatsen voor een 20 klassen tellende school met buitenschoolse opvang. Er wordt echter geen onderbouwing gegeven hoe men aan deze aantallen komt.

Als volgens de normen van de CROW 0,6 parkeerplaats voor een aanleunwoning/service flat wordt aangehouden, is er een tekort van 13 parkeerplaatsen ($0,6 \times 126 = 76 - 63 = 13$). Een seniorenwoning is volgens de begripsbepaling geschikt voor personen/huishoudens met een leeftijd van 55 jaar of hoger. Mensen van 55 jaar zullen echter nog geen gebruik maken van de services van een serviceflat en zijn nog volop actief in het leven, hebben een baan, waarschijnlijk 2. En voor zover het forenzen zijn, zullen zij meer auto's bezitten dan een bewoner welke met pensioen is en gebruik maakt van de faciliteiten van een service woning. Reclamant is van mening dat de appartementen voor 'normale' bewoning moeten worden beschouwd, met de bijbehorende parkeerbehoefte. Als dan gerekend wordt ontstaat een tekort van 152 parkeerplaatsen. Reclamant vraagt zich af of de gemeente zich hiervan bewust is.

Een ander punt van aandacht is het aantal parkeerplaatsen dat wordt gerealiseerd ten behoeve van de school. CROW schrijft 1 parkeerplaats per lokaal en 1 per lokaal bestemd voor buitenschoolse opvang. Dit komt in totaal neer op 21 parkeerplaatsen terwijl de gemeente meer parkeerplaatsen wil realiseren. Reclamant vraagt zich af of het gebouw dan ook voor avond onderwijs gebruikt gaat worden. Dan dient er namelijk rekening te worden gehouden met 1 parkeerplaats per student of niet meer studenten dan er parkeerplaatsen zijn. Dit dient gewaarborgd te worden in het bestemmingsplan.

Gevraagd wordt waarom bewust wordt afgeweken van de CROW, publicatie 182. Daar dit richtlijnen zijn zou de gemeente hiervan slechts gemotiveerd kunnen afwijken.

Ad 2 SBH Wonen heeft aangegeven dat het niet zo veel uitmaakt hoeveel appartementen er daadwerkelijk gerealiseerd zouden worden. Voorop stond dat de appartementen vernieuwd werden.

De toekomstige gebruiker vindt 118 appartementen voldoende. Wat is dan de onderbouwing voor de bouw van 12 appartementen in blok 5. Er worden 114 appartementen gerealiseerd binnen de huidige bestemmingsplangrenzen voor het Puyckendam complex. Het thans geldende bestemmingsplan Victor en Dorp is pas op 24 augustus 2009 onherroepelijk geworden. Wat is de noodzaak voor het herbestemmen van een deel van de maatschappelijke bestemming voor de realisatie van 12 extra appartementen. Reclamant vraagt zich af of de vier overige appartementen niet binnen de bestaande bestemming wonen binnen het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Als dit mogelijk is, is ook de noodzaak voor een schoolgebouw met 2 verdiepingen vervallen.

Ad 3 Overeenkomstig de Structuurvisie dient er dorps gebouwd te worden, zijnde twee bouwlagen met een kap. Een volledige bouwlaag (zonder kap) is mogelijk, mits deze terugliggend worde gebouwd, zodat het niet te massief oogt.

De blokken 2, 3 en 4 worden vertrappt vanaf de Pilarenlaan gebouwd met het laagste deel aan de Pilarenlaan. De bouwlagen zijn overeenkomstig de gemaakte uitzondering voor het gebied Puyckendam, maar tevens wordt wel voldaan aan de eis om terugliggend te bouwen met hogere bouwlagen. Reclamant vraagt zich af waarom dit niet bij blok 5 ook wordt gedaan. Dit gebouw staat niet op het gebied dat is uitgezonderd in de structuurvisie, namelijk het Puyckendamcomplex. Reclamant vraagt zich af waarom wordt afgeweken van de structuurvisie zoals deze is vastgesteld.

Beantwoording

Ad 1 De CROW hanteert minimale en maximale normen. Voor de seniorenwoningen wordt in dit geval een norm van 0,5 per woning aangehouden. Dit impliceert dat er voor 126 woningen 63 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Voor de school worden de formules gehanteerd zoals gesteld in de CROW. De berekening is dan als volgt.

Groep 1 t/m 3	157,5 leerlingen	$157,5 \times 40\% \times 0,5 \times 0,75 =$ 23,6pp
Groep 4 t/m8	292,5 leerlingen	$292,5 \times 20\% \times 0,25 \times 0,85 =$ 12,4pp
Groep 1 t/m 8	450 leerlingen	$23,6 + 12,4 =$ 36pp

Als er geen sprake is van een gescheiden lestijden voor de onder- en bovenbouw, wat zich voordoet, geldt dat dit aantal moet worden vermeerderd met 10 parkeerplaatsen. Zodoende moeten er voor de school 46 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt dus niet afgeweken van de richtlijnen uit de CROW.

In de voor de gemeente vastgestelde Huisvestingsverordening is de grens van senioren gesteld op 55+. De woningen zullen worden verdeeld via het regionale woonruimteverdeelsysteem. Middels de genoemde huisvestingsverordening kunnen woningen als eerste worden toegewezen aan de doelgroep die het meeste gebruik maken van de voorzieningen. Zoals door reclamant ook wordt gesteld zullen mensen van 55 jaar nog geen gebruik maken van de services van een serviceflat.

Ad 2 De gemaakte opmerking door de directeur van SBH Wonen is een individuele opmerking en staat los van de met het bestuur gemaakte afspraken. De afspraken uit de intentieovereenkomst worden nageleefd. Er komen 126 seniorenappartementen. Dit aantal wordt met 8 appartementen verlaagd als er in Puyckendam een afdeling met senioren met een PG –indicatie (dementie) komt. Wellicht wijzigt het aantal appartementen, maar de bouwmassa wijzigt niet.

Ad 3 In de Structuurvisie Noordwijkerhout en de Zilk 2020 is de herontwikkeling van de basisschool St. Victor en seniorencomplex Puyckendam omschreven. Beschreven staat dat voor Puyckendam wordt gedacht aan een complex met 3 tot 7 bouwlagen, nagenoeg gelijk aan de bestaande hoogte. De gemaakte afspraken, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst en die ook betrekking hebben op het noordelijk deel aan de Pilarenlaan (blok 5 en 6,) zullen gerespecteerd worden. Bij de toetsingscriteria is aangegeven dat voor wat betreft de bouwhoogte de totale herontwikkeling van Puyckendam als uitzondering geldt, omdat de bestaande bebouwing voor een deel al reeds aanzienlijk hoger is dan de voorgeschreven 2 bouwlagen met kap. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de hoogtes zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. Ook blok 5 kent een inspringing, aan de zijde van de Reigerlaan en voldoet dus ook aan de eis om terugliggend te bouwen bij hogere bouwlagen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13 (IN-11-00507)

Reclamant schaarst zich achter de zienswijze die is ingediend door de BLV, en deze moet dan ook als herhaald en ingelast worden beschouwd. Aangezien reclamant dicht op het nieuw te bouwen appartementencomplex woont, heeft reclamant nog specifieke belangen waar hij aandacht voor wenst.

- Zo zou reclamant graag zien dat de balkons behorende bij de appartementen niet mogen worden dichtgebouwd en dat deze deels inpandig zijn. Zo wordt verrommeling tegen gegaan en dit garandeert dat een permanent gebruik van de balkons niet in de rede ligt.
- Reclamant zou graag zien dat de ingang van het parkeerterrein tussen blok 2 en 3 verder naar blok 3 wordt verplaatst. De ingang komt dan verder van de s-bocht af en de verlichting van de auto's schijnt dan niet in zijn woning.
- Reclamant zou ook graag zien dat de geplande parkeerplaatsen de maximale afmeting voor personenauto's hebben. Daar is ruimte voor, nu ruimschoots aan de parkeernorm wordt voldaan. Zo wordt voorkomen dat een krappe situatie ontstaat en wordt het comfort voor de bewoners vergroot. Senioren hebben nu eenmaal meer moeite met parkeren en stappen trager in en uit, waarbij bovendien meer ruimte is vereist.

Beantwoording

Voor de aansluiting bij de brief van de BLV wordt verwezen naar de beantwoording van deze brief in deze nota. Deze wordt als hier herhaald en ingelast beschouwd.

De rooilijn van het bouwvlak bepaald de bebouwing. De overschrijding van deze bebouwingslijn, voor balkons, is in de regels opgenomen. Dit voorkomt ook het dichtbouwen en/of overkappen van de balkons.

De inrit van het parkeerterrein zal worden verschoven zodat de entree tegen over het achterpad van de woningen Valkenerf 9 tot en met 16 is gesitueerd.

Bij het opstellen van de inrichtingstekening zal tevens worden gekeken naar de mogelijkheid van het realiseren van bredere parkeerplaatsen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan.

3. Overlegorganen

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is eveneens bekend gemaakt bij de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Van Het Hoogheemraadschap van Rijnland is een zienswijze ontvangen. Van de Provincie Zuid-Holland is een e-mail ontvangen dat geen zienswijze zal worden ingediend omdat er geen strijd is met het provinciale beleid en er geen provinciale belangen zijn betrokken.

3.1 Zienswijze 14 Hoogheemraadschap van Rijnland

Het Hoogheemraadschap heeft met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Victorschool & Puyckendam een positief wateradvies afgegeven.

Beantwoording

Wordt voor kennisgeving aangenomen.