

Noordwijkerhout

# Victorschool en Puyckendam

Nota Inspraak en Overleg

Datum: 16 september 2010

## Inhoud

1. Inleiding
2. Inspraakreacties en beantwoording
3. Overlegreacties en beantwoording

## Bijlagen

1. raadsvoorstel 19 juni 2008
2. aanbiedingsbrief raad voorontwerpbestemmingsplan 2 juni 2010
3. brief raad inzake gesprek over Puyckendam 7 juli 2010
4. relevante deel Structuurvisie Kernen Noordwijkerhout en De Zilk 2020
5. relevante delen Groenstructuurvisie 2006

## **1. Inleiding**

Het voorontwerpbestemmingsplan Victorschool Victor en Dorp heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 23 juni 2010, gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Het plan is op 13 juli 2010 verzonden aan de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

In deze notitie wordt verslag gedaan van de ingekomen inspraak- en overlegreacties en van de wijze waarop daaraan al dan niet een vervolg is gegeven. In hoofdstuk 2 zijn de inspraakreacties geordend, samengevat en voorzien van een antwoord. In hoofdstuk 3 zijn de reacties van de instanties in het kader van het vooroverleg eveneens samengevat en voorzien van een antwoord.

De uit deze notitie voortvloeiende aanpassingen aan de toelichting, regels of verbeelding zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

## 2. Inspraakreacties

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Victorschool & Puyckendam op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, hebben belanghebbenden gedurende zes weken hun inspraakreactie kenbaar kunnen maken. In dit hoofdstuk zijn de opmerkingen per inspraakreactie samengevat en beantwoord.

Van de mogelijkheid om binnen de gestelde termijn een schriftelijke inspraakreactie in te dienen is door 35 personen gebruik gemaakt.

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 Inspraak en Overleg met uitzondering van de gegevens van de overlegpartners van de gemeente.

Inspraakreactie	Ontvangen	Gemeentelijk registratienummer
1. Provincie Zuid-Holland	17 augustus 2010	15226
2. Hoogheemraadschap van Rijnland	11 augustus 2010	15178
3.	3 augustus 2010	15102
4.	3 augustus 2010	15101
5.	2 augustus 2010	15052
6.	2 augustus 2010	15074
7.	2 augustus 2010	15075
8.	2 augustus 2010	15076
9. Belangenvereniging Leefbaar Victor	2 augustus 2010	15077
10.	2 augustus 2010	15078
11.	2 augustus 2010	15079
12.	2 augustus 2010	15080
13.	2 augustus 2010	15081
14.	2 augustus 2010	15082
15.	2 augustus 2010	15083
16.	2 augustus 2010	15084
17.	2 augustus 2010	15085
18.	2 augustus 2010	15086
19.	2 augustus 2010	15087
20.	2 augustus 2010	15088
21.	2 augustus 2010	15089
22.	2 augustus 2010	15090
23.	2 augustus 2010	15091
24.	2 augustus 2010	15092
25.	2 augustus 2010	15093
26.	2 augustus 2010	15094
27.	2 augustus 2010	15095
28.	30 juli 2010	15050
29.	30 juli 2010	15051
30.	28 juli 2010	15035
31.	28 juli 2010	15034
32.	28 juli 2010	15037
33.	28 juli 2010	15038
34.	26 juli 2010	15009
35.	15 juli 2010	14911
36.	14 juli 2010	14889
37.	2 juli 2010	14775

Reacties nummers 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 33 en 34 zijn identiek, omdat gebruik is gemaakt van een 'standaardbrief'. Reacties nummer 5, 27, 28, 29, 31 en 35 hebben eveneens gebruik gemaakt van deze 'standaardbrief', maar hierin zijn enkele onderwerpen toegevoegd, dan wel de specifieke belangen van de inspreker beschreven.

## **2.1. Reacties 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 32, 33 en 34**

De reacties bestaan uit een (toelichtende) 'standaardbrief' met een aantal op- en aanmerkingen. Daarbij horen in totaal 13 bijlagen met inhoudelijke op- en aanmerkingen.

### Termijn van terinzagelegging

Een algemene opmerking betreft dat de termijn van terinzagelegging in de vakantieperiode ongelukkig gekozen is. Aangezien de maanden juli en augustus bij uitstek de maanden zijn dat mensen op vakantie gaan, bestaat een gerede kans dat geïnteresseerden de mogelijkheid niet kunnen benutten of geen kennis kunnen dragen van de terinzagelegging.

### *Beantwoording*

*Een algemene reactie betreft de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. In het laatste overleg met de klankbordgroep is aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan zoveel als mogelijk voor de zomervakantie nog ter inzage zou gaan, maar dat deels samenvallen met de zomervakantie niet te vermijden was. Dit zou in het overleg met de leden van de wijkvereniging meegedeeld worden.*

*De omwonenden van het plangebied zijn, naast de algemene publicatie in het Noordwijkerhouts Weekblad, persoonlijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan.*

*Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 juni tot en met 3 augustus 2010 ter inzage gelegen. De lengte van de tervisielegging, die deels buiten de vakantieperiode valt, veronderstelt dat men niet in hun belangen is geschaad c.q. dat hier afbreuk aan gedaan zou zijn. Het grote aantal ingekomen inspraakreacties duidt hier ook op. Het stopzetten van de procedure vinden wij dan ook niet aan de orde.*

### Intentieovereenkomst

Op 29 mei 2008 is door 10 partijen de intentieovereenkomst ondertekend. Er bestaat hierdoor een breed draagvlak omtrent de herontwikkeling. Op essentiële onderdelen wordt, door middel van het voorontwerpbestemmingsplan, van deze intentieovereenkomst afgeweken, dan wel wordt door de gemeente hiermee in strijd gehandeld.

In de intentieovereenkomst is onder andere opgenomen dat de architect eerst een voorlopig (architectonisch) ontwerp zou opstellen voordat een bestemmingsplan wordt opgesteld en in procedure wordt gebracht. De gemeente volgt nu de omgekeerde weg door eerst een bestemmingsplan in procedure te brengen en daarna pas een voorlopig ontwerp te maken.

Blok 2 is daarnaast 7 meter in noordwestelijke richting verschoven.

Verzocht wordt om de overeenkomst na te komen.

### *Beantwoording*

*Gesteld wordt dat alvorens een bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht eerst een voorlopig ontwerp dient te zijn opgesteld. Hoewel dit in de intentieovereenkomst als zodanig is beschreven, is bedoeld dat op basis van de massastudie een bestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Dit wordt bevestigd door de brief van de BLV van 6 juni 2008 waarin zij aangeven dat de meerderheid van de leden van de BLV zich positief uitlaten over de*

*massastudie en instemmen met de intentieovereenkomst mits de uitwerking van de herbouw Victorschool/Puyckendam binnen de contouren zoals gesteld in de bijlage behorend bij de intentieovereenkomst.*

*Met de uitwerking van het bestemmingsplan is, met uitzondering van het accent op de school, binnen deze contouren gebleven. Blok 2 is in het voorontwerpbestemmingsplan niet juist gesitueerd. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.*

#### Vastgesteld kader

Op 19 juni 2008 heeft de gemeenteraad het kader vastgesteld waaraan de plannen dienen te worden getoetst. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet op een aantal essentiële onderdelen niet aan het gestelde kader.

Zo is er een overschrijding van het gestelde bouwvolume van Puyckendam van 13.800 m<sup>2</sup>. Daarnaast laat het kader 122 appartementen toe en gaat het bestemmingsplan uit van 126 appartementen.

Ook het gestelde bruto vloeroppervlak van de nieuwe school van 2600 m<sup>2</sup> wordt ruimschoots overschreden.

#### *Beantwoording*

*Gesteld wordt dat het raadsbesluit van 19 juni 2008 het kader vormt voor de herontwikkeling van het gebied. Dit 'kader' is als bijlage 8 bij de brief gevoegd.*

*Het totale raadsvoorstel van 19 juni 2008 is echter veel groter. Hierin staan ook al, onder het kopje 'aangepast plan' de aanpassingen aan het plan vermeld. Hier is bijvoorbeeld al genoemd dat de nieuwbouw van de school zal gaan bestaan uit twee lagen met een accent op de derde verdieping ten behoeve technische ruimten. Dit is ook zo op de verbeelding behorend bij de intentieovereenkomst weergegeven. Ook wordt hier al gesproken over het realiseren van 126 appartementen op de locatie van het huidige Puyckendam. Men is hierover geïnformeerd middels een publicatie in het Noordwijkerhouts Weekblad en per Nieuwsbrief aan de bewoners. Ook is in dit betreffende raadsvoorstel reeds gemeld dat om in 2009 met de bouw van de school te beginnen direct zal worden gestart met een bestemmingsplanprocedure.*

*De raad is gevraagd in te stemmen met de verdere uitwerking van het laatste ontwerp, gebaseerd op het gewijzigde stedenbouwkundige plan.*

*Deze aantallen staan ook vermeld in de intentieovereenkomst. Van een overschrijding van het vastgestelde kader is dan ook geen sprake. Zie bijlage 1.*

#### Verschillende versies van het voorontwerpbestemmingsplan

In de commissie Ruimte en Wonen van 2 juni jl. is het voorontwerpbestemmingsplan, versie mei 2010, besproken. In het kader van de terinzagelegging is een versie van juni 2010 ter inzage gelegd. Deze versie wijkt in belangrijke mate af van de versie van mei 2010. Het betreft een gedeelte van de toelichting op het bestemmingsplan dat betrekking heeft op het akoestisch onderzoek voor het gedeelte Puyckendam. In de versie van mei blijkt dat niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan en in de versie van juni wordt gerekend met een hogere waarde. Het hanteren van een ander uitgangspunt moet er voor zorgen dat de blijkbaar niet haalbare ontheffingswaarde van 53 dB wordt weggeschreven. Daarnaast wordt uitgegaan van een verwachtingspatroon dat een nog te plaatsen geluidscherm, waarvan de hoogte en het materiaal nog onbekend is, er voor zal zorgen dat de geluidsbelasting op de gevel voor de locatie Puyckendam zal afnemen.

Gesteld wordt dat wel sprake is van ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Inzichtelijk moet worden gemaakt, met inachtneming van een geluidscherm, met welke geluidsbelasting rekening moet worden gehouden.

#### *Beantwoording*

*In de commissievergadering Ruimte en Wonen van 2 juni jongstleden is de versie van mei 2010 verstrekt. In de begeleidende brief bij dit voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de BLV naar aanleiding van het laatste concept nog enkele opmerkingen had gemaakt. Deze brief*

*was als bijlage bijgevoegd. Naar aanleiding van deze brief zouden een aantal onderdelen in het voorontwerpbestemmingsplan moeten worden aangepast. Het was de commissie dus bekend dat de versie zoals zij die voor hen hadden niet de versie zou zijn die ter inzage zou gaan.*

*Echter op het onderdeel geluid is na de commissievergadering, tijdens het verwerken van de laatste wijzigingen, verwarring/discussie ontstaan over de te hanteren geluidsnorm. Hier dient de grens van 53 dB te worden gehanteerd, terwijl sprake is van een niet ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast moet er voor het realiseren van het deelplan Victori III aan de Kerkstraat een geluidscherm worden gerealiseerd welke van invloed is. Omdat beide zaken niet geheel duidelijk zijn en waarschijnlijk gecombineerd kunnen worden, wordt dit onderdeel alsnog uitgezocht. Besloten is een voorschot hierop te nemen. Hierover zal echter in het ontwerpbestemmingsplan duidelijkheid zijn. Temeer ook omdat een eventuele ontheffing hogere grenswaarde, voor de gevel van blok 3, tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet.*

*Of er sprake is van een niet-ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige structuur is overigens slechts relevant voor de te verlenen ontheffingswaarde.*

#### Eerder ingediende reactie op het voorontwerpbestemmingsplan

Bij brief van 20 april 2010 heeft de BLV een uitvoerige reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan, versie februari 2010. Onduidelijk is wat het college besloten heeft naar aanleiding van deze reactie. De reactie van de BLV is in ieder geval op onderdelen genegeerd, zonder dat gemotiveerd is aangegeven waarom deze reactie niet is overgenomen of anderszins is verwerkt in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan. Dit getuigt van onbehoorlijk bestuurlijk handelen richting de BLV.

#### *Beantwoording*

*De brief van de BLV van 20 april 2010 is besproken in de vergadering van de klankbordgroep van 26 mei 2010. Hier is grotendeels aangegeven aan welke opmerkingen tegemoet zou kunnen worden gekomen. De brief van de BLV is verstrekt aan de commissieleden. Aan de commissieleden is meegedeeld aan welke opmerkingen van de BLV in ieder geval geen medewerking zal worden verleend en daarbij uitgelegd waarom.*

*Het is dus onjuist te stellen dat er niets is gebeurd met de brief van de BLV. Zie bijlage 2.*

#### Tijdsdruk

De intentieovereenkomst is onder grote tijdsdruk tot stand gekomen. Hierbij is gesteld dat het de nieuwbouw van Puyckendam echt op korte termijn moet plaatsvinden omdat het oude gebouw van Puyckendam niet meer voldoet.

Deze inzichten zijn blijkbaar veranderd, omdat SBH Wonen in hun brief van 6 mei 2010 stelt dat het gebouw nog wel 10 jaar kan worden gebruikt voor de huisvesting van starters en door de huidige bewoners. Daarnaast heeft de gemeente de voorkeur gegeven aan de nieuwbouw van een andere basisschool en daarna pas de Victorschool.

Insprekers geven aan dat het gevoel bekruipt dat men op basis van oneigenlijke argumenten onder druk is gezet om mee te werken aan de nieuwe plannen. Deze tijdsdruk is van invloed geweest op de zorgvuldigheid en de kwaliteit van de besluitvorming. Indien geen sprake zou zijn geweest van tijdsdruk zou de intentieovereenkomst er anders hebben uitgezien.

#### *Beantwoording*

*Naar aanleiding van de berichten over SBH wonen dat Puyckendam nog 10 jaar in de huidige vorm gebruikt kan worden heeft er op 2 juli 2010 een gesprek plaatsgevonden tussen de directeur van woningstichting Sint Antonius van Padua, de voorzitters van SBH-Wonen en de Sophia Stichting en wethouder Morssink. Hierin is afgesproken dat partijen zich houden aan de inmiddels lopende bestemmingsplanprocedure. Ook is afgesproken dat zal worden vastgehouden aan het oorspronkelijke plan, waarbij op de locatie Puyckendam nieuwe seniorenwoningen worden gebouwd.*

*De tijdsdruk waaronder de plannen en intentieovereenkomst tot stand zijn gekomen hebben geleid tot een plan op hoofdlijnen dat én maatschappelijk draagvlak heeft én financieel haalbaar is. Bovendien is het evident dat na de lange aanloopperiode, gelet op de onderliggende belangen van een ieder, besluitvorming op zijn plaats is. Zie bijlage 3.*

#### Conclusie

Het is onjuist en niet langer verantwoord om de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan voort te zetten. Allereerst zou een voorlopig ontwerp moeten worden opgesteld, alvorens het bestemmingsplan in procedure te brengen.

#### *Beantwoording*

*Gezien het vorenstaande wordt deze conclusie niet gedeeld.*

#### Bijlage 1 Reactie op de toelichting

1. Gesteld wordt dat uiterst zorgvuldig moet worden omgegaan met het uniformeren van bestemmingsplannen en dat dit geen doel op zich mag zijn.

#### *Beantwoording*

*Het uniformeren van bestemmingsplannen is geen doel op zich, maar algemene regels die van toepassing zijn, ongeacht de bouwplannen voor het gebied, worden standaard opgenomen om flexibiliteit te waarborgen.*

2. Verwezen wordt naar de Structuurvisie Noordwijkerhout en de Zilk 2020 waarin is gesteld dat op deze locatie niet hoger mag worden gebouwd dan de bestaande situatie die uit twee bouwlagen en een schuine kap bestaat. Denkbaar is drie bouwlagen waarvan de derde bouwlaag dan terugliggend gesitueerd dient te worden. Uitzondering hierop vormt de Sterflat. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt op de locatie voorzien in bebouwing met voornamelijk 4,5 bouwlaag en hoger en zorgt zo voor een overschrijding van 10% van de huidige bebouwing (goot- en nokhoogte).

#### *Beantwoording*

*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, 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. Nogmaals is aangegeven dat de gemaakte afspraken, zoals opgenomen in de intentieovereenkomst, zullen worden gerespecteerd. In verband met de uitzondering hoeft geen rekening te worden gehouden met de 2 bouwlagen met kap. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de hoogtes zoals afgesproken in de intentieovereenkomst. Zie bijlage 4.*

3. Het is noodzakelijk dat zowel in de toelichting, op de verbeelding als in de regels nauwkeurig en consequent wordt aangegeven dan wel omschreven voor welke (doel)groepen de gebouwen c.q. gebieden bestemd zijn.

#### *Beantwoording*

*Op zowel de verbeelding als in de regels wordt gesproken over seniorenhuisvesting. Alleen in de toelichting wordt het beschreven als modern wooncomplex. De toelichting zal hier op worden aangepast. \*\*\**

4. Het achterpad van de woningen aan de Reigerlaan dient in het plangebied te worden opgenomen, zodat de bewoners verzekerd blijven van een achterpad langs hun



erfscheiding. Mede omdat op bepaalde plaatsen in het achterpad nutsvoorzieningen en riolering liggen.

*Beantwoording*

*Het huidige achterpad van woningen aan de Reigerlaan is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Victor en Dorp, en heeft hierin de bestemming Verblijfsgebied. Het behoud van het achterpad is hiermee al gegarandeerd. Op zich bestaat er geen bezwaar om het plangebied iets te verruimen zodat ook het bedoelde achterpad hierin wordt opgenomen.\*\*\**

5. Wederom wordt verwezen naar het gestelde kader door de gemeenteraad van 19 juni 2008. In de brief van 6 maart 2007, gericht aan de BLV, is vermeld dat er 122 appartementen met oppervlakten tussen de 65 en 85 m<sup>2</sup> moeten komen. De grootte van dit oppervlak refereert aan het uitgangspunt van sociale huurappartementen. Het vergroten van het oppervlak van de appartementen houdt in dat dit uitgangspunt dus wordt losgelaten en resulteert in appartementen buiten de sociale huursector en dus voor andere doelgroepen is bestemd. Door het afwijken van het gestelde kader, door het vergroten van de appartementen, neemt de massaliteit en verstening qua beleving aanzienlijk toe en zal de leefbaarheid en openheid van de woonwijk Victor blijvend aantasten.

*Beantwoording*

*Met de plannen wordt gebleven binnen de contouren en hoogtes zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst. Niet ingezien wordt dat dan wordt afgeweken van het kader en daardoor de massaliteit en verstening toe neemt. Daarnaast is tegenwoordig 90 m<sup>2</sup> ook voor een huurappartement een standaardgrootte en is de keuze met in acht name van het vorenstaande aan de ontwikkelende partij.*

6. Bij verwijzing naar een tekeningnummer moet hierbij ook een datum worden vermeld, omdat er meerdere tekeningen met hetzelfde nummer zijn.

*Beantwoording*

*Het tekeningnummer zoals genoemd in de toelichting verwijst naar de betreffende bij het voorontwerpbestemmingsplan behorende verbeelding. Het betreffende nummer is het projectnummer van het stedenbouwkundige bureau. Alleen de versie die ter inzage wordt gelegd is hier van belang. Overigens is het geen probleem om een datum op te nemen.\*\*\**

7. Gevraagd wordt of het voorontwerpbestemmingsplan getoetst is aan het nieuwe Waterbeheerplan.

*Beantwoording*

*Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Onder nummer 3.2 staat de reactie van het Hoogheemraadschap zakelijk weergegeven. De gemaakte op- en aanmerkingen zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.*

8. Gevraagd wordt of het voorontwerpbestemmingsplan wel is getoetst aan de recentelijk vastgestelde Structuurvisie aangezien deze ontbreekt in het voorontwerpbestemmingsplan. Ook wordt in de toelichting niet gerefereerd aan de Groenstructuurvisie 2006, die volgens de Structuurvisie moet dienen als inspiratiebron en beoordelingskader bij uitbreiding, inbreiding, herinrichting of herstructurering. De Groenstructuurvisie heeft per deelgebied aan hoe de groenstructuur verwerkt kan worden.

*Beantwoording*

*Het voorontwerpbestemmingsplan is getoetst aan de Structuurvisie, het plangebied valt onder de gemaakte uitzondering. Er is alleen verzuimd om de Structuurvisie als beleidskader te benoemen. Dit zal alsnog gebeuren.\*\*\**

*Zie ook beantwoording onder punt 2.*

*In de Groenstructuurvisie is bij de Victorwijken aangegeven dat binnen de latere uitbreidingswijken er kleinere groene ruimten te onderscheiden zijn, zoals buurtparkjes, speelplekken etc. die groene punten vormen op wijk- en buurniveau. Deze punten volgen de stedenbouwkundige structuur van de wijk of buurt en vormen geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Voor de gehele gemeente wordt in de Groenstructuurvisie een gewenste groenstructuur aangegeven. Hierbij wordt slechts aangegeven dat het gewenst is om het onderscheid tussen de belangrijkste straten en de minder belangrijke straten te verduidelijken door onderbroken bomenrijen in de hoofdstraten aan te vullen tot aaneengesloten bomenrijen. Zie bijlage 5.*

9. Ten onrechte wordt gesproken van modernisering van het schoolgebouw terwijl het hier om nieuwbouw gaat.

*Beantwoording*

*Modernisering zal worden vervangen door nieuwbouw.\*\*\**

10. In hun brief van 6 mei jl. geeft SBH aan dat het complex nog 10 jaar mee kan voor zijn huidige doeleinden. De spoed van het bestemmingsplan wordt dan ook niet begrepen. Deze spoed gaat ten koste van de kwaliteit van de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan (fouten, onzorgvuldigheden, onduidelijkheden etc.).

*Beantwoording*

*Onder het kopje 'tijdsdruk' bij de algemene punten is hier al op ingegaan. Tijdsdruk is nog steeds aanwezig. De vermeende bouwkundige staat is hierbij niet bepalend.*

11. In de toelichting staat vermeld dat de gymzaal wordt afgebroken. Dit is niet in overeenstemming met de feitelijke situatie aangezien deze gymzaal al gesloopt is.

*Beantwoording*

*De gymzaal is inderdaad reeds afgebroken. Dit zal worden hersteld in het ontwerp.\*\*\**

12. In de klankbordgroep is ingestemd met de "verhuizing" van senioren met een PG indicatie van blok 5 naar blok 1. Dit wijkt af van de intentieovereenkomst, maar dat wordt gerechtvaardigd door de argumenten die daaraan ten grondslag liggen.

*Beantwoording*

*Wordt voor kennisgeving aangenomen.*

13. In de toelichting staat vermeld dat op de plek waar nu Puyckendam is gevestigd vier gebouwen worden gerealiseerd met in totaal 138 appartementen. Tot uitdrukking moet komen dat dit er echter maar 126 zijn en uitsluitend bestemd voor senioren.

*Beantwoording*

*In totaal zullen 138 appartementen worden gerealiseerd. Op de huidige locatie Puyckendam zijn 126 seniorenappartementen voorzien. De overige 12 appartementen zijn voorzien in blok 5 aan de zijde van de school. Dit zal worden gecorrigeerd in het ontwerpbestemmingsplan. Overigens is in algemene zin de bebouwingsslijn en de hoogte bepalend voor de bouwmassa. Niet het aantal appartementen. \*\*\**

14. Het speelveld kan in de huidige vorm met groen, zoals vermeld, niet behouden blijven. De verbeelding moet worden aangepast aan de tekst in de toelichting.

*Beantwoording*

*Niet ingezien wordt waarom het speelveld in zijn huidige vorm niet behouden kan blijven,*

*gezien de situering van blok 3. Dat hier enige bestaand groen door zal verdwijnen is uiteraard niet ondenkbaar. De verbeelding is hier echter overeenkomstig de intentieovereenkomst. Indien nodig zal de toelichting hier aan de verbeelding worden aangepast.*

*De bestemming 'speelveld' bestaat overigens niet op basis van de landelijke standaarden. Het speelveld is bestemd als "groen", met de aanduiding speelvoorziening, zodat ook op de verbeelding duidelijk wat op deze locatie het gebruik van de grond zal zijn.*

15. De 3<sup>e</sup> laag op de school, die op de impressie is aangegeven, staat niet op de verbeelding en is niet vermeld in de intentieovereenkomst. Met twee bouwlagen wordt het kader van 2600 m<sup>2</sup> al overschreden. Er zal kritisch beoordeeld moeten worden of de 3<sup>e</sup> laag wel nodig is.

*Beantwoording*

*Het accent op de school, de 3<sup>e</sup> verdieping, staat in tegenstelling tot de intentieovereenkomst, niet in het midden gesitueerd, maar aan de zijde van de Pilarenlaan. Het verschuiven van het accent heeft een gunstiger effect voor de omgeving. Op de verbeelding is dit weergegeven door een stippellijn, zijnde grens maatvoering, met een hoogtemaat van 11 meter. In het raadsvoorstel van 19 juni 2008 wordt al gesproken over dit accent. De 3<sup>e</sup> laag is benodigd voor het voorzien in de technische ruimten van de school. Van een overschrijding van het kader is dan ook geen sprake. Daarnaast is de 3<sup>e</sup> laag wel degelijk op de verbeelding opgenomen, namelijk binnen het bouwblok van het schoolgebouw met een maximale hoogtemaat van 11 meter. De rest van het bouwblok heeft een hoogtemaat van 7,5 meter.*

16. Afgevraagd wordt hoeveel percentage groen thans aanwezig is in het plangebied. Reeds in de afgelopen jaren veel groen verdwenen voor speelgelegenheid voor de school. Hoeveel groen komt hiervoor terug. Het groen op het parkeerdek mag en kan niet worden meegerekend aangezien dit waarschijnlijk een privaat karakter krijgt. Ditzelfde geldt voor de groenvoorziening tussen blok 1 en blok 2.

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet getoetst aan de Groenstructuurvisie. Achter blok 5 ligt een bestemming WR A-1 bestemming, wat wellicht een beperking oplevert voor het planten van bomen met een plantdiepte van meer dan 60 centimeter. Men zou graag zien dat wordt opgenomen dat het planten van bomen onder toezicht van een archeoloog wordt toegestaan, zodat aanplant van volwassen groen in dit gebied mogelijk is.

Voldoende groen is van belang voor de leefbaarheid en de beleving van de wijk. Daarom wordt hier bijzondere aandacht voor gevraagd.

*Beantwoording*

*Het huidige groen in het gebied geldt als uitgangspunt voor hetgeen er terug komt. Het huidige groen is met name gesitueerd rondom Puyckendam, vooral aan de zijde Parnassialaan. In het plangebied zal er extra groen komen rondom het appartementencomplex op het terrein van de St. Victorschool.*

*De groene gebieden tussen de bouwblokken zullen, zeker gelet op de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied, openbaar toegankelijk zijn. Het niet meerekenen van deze groengebieden tot het openbaar groen is dan ook niet aan de orde.*

*Uit het archeologisch onderzoek dat is verricht in het plangebied komt naar voren dat twee locaties archeologisch waardevol zijn. Doel is om de daar aanwezige archeologische waarden in de bodem te behouden. Dit uitgangspunt is vertaald in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan met betrekking tot het bouwen. Zonder nader onderzoek (en eventuele vervolmaatregelen) is het dus ook niet mogelijk om volwassen bomen te planten.*

17. Het onderzoek van Arcadis is een parkeerbehoefteonderzoek. Door de BLV zijn alternatieven gepresenteerd, waarvan één alternatief door de klankbordgroep is aangenomen om aan de stuurgroep voor te leggen. Hierop is echter nooit gereageerd door de stuurgroep. Nu wordt voorzien in een s-bocht terwijl de intentieovereenkomst uitgaat van een meer haakse bocht zodat een meer snelheidsremmend effect wordt verkregen. De

huidige parkeerplaatsen aan de Pilarenlaan, ter hoogte van de school, zijn niet ingetekend als Kiss & Ride zone zoals bepleit door de klankbordgroep.

Het SOAB onderzoek, waaraan in het raadsvoorstel van 19 juni 2008 wordt gerefereerd, is nooit aan de gemeenteraad voorgelegd, terwijl hier aanbevelingen in staan die, ongeacht de herbouw van de school, in de wijk inpasbaar zijn om zodoende de verkeersveiligheid in de wijk te behouden en zonodig te verbeteren. Daarnaast zijn bij het onderzoek van Arcadis, in tegenstelling tot het onderzoek van SOAB, geen partijen uit de klankbordgroep betrokken geweest. Het aanleggen van een gescheiden fietspad alsmede het inrichten van de S-bocht als eenrichtingsverkeer zijn niet meegenomen, terwijl dit van groot belang is voor de nieuwe situatie.

*Beantwoording*

*Het onderzoek van SOAB ging nog uit van de situatie dat de school direct naast het speelveld aan de Parnassialaan (zijde Puyckendam) gesitueerd was. De voorgeschreven maatregelen gaan hierom uit van het instellen van éénrichtingsverkeer en een haakse bocht. Het onderzoek van Arcadis schrijft geen meer haakse bocht voor. Ook een kiss & ride zone is in de klankbordgroep afgeraden in verband met het beperkte gebruik hiervan en het ruimtebeslag. Een inrichtingsplan voor het plangebied heeft niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. De benodigde voorzieningen kunnen te zijner tijd binnen de bestemming verkeer- en verblijfsgebied worden gerealiseerd. Dit zal aan de orde komen bij een herstrating. Dit is voorlopig nog niet aan de orde. De Pilarenlaan is nu reeds 30 km zone.*

18. Het is onduidelijk waar de 115 parkeerplaatsen komen te liggen, waarvan 52 aan de noordoostzijde van de Pilarenlaan en 63 aan de zuidwestzijde van de Pilarenlaan. Aan de zuidwestzijde komen in de parkeergarage 96 parkeerplaatsen voorzien, bij de school zijn er 33 ingetekend. Het is onduidelijk waar de overige 19 parkeerplaatsen komen, behalve dan in het v-v gebied.

De BLV heeft in hun brief van 29 januari 2010 een optimale situering voor 131 parkeervakken aangedragen, waarvan 35 aan de zijde van de school. De overige parkeervakken kunnen gevonden in de parkeermogelijkheden op en rond de Reigerlaan en de Koekoeklaan.

*Beantwoording*

*Een inrichtingstekening voor de parkeerplaatsen is er nog niet, dit is op dit moment nog niet noodzakelijk. Aan de zijde van de school, tussen de school en het appartementencomplex, kan worden voorzien in 34 parkeerplaatsen. De overige benodigde 18 parkeerplaatsen voor de noordoostzijde kunnen in langsparkeren worden voorzien in het gebied bestemd met verkeers-verblijfsgebied. Dit zal bij de inrichting van het gebied aan de orde komen. Hierbij zal het voorstel van de BLV met betrekking tot het gebruik maken van de thans bestaande parkeervakken in en om de Reigerlaan en Koekoeklaan worden betrokken.*

19. Doordat blok 2 7 meter in noordwestelijke richting is verplaatst, wordt de parkeergarage kleiner, waardoor hier geen 96 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

*Beantwoording*

*Blok 2 is abusievelijk verkeerd gesitueerd. Blok 2 moet 5,5 meter in zuidoostelijke richting worden verplaatst. Hierdoor kunnen in de halfverdiepte parkeergarage de geplande 96 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De verbeelding zal hierop worden aangepast.\*\*\**

20. Hoeveel verharding komt er ten opzichte van de huidige situatie. In geval van extra verharding zal deze moeten worden gecompenseerd. Het verdient aanbeveling om aan te geven waar deze waterberging wordt gerealiseerd.

*Beantwoording*

*De totale oppervlakte aan verharding neemt af. Een eventueel verplicht gestelde*

*watercompensatie zal plaatsvinden in de Pilarensloot, die hiertoe kan worden verbreed.*

21. In de toelichting wordt vermeld dat de oppervlakte aan verharding afneemt in het plangebied. Dit is onwaarschijnlijk nu er extra verharding komt door middel van een half verdiepte parkeergarage en het woonblok ter hoogte van de voormalige gymzaal.

*Beantwoording*

*De oppervlakte van de bebouwing bedraagt in de huidige situatie 6684m<sup>2</sup>. Het bebouwingsoppervlak bedraagt in de nieuwe situatie, als de parkeergarage wordt meegerekend, 6970 m<sup>2</sup>. Voor de beleving neemt het bebouwde oppervlakte echter niet toe, omdat het hier een halfverdiepte garage betreft en deze groen zal worden ingericht.*

22. Waarom wordt de term zorgcentrum niet in de regels en op de verbeelding gebruikt.

*Beantwoording*

*De gebruikte term zorgcentrum in de toelichting is niet correct en zal worden vervangen door seniorenhuisvesting. Deze zal worden aangepast.\*\*\**

23. De beperking van bodemingrepen tot 60 centimeter is van invloed op de aanplant van groen. Groen is van belang voor de leefbaarheid van de wijk. Verzocht wordt dan ook om een Plan van Eisen op te stellen voor de aanplant van groen.

*Beantwoording*

*Een inrichtingsplan voor de aanplanting van groen is op dit moment nog niet aan de orde en hoort ook niet in een bestemmingsplan thuis. Via de verbeelding wordt groen wel bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt.*

24. Uit het oogpunt van rechtszekerheid moeten antennes, schotels, windmolens voor energieopwekking, middels de voorschriften verboden worden. Van belang omdat in de nieuwe situatie de bebouwing hoger wordt dan de reeds bestaande bebouwing.

*Beantwoording*

*Schotels, antennes etc., met een bepaalde hoogte kunnen vergunningsvrij worden geplaatst. Het uitsluiten middels de regels zou strijdig zijn met de wet en is dan ook niet mogelijk.*

25. Afgevraagd wordt of de Pilarenlaan moet worden aangemerkt als een 30 km zone, nu de weg niet als zodanig is ingericht. Als de Pilarenlaan wordt aangemerkt als 30 km zone, moet de weg zo worden ingericht met bijvoorbeeld een s-bocht en het instellen van eenrichtingsverkeer.

*Beantwoording*

*De Pilarenlaan is een 30 km zone en is als zodanig ingericht, waarbij wordt voldaan aan de minimale eisen van de hiervoor geldende regelgevingt.*

26. Nogmaals wordt gewezen op het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zoals vermeld in de begeleidende brief.

*Beantwoording*

*Slechts op 1 gevel van de nieuwbouw van seniorencomplex Puyckendam, de noordwestgevel van blok 3, is sprake van een geluidsbelasting van maximaal 54 dB en kan dus niet worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Er wordt een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met alle ontwikkelingen in en om het plangebied.*

27. Aangezien de Pilarenlaan niet als 30 km zone is ingericht moet deze weg als zone-plichtig worden aangemerkt.

*Beantwoording*

*In het akoestisch onderzoek voor zowel de Victorschool als het complex Puyckendam zijn de Pilarenlaan, de Van der Weijdenlaan, de Parnassialaan, de Zwaluwlaan, de Reigerlaan, de Koekoeklaan en de Kornoeljelaan in het onderzoek betrokken, als ware zij zone-plichtig in verband met de hierover geldende jurisprudentie.*

*Zie ook beantwoording onder punt 25.*

28. Met betrekking tot het akoestisch onderzoek ontbreekt de passage die wel is opgenomen in de versie van mei 2010 van het voorontwerpbestemmingsplan. De commissie R&W is formeel niet op de hoogte van het voorontwerpbestemmingsplan, versie juni 2010.

*Beantwoording*

*Ook hier geldt dat slechts op 1 gevel van het nieuw te bouwen seniorencomplex, blok 3, een overschrijding plaatsvindt. Een nader onderzoek vindt nog plaats en de juiste tekst zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. Zie ook beantwoording algemeen, verschillende versies.*

29. De architect is slechts een aantal vergaderingen van de klankbordgroep aanwezig geweest. Tekst moet hierop worden aangepast.

*Beantwoording*

*De tekst dat de architect bij de vergaderingen van de klankbordgroep aanwezig is geweest, zal worden aangepast. \*\*\**

30. De gemeente overschrijdt het vastgestelde kader in ruime mate. De door de klankbordgroep kenbaar gemaakte aanpassingen moeten worden doorgevoerd zodat sprake is van een evenwichtige belangenafweging.

*Beantwoording*

*Zie beantwoording onder algemeen, vastgesteld kader.*

31. De punten beschreven in het convenant van de BLV, behorend bij de intentieovereenkomst zijn niet verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Het plan voldoet daarnaast op onderdelen niet aan de intentieovereenkomst. Daarbij is er geen stedenbouwkundig plan, maar een massastudie, die niet voldoet aan het kader van de gemeenteraad.

*Beantwoording*

*Zie beantwoording onder algemeen, vastgesteld kader.*

## Bijlage 2 Reactie op de regels

1. Het begrip 'bouwaanduiding', van de verbeelding, is niet gedefinieerd in de regels.

*Beantwoording*

*Het begrip 'bouwaanduiding' is afkomstig uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), december 2008. In paragraaf 4.8 van het SVBP is aangegeven dat "alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, bouwaanduidingen worden genoemd. Dit begrip hoeft niet gedefinieerd te worden in de regels, wel zijn de functieaanduidingen die specifiek voorkomen in dit bestemmingsplan gedefinieerd in de regels en verbeelding.*

2. Wat is het verschil tussen een bouwvlak en een bouwaanduiding.

*Beantwoording*

*Een bouwvlak is een aanduiding, zie bijlage 7 van het SVBP 2008. Hieruit blijkt dat er maar een soort bouwvlakaanduiding is. Zie voor bouwaanduiding de beantwoording bij 1.*

3. Het begrip 'functieaanduiding' dat gebruikt wordt op de verbeelding, is niet gedefinieerd in de regels.

*Beantwoording*

*Een functieaanduiding wordt gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan nader te specificeren, zie paragraaf 4.3 van het SVBP 2008. Het kan hierbij gaan om een nadere specificatie van de gebruiksmogelijkheden, een expliciete verruiming daarvan of juist een beperking. Dit begrip hoeft niet gedefinieerd te worden in de regels, wel zijn de functieaanduidingen die specifiek voorkomen in dit bestemmingsplan gedefinieerd in de regels en verbeelding.*

4. De omschrijving van ondergeschikte bouwdelen moet limitatief worden opgesomd. De overschrijding mag niet meer dan 0,5 meter bedragen.

*Beantwoording*

*Het opsommen van een limitatieve lijst van ondergeschikte bouwdelen is niet wenselijk. Om de hoeveelheid tekst en de kans op 'gemiste' items te verkleinen is doorgaans de zinsnede 'en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen' opgenomen in de regels. Artikel 2.2 van de regels (waar deze reactie betrekking op heeft) bevat een maximale overschrijding van 2,0 meter gelet op de wens om balkons tot die maat te laten uitsteken. De betreffende regel zal worden opgedeeld zodat balkons 2,0 meter mogen uitsteken en de overige bouwdelen 0,5 meter mogen overschrijden. \*\*\**

5. De bestemming 'Groen' is misleidend. Deze bestemming is ook bedoeld voor een half ondergrondse parkeergarage met daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden etc.

*Beantwoording*

*Uitgangspunt voor de wijze van bestemmen is het maaiveld. Dit begrip is in de verbeelding nu zo uitgewerkt dat, gelet op de half ondergrondse parkeergarage (die niet openbaar toegankelijk is), het uiteindelijke straatbeeld is bestemd. Na planrealisatie is er sprake van een verhoogde tuin dat daarom als 'Groen' is bestemd. Om aan te geven dat onder de grond nog andere functies aanwezig zijn is ter plaatse van de tuin de specifieke bouwaanduiding parkeergarage opgenomen. Daarnaast zal in een later stadium een inrichtingstekening worden opgesteld voor het gebied die maatgevend zal zijn.*

6. Het begrip 'onderwijsinstelling' dat valt onder de bestemming Maatschappelijk, dient te worden aangevuld met onderwijsinstelling voor basisonderwijs.

*Beantwoording*

*Het is niet aannemelijk dat binnen de planperiode van 10 jaar de nieuwe onderwijsvoorziening zal veranderen van gebruik. Het begrip in artikel 4.1.1 zal niet worden aangevuld.*

7. Om misleiding te voorkomen, is het noodzakelijk dat de verschillende bestemmingen op een meer exacte wijze worden benoemd. Dat betekent dat de regels (en de verbeelding) moeten voorzien in de bestemming 'parkeergarage met daarbij behorende voorzieningen' of onder worden gebracht onder de bestemming V-V.

*Beantwoording*

*Deze reactie wordt niet gedeeld. Zie de beantwoording onder punt 5. Uitgangspunt is het bestemmen op maaiveld of anders gezegd de situatie die straks vanuit het openbaar gebied wordt gezien. Omdat de parkeergarage half verdiept wordt aangelegd en op het dak van de garage een tuin wordt aangelegd is de bestemming 'Groen' op zijn plaats, uiteraard met een specifieke bouwaanduiding voor de parkeergarage. De bestemming 'parkeergarage' is conform de landelijk Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 niet mogelijk.*

8. De mogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen met een hoogte van 3 meter op grond met de bestemming M moet worden geschrapt.

*Beantwoording*

*In het bouwplan van het schoolgebouw is voorzien in een gebouw voor opslag van spelmateriaal. Dit gebouw met een oppervlak van 20 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3 meter wordt op het perceel van de school gerealiseerd. De mogelijkheid blijft aanwezig om dit gebouw ook daadwerkelijk te realiseren.*

9. Artikel 5.3 creëert onduidelijkheid en rechtsonzekerheid en moet daarom worden geschrapt.

*Beantwoording*

*Artikel zal worden geschrapt.\*\*\**

10. Artikel 6.2.1, onder d dient te worden geschrapt in verband met overschrijding van het kader.

*Beantwoording*

*Zie beantwoording onder punt 4.*

11. In gronden met de bestemming WR-A, artikel 7.2.1, onder e, moet beplanting van volwassen groen mogelijk zijn. Dit moet blijken uit de tekst.

*Beantwoording*

*Uit het archeologisch onderzoek verricht in het plangebied komt naar voren dat twee locaties archeologisch waardevol zijn. Doel is om de daar aanwezige archeologische waarden in de bodem te behouden. Dit uitgangspunt is vertaald in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Zonder nader onderzoek (en eventuele vervolmaatregelen) is het dus ook niet mogelijk om volwassen bomen te plaatsen.*

12. Voor artikel 8.2.1 onder e, geldt hetzelfde als onder 11.

*Beantwoording*

*Zie beantwoording onder punt 11.*

13. Artikel 10.1.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient niet te worden opgenomen, aangezien het kader al wordt overschreden.

*Beantwoording*

*In artikel 10 worden de hoogtematen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geregeld in de daarin opgenomen tabel. Deze maten dienen wel degelijk te worden opgenomen om de hoogte van de in de tabel omschreven bouwwerken geen gebouwen zijnde te kunnen regelen, uiteraard voorzover niet in de daaraan voorafgaande artikelen is geregeld.*

14. Artikel 11.1.2 verwijst naar een verkeerd artikel.

*Beantwoording*

*De verwijzing "11.2 sub b" zal worden vervangen door "11.1.1 sub b".\*\*\**



15. De algemene ontheffingsregels zijn veel te ruim en scheppen een grote mate van rechtsonzekerheid. Dit artikel dient te worden geschrapt of te worden aangepast, zoals eerder door de BLV is voorgesteld.

Het is niet juist om te stellen dat bestemmingsplannen voor het verlenen van een ontheffing een standaardregeling kennen. Elk bestemmingsplan kent een op de problematiek toegesneden regeling. Dit is ook voor dit bestemmingsplan nodig.

*Beantwoording*

*De algemene ontheffingsregels zijn in zoverre algemeen dat ze universeel kunnen worden toegepast bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze regels zorgen ervoor dat kleine afwijkingen, in dit geval door bijvoorbeeld aanpassingen in het bouwplan, niet direct leiden tot de noodzaak om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Planaanpassing met behulp van de algemene ontheffingsregels zal ook in dit plan mogelijk moeten blijven.*

16. De in de algemene procedureregels opgenomen termijn dient aan te sluiten bij de termijn van 6 weken uit de Algemene wet bestuursrecht.

*Beantwoording*

*Deze redenering is onjuist. Door het opnemen van algemene procedureregels kan juist voor kleine afwijkingen van het bestemmingsplan worden afgeweken van de termijn uit de Algemene wet bestuursrecht. Indien er géén algemene procedureregeling is opgenomen geldt de termijn uit de Algemene wet bestuursrecht. Nu deze er wel is vervangt de daarin opgenomen termijn de 6 weken termijn uit de Awb.*

*Overigens is met het recente, inmiddels onherroepelijke, paraplubestemmingsplan "Gebruiksregels woningen en Procedureregeling gemeente Noordwijkerhout" voor alle in de gemeente vigerende bestemmingsplannen de termijn voor het verlenen van een binnenplanse ontheffingen gesteld op twee weken. Hier wordt ook met dit bestemmingsplan bij aangesloten.*

17. In de regels en op de verbeelding dient precies te worden aangegeven waar het zorgcentrum wordt gevestigd. Het begrip 'zorgcentrum' dient te worden gedefinieerd, zodat wordt aangesloten bij de toelichting van het bestemmingsplan.

*Beantwoording*

*Het bestemmingsplan zal worden voorzien van één uniforme uiteenzetting in toelichting, regels en verbeelding van de te realiseren seniorenhuisvesting en de functie van 'maatschappelijk' ter plaatse van de geplande dagbesteding in het bouwblok grenzend aan het buurtwinkelcentrum. Het begrip 'zorgcentrum' komt derhalve niet meer terug.*

Bijlage 3 Reactie op de verbeelding

1. Blok 2 is 7 meter opgeschoven in noordwestelijke richting ten opzichte van hetgeen in de intentieovereenkomst is neergelegd. Dit houdt in dat er geen 96 parkeerplaatsen in de parkeergarage gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast betekent dit wandvorming aan de Pilarenlaan omdat de blokken dichter op elkaar komen te staan.

*Beantwoording*

*Blok 2 is abusievelijk verkeerd gesitueerd. Naar aanleiding van deze reactie is de laatste ondergrond van de architect onder de verbeelding van het bestemmingsplan geplakt en is de verbeelding aangepast op het laatste ontwerp. Hierdoor kunnen in de halfverdiepte parkeergarage de geplande 96 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De verbeelding zal hierop worden aangepast.\*\*\**

2. de contouren van de sterflat kloppen niet met hetgeen in de intentieovereenkomst is bepaald.

*Beantwoording*

*Ook deze opmerking is verwerkt in de verbeelding, in die zin dat de juiste contouren zijn aangehouden. \*\*\**

3. Het huidige achterpad achter de woningen Reigerlaan 26 tot en met 36 dient te worden opgenomen in de verbeelding met de bestemming v-v.

*Beantwoording*

*Zie ook antwoord onder 'bijlage 1 toelichting' nummer 4. Gelet hierop zal het achterpad als Verkeer - Verblijfsgebied worden bestemd.*

4. De groenstrook achter de woningen Valkenerf 9 tot en met 16 ontbreekt op de verbeelding.

*Beantwoording*

*De verbeelding wordt begrensd door het 'plangebied' te bepalen. Dit plangebied is zo gelegen dat de groenstrook buiten het bestemmingsplan valt. Omdat de groenstrook géén onderdeel uitmaakt van de plannen is er ook geen aanleiding om de groenstrook wel op te nemen in het bestemmingsplan. De betreffende strook is opgenomen in het bestemmingsplan 'Victor en Dorp'.*

5. Het openbare groen bij Reigerlaan 10 tot en met 16 is opgenomen als v-v, dit dient groen te zijn.

*Beantwoording*

*Ter plaatse van de bestemming is een voetpad aanwezig. Er is geen aanleiding de bestemming aan te passen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied de aanleg van groen ook mogelijk is.*

6. Langs de Pilarensloot staat nog steeds een afzonderlijk voet- en fietspad opgenomen. Dit is niet juist.

*Beantwoording*

*Afzonderlijke voet- en fietspaden worden niet bestemd in het bestemmingsplan. De gehele 'strook' langs de Pilarensloot is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming kan verharding worden gerealiseerd.*

7. De verspringing van de 2<sup>e</sup> verdieping en hoger van blok 1 staat niet op de verbeelding.

*Beantwoording*

*Door middel van een aanpassing op de verbeelding zal getracht worden de verspringing, ten opzichte van de footprint van de begane grond, van de 2<sup>e</sup> verdieping en hoger, weer te geven. \*\*\**

8. In verband met de bezonning is een zelfde verspringing op blok 2 en blok 3, zoals aan de zijde van de Pilarensloot, ook noodzakelijk aan de Pilarenlaan.

*Beantwoording*

*Er wordt vastgehouden aan de contouren en hoogtes zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst.*

9. Vanwege een ruime overschrijding van de bouwmassa van blok 1 ten opzichte van het kader, is een trapsgewijze verspringing van blok 1 ter hoogte van de 3<sup>e</sup> tot en met de 5<sup>e</sup> bouwlaag nodig.

*Beantwoording*

*Er is geen sprake van een overschrijding van het kader. Voldaan wordt aan de contouren en hoogtes zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst.*

10. Op de verbeelding dient 'zorgcentrum' als afzonderlijk bestemming tot uitdrukking te komen.

*Het bestemmingsplan zal worden voorzien van één uniforme uiteenzetting in toelichting, regels en verbeelding van de te realiseren seniorenhuisvesting en de functie van 'maatschappelijk' ter plaatse van de geplande dagbesteding in het bouwblok grenzend aan het buurtwinkelcentrum. Het begrip 'zorgcentrum' komt derhalve niet meer terug en wordt vervangen door seniorenhuisvesting.*

11. De derde bouwlaag op de school is niet volgens de verbeelding van de intentieovereenkomst.

*Beantwoording*

*Zie onder 'bijlage 1 reactie op de toelichting' onder punt 15.*

12. De s-bocht in de Pilarenlaan is niet overeenkomstig met de situering in de intentieovereenkomst.

*Beantwoording*

*Binnen de bestemming 'Groen' is het mogelijk wegen te realiseren. Een nog nader uit te werken inrichtingstekening voor het gebied zal maatgevend worden. Overigens komen de suggesties voor het eenrichtingsverkeer en de snelheidsremmende bocht in de Pilarenlaan voort uit de studie van het SOAB, waarbij de school nog op de locatie van Puyckendam was gesitueerd. De school blijft in de plannen op de huidige locatie. Zie ook 'bijlage 1 reactie op de toelichting' onder punt 17.*

13. De toegang tot de parkeerkelder tussen blok 2 en blok 3 is niet in overeenstemming met de situering zoals in de intentieovereenkomst.

*Beantwoording*

*Nu blok 2 is teruggeschoven, is ook de entree van de parkeerkelder weer overeenkomstig de intentieovereenkomst.*

Bijlage 4 Intentieovereenkomst met bijlagen

*Wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Bijlage 5 Kader gesteld in haalbaarheidsstudie maart 2006

*Dit betreft een berekening van een eerder gepresenteerd plan waarbij bovendien nog geen rekening is gehouden met het programma voor buitenschoolse opvang.. Hier wordt nog gesproken over de bouw van 46 (grondgebonden) woningen op de locatie Victorschool. Van een door een bestuursorgaan vastgesteld kader waaraan de huidige plannen getoetst moeten worden kan hier dus niet worden gesproken.*

Bijlage 6 Kader omschreven in klankbordgroep aan de BLV voor opmaken van een alternatief ontwerp

*In deze bijlage genoemde uitgangspunten zijn gebaseerd op een oud plan. Van een door een*

*bestuursorgaan vastgesteld kader is hier geen sprake. Zie ook beantwoording bij algemeen, vastgesteld kader.*

#### Bijlage 7 kader omschreven door het college van Noordwijkerhout maart 2007

Hier wordt uitgegaan van een 'blanco situatie' waarbij het te realiseren programma in ieder geval zal bestaan uit een nieuwe 20-klassige school, 122 seniorenappartementen en circa 40 appartementen die als kostendrager voor het project zullen dienen. In de loop der tijd zijn de plannen, in overleg met de klankbordgroep gewijzigd met als eindresultaat de plannen zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst. Als al sprake zou zijn van een vastgesteld kader, kan de intentieovereenkomstig worden gehanteerd. *Zie ook beantwoording bij algemeen, vastgesteld kader.*

#### Bijlage 8 kader raadsvoorstel 4 juni 2008

*Het betreft hier slechts één bladzijde uit een groter raadsvoorstel van 19 juni 2008. Het aangepaste plan, mede in overleg met de klankbordgroep, wordt hierin beschreven. Dit aangepaste plan is tevens de basis voor de intentieovereenkomst.*

#### Bijlage 9 Brief SBH aan bewoners Puyckendam

*Zie beantwoording onder algemeen 'tijdsdruk'.*

#### Bijlage 10 Verbeelding intentieovereenkomst mei 2008

Hierop worden de zes afwijkingen ten opzichte van de intentieovereenkomst aangegeven.

1. grens blok 2 is 7 meter verschoven
2. inrit parkeergarage
3. footprint Sterflat
4. 3<sup>e</sup> laag school in het midden
5. S-bocht in Pilarenlaan
6. verspringing in blok 1

*De reacties op deze gestelde afwijkingen zijn onder diverse punten terug te vinden in de beantwoording.*

#### Bijlage 11 Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Victorschool & Puyckendam

Hierop worden eveneens de hiervoor genoemde afwijkingen aangegeven

*De reacties op deze gestelde afwijkingen zijn onder diverse punten terug te vinden in de beantwoording.*

#### Bijlage 12 Verkeren en parkeren oplossing aangedragen door BLV en aangenomen in Klankbordgroep om voor te leggen aan de Stuurgroep

*Juridisch is het 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.*

## Bijlage 13 Wenselijke verbeelding voor het voorontwerpbestemmingsplan Victorschool & Puyckendam

*Deze verbeelding wordt voor kennisgeving aangenomen.*

### **2.2 Reactie 5 en 29 Toevoeging aan standaardbrief**

Indien plannen realiteit worden komt op korte afstand van de woning, 15 meter respectievelijk 23 meter, een appartementengebouw met een maximale bouwhoogte van 14 meter respectievelijk 21,5 meter. Dit is hoog en zal het gevoel geven ingebouwd te zijn en betekent ook een ernstige inbreuk op de privacy. Verzocht wordt om differentiatie in hoogte in het bouwblok, zoals dat ook aan de achterzijde plaatsvindt. Daarnaast vreest inspreker in een windgat te komen wonen. Door de positionering van de appartementencomplexen in relatie tot de groene zones krijgt de wind vrij spel, waardoor niet meer op een prettige wijze van de tuin gebruik kan worden gemaakt.

#### *Beantwoording*

*De opgenomen hoogtematen zijn overeenkomstig de intentieovereenkomst. In principe is het bij een herontwikkelingsplan nooit te voorkomen dat er een verandering van windval zal plaatsvinden. In het begin bestonden de plannen uit 4 blokken dwars op de kavel. Deze plannen zijn, mede door argument van de wind, gewijzigd in 3 blokken die verder uit elkaar staan. De betreffende blokken 2 en 3 staat ongeveer 36 meter uit elkaar en blok 1 en 2 staan ca. 40 meter uit elkaar. Dit is stedenbouwkundig gezien een verantwoorde afstand. De woningen haaks op het speelterrein staan in principe het dichtst op het nieuwbouwplan, maar bij de meest voorkomende westenwind zal er voor deze woningen niet veel veranderen.*

### **2.3 Reactie 27 en 31 Toevoeging aan standaardbrief**

De nieuwbouw van een appartementencomplex achter de woning van inspreker 27 heeft nadelige gevolgen voor de bezonning en privacy. In hoeverre dit nadelige gevolgen heeft kan nu nog niet worden overzien omdat een goede uitwerking van de bebouwing en de groenvoorzieningen ontbreken.

#### Hangjongeren

Het plaatsen van een overdekte fietsenstalling is, op verzoek van de BLV, middels de regels uitgesloten. Het is op grond van de regels echter mogelijk om aan- en uitbouwen te realiseren. Daarnaast is het ook mogelijk om een speelvoorziening van 5 meter hoog te plaatsen, waar ook in geklommen kan worden. Niet gesloten gevels van aan- en uitbouwen van schoolgebouwen en speelvoorzieningen rond schoolgebouwen zijn aantrekkelijke verblijfplaatsen voor hangjongeren. Dit is niet in het belang van de omwonenden.

#### Algemene ontheffingsregels

De algemene ontheffingsregels zijn veel te ruim en scheppen een grote mate van rechtsonzekerheid. Zelfs een speelvoorziening kan hiermee 10 meter hoog worden. Er zijn middels de intentieovereenkomst goede afspraken gemaakt omtrent de maximale maten. Een overschrijdingsnorm is dan ook overbodig. Dit hoort niet te worden opgenomen in een gedetailleerd en gevoelig bestemmingsplan als deze.

#### *Beantwoording*

*Vanuit een oogpunt van vandalisme zal geen overkapping worden gerealiseerd. Het plaatsen van speelvoorzieningen moet mogelijk zijn. Om hangjeugd tegen te gaan kan het schoolplein ook niet openbaar worden gemaakt. Op verzoek van de omgeving wordt het speelterrein echter openbaar. Bij een school horen nu speelmogelijkheden. De middels de regels mogelijk gemaakte aan- en uitbouwen kennen overigens een maximum van 20m<sup>2</sup>. Daarnaast is middels*

*de regels de maximale hoogte van speeltoestellen geregeld. In welke vorm een speeltoestel wordt neergezet is nog niet bepaald. Met betrekking tot de hoogte zal de maximale hoogte worden bepaald op 3 meter.\*\*\**

*Zie voor wat betreft de algemene ontheffingsregels de beantwoording 'bijlage 2 regels' onder punt 15.*

## **2.4 Reactie 28 Toevoeging aan standaardbrief**

Inspreker stelt dat de maatvoering, contouren, vormgeving en plaatsbepaling van de nieuw op te richten bebouwing in algemene zin voor de woonwijk en voor de leefbaarheid van de woonwijk in het bijzonder, van heel groot belang zijn. Dit geldt eveneens voor de privacy van de privé gedeelten, te weten de tuinen en de tuingerichte woonkamers. Het is dan ook van belang dat eerst een architectonisch ontwerp wordt voorgelegd waarna, nadat daarover tussen partijen overeenstemming is bereikt, dit ontwerp wordt vertaald in een bestemmingsplan.

### *Beantwoording*

*Over de contouren en hoogtematen is middels de intentieovereenkomst overeenstemming bereikt. Deze contouren en hoogtematen zijn vertaald op de verbeelding behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan.*

## **2.5 Reactie 35**

Inspreker is van mening dat de bouwhoogte van de blokken grenzend aan de Pilarensloot te hoog is en in schril contrast staat met de huidige situatie. Deze hoogbouw heeft inbreuk op de privacy, verminderde lichtinval, windinvloeden en ontfraaiing van de woonomgeving tot gevolg.

Nut en noodzaak ontbreekt gezien de recente berichtgeving van SBH Wonen om naast ouderen ook jongeren gedurende de eerste 10 jaar in het 'oude' Puyckendam te huisvesten.

Oorspronkelijke uitgangspunten (aantallen woningen/te huisvesten ouderen) uit de intentieovereenkomst tussen de diverse partijen gelden ineens niet meer. De bouwhoogte en bouwmassa kunnen dus substantieel omlaag.

Een ontwerptekening van de architect ontbreekt. Nu is onduidelijk hoe het er uit komt te zien, er worden namelijk slechts blokken aangegeven. Vorm, stijl en kleurstellingen zijn onbekend.

Om inzicht en inspraak mogelijk te maken moet een ontwerptekening van de complexen en de inrichting van het gebied getoond worden.

### *Beantwoording*

*Onder het kopje 'tijdsdruk' bij de algemene punten is hier al op ingegaan. Tijdsdruk is nog steeds aanwezig.*

*Over de contouren en hoogtematen is middels de intentieovereenkomst overeenstemming bereikt. Deze contouren en hoogtematen zijn vertaald op de verbeelding behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan.*

## **2.6 Reactie 36**

### 1. Aanleiding bestemmingsplan

Enige jaren geleden werden bewoners Victorwijk geconfronteerd met schetsplannen voor de nieuwbouw van de Victorschool en Puyckendam. Door de opgerichte BLV is actief meegedacht over de ontwikkelingen binnen de wijk. Uiteindelijk hebben de gesprekken geleid tot een intentieovereenkomst waar alle genoemde partijen mee hebben ingestemd.

### *Beantwoording*

*Voor kennisgeving aangenomen.*

### 2. Intentieovereenkomst

Op 29 mei 2008 is een intentieovereenkomst getekend door diverse partijen waarbij is aangegeven dat partijen zich kunnen vinden in de bijgevoegde massastudie die op hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting aangeeft.

- Aan de hand van de massastudie en het nader onderzoek naar de huisvestingseisen van de school zal de architect een voorlopig ontwerp gaan opstellen.
- Aan de hand van dit voorlopig ontwerp zal de gemeente met de grootst mogelijke voortvarendheid een bestemmingsplan voor dit gebied opstellen en in procedure brengen.

Nu is echter een voorontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht zonder dat een voorlopig ontwerp is opgesteld. Het betreft hier een ingreep in een bestaande wijk. Daarom zijn niet alleen de maximale maten en contouren van belang, maar ook de wijze waarop de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, worden vormgegeven.

Verzocht wordt om de bestemmingsplanprocedure op te schorten totdat een voorlopig architectonisch ontwerp is opgesteld en de procedure zoals die is gevolgd voor de Nieuwe Duinstraat ook voor dit plangebied toe te passen.

### *Beantwoording*

*Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording algemeen 'intentieovereenkomst'.*

### 3. Recente uitspraken en ontwikkelingen in het gebied

Recente berichtgeving bevestigde de al langer rondgaande geruchten over het behoud van het bestaand complex van Puyckendam. Daarnaast is er uitstel van de bouw van de Victorschool omdat de voorkeur wordt gegeven aan de nieuwbouw van de Prinsenhofschool.

Inmiddels is gebleken dat SBH-Wonen een voorkeur heeft voor nieuwbouw, mits aan een aantal voorwaarden is voldaan. Een van die voorwaarden is dat er 126 sociale huurappartementen voor ouderen worden gebouwd op het terrein van Puyckendam.

Dit zet al met al grote vraagtekens bij de gang van zaken en de bepleite spoed/urgentie bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan.

Gezien alle publicaties, uitspraken etc. is het noodzakelijk dat de bestemmingsplanprocedure wordt opgeschort totdat een architectonisch ontwerp is gepresenteerd, zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst. Doordat ook een andere basisschool eerst wordt gebouwd en als gevolg daarvan ook de ouderenwoningen, is de tijdsdruk komen te vervallen.

### *Beantwoording*

*Onder het kopje 'tijdsdruk' bij de algemene punten is hier al op ingegaan. Tijdsdruk is nog steeds aanwezig.*

### 4. Toelichting bestemmingsplan

#### Beleidskader

In paragraaf 2.5 wordt het gemeentelijk beleidskader toegelicht. De gemeentelijke structuurvisie wordt hierin niet genoemd. De structuurvisie geeft de toetsingscriteria voor bestemmingsplannen aan. In de structuurvisie wordt voor dit bestemmingsplan een uitzondering gemaakt omdat de reeds bestaande bebouwing hoger is dan 2 lagen en een kap. Aandacht wordt gevraagd voor dat deel in de structuurvisie waarin is aangegeven dat de bouwplannen vergezeld moeten gaan van een beeldkwaliteitplan waarin beargumenteerd moet worden op welke wijze afwijking/uitzondering toch zorgen voor een goede inpasbaarheid van het plan in de omgeving.

De term “modern wooncomplex” ziet inspreker graag gewijzigd worden in een “modern zorgcomplex”. Deze wijziging biedt meer garantie dat het complex bestemd blijft voor ouderen.

Opgenomen is dat op de plek waar nu Puyckendam is gevestigd vier gebouwen worden gerealiseerd met in totaal 138 appartementen. Dit moeten 126 appartementen zijn.

#### *Beantwoording*

*Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording ‘bijlage 1 toelichting’ onder punt 2.*

*De term zorgcomplex wordt in het gehele bestemmingsplan vervangen door seniorenhuisvesting, in dit geval dus wordt vervangen door ‘modern seniorencomplex’.*

#### Economische uitvoerbaarheid

Aangegeven is dat door middel van een samenwerkingsovereenkomst en exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Antonius van Padua afspraken zijn gemaakt over de planontwikkeling.

Bij het opvragen van deze documenten door inspreker bleken deze overeenkomsten nog niet te zijn opgesteld. Het ligt in de bedoeling om een anterieure overeenkomst op te stellen. Deze overeenkomst hoort bij het bestemmingsplan en geeft de mogelijkheid zaken te regelen die niet in de regels van een bestemmingsplan opgenomen kunnen worden omdat ze niet ruimtelijk relevant zijn. Zaken zoals bijvoorbeeld eenzelfde huurprijs als de bestaande woningen, startdatum bouw, bouwtempo, volgorde van bouwen etc.

Pas na ondertekening van en inzage in deze anterieure overeenkomst kan worden vastgesteld of de hoofddoelstelling van het bestemmingsplan gerealiseerd zal worden.

Verzocht wordt om nog tijdens de voorontwerpfase een anterieure overeenkomst op te stellen en ter inzage te leggen.

Alleen voor het realiseren van sociale woningbouw voor ouderen is een toename van het bouwvolume ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor duurdere woningen is dit niet noodzakelijk.

Tevens wordt uitleg gevraagd over de positie van SBH-Wonen bij het tot stand komen van deze overeenkomst, aangezien zij eigenaar zijn van de grond en de gebouwen.

#### *Beantwoording*

*Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en dan met name hoofdstuk 6 van die wet is het gedurende het planproces mogelijk om een anterieure overeenkomst te sluiten. Mocht er geen overeenstemming worden bereikt over een anterieure overeenkomst dan kan een exploitatieplan, met daaraan gekoppeld een kostensoortlijst, met een overzicht van kosten die verrekenbaar zijn aan de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling, worden opgesteld. Wettelijk gezien dient een exploitatieplan tegelijkertijd met een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Gelet op deze koppeling dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Een anterieure overeenkomst is overigens niet openbaar en behoeft niet ter inzage te worden gelegd. 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 dan wel afspraken met betrekking tot de grootte van appartementen. Deze overeenkomst is zuiver gericht op het kostenverhaal.*

Uitkomsten overleg en inspraak/informatieavond

In hoofdstuk 7.1 staat vermeld dat op een bepaalde datum een inspraak/informatieavond is gehouden, waarbij belangstellenden in de gelegenheid zijn gesteld om vragen te stellen of opmerkingen te maken over de inhoud van het bestemmingsplan.



Deze inloopbijeenkomst is helaas niet gehouden. Verzocht wordt om deze alsnog te houden op het moment dat het architectonisch ontwerp gereed is (procedure Nieuwe Duinstraat).

*Beantwoording*

*Er is inderdaad geen inspraak/informatieavond gehouden. Dit is abusievelijk opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Aan de secretaris van de BLV zijn destijds tekeningen verstrekt. We zullen deze conceptschetsen echter op de gemeentelijke website zetten zodat een ieder hiervan kennis kan nemen.*

5 Regels van het bestemmingsplan

Artikel 1 Begrippen

Verzocht wordt om bij het begrip 'seniorenwoningen' het woord geschikt te wijzigen in bestemd. Dit geeft een duidelijker doel van de bestemming aan.

*Beantwoording*

*Geschikt zal worden gewijzigd in bestemd.\*\*\**

Artikel 3.3 ontheffing bouwregels

Verzocht wordt om artikel 3.3.1 sub b, welke voorziet in een rustpunt voor buspersoneel, te schrappen omdat dat niet thuishoort in dit bestemmingsplan.

*Beantwoording*

*Het betreffende artikel kan vervallen.\*\*\**

Artikel 4.1 bestemmingsomschrijving

Verzocht wordt om voor de subbestemming (m), zoals vermeld op de plankaart en renvooi, ook een beschrijving op te nemen.

*Beantwoording*

*Dit is geregeld in artikel 1.26. Deze bestemming (m) komt overigens uit artikel 6.1.1.*

Artikel 6 Wonen

Verzocht wordt om bij artikel 6.1.1 'Wonen' te wijzigen in 'Zorgcomplex', ook op de verbeelding en renvooi. Hierdoor wordt de doelstelling van het bestemmingsplan beter vastgelegd.

*Beantwoording*

*De term zorgcomplex wordt in zijn geheel vervangen door seniorenhuisvesting.*

Op grond van artikel 6.2.1 sub d mag de bouwgrens worden overschreden met een balkon mits de diepte van het balkon niet meer bedraagt dan 2 meter. Het mogelijk maken van balkons met een diepte van 2 meter zal een extra en onnodige inbreuk op de privacy van inspreker tot gevolg hebben. Verzocht wordt om een overschrijding van de bouwgrens met niet meer dan 0,5 meter mogelijk te maken.

*Beantwoording*

*Voor beantwoording zie 'bijlage 2 regels' onder punt 4.*

Artikel 6.3

In artikel 6.3 staan de nadere eisen opgenomen welke een verruiming van de bouwmassa mogelijk maken. Dit is ongewenst en verzocht wordt dit artikel te schrappen. Dit artikel is volgens inspreker ook overbodig wanneer het architectonisch ontwerp klaar is en aandacht is besteed aan de inpasbaarheid van het plan in de omgeving.

*Beantwoording*

*Het betreffende artikel zal worden geschrapt.\*\*\**

### Artikel 10

Door dit artikel wordt het mogelijk om bovenop de maximale bouwhoogte voor gebouwen, ten behoeve van bijvoorbeeld (schotel) antennes met maximaal 5 meter te overschrijden. Verzocht wordt om deze mogelijkheid te schrappen.

#### *Beantwoording*

*In artikel 10 worden de hoogtematen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geregeld in de daarin opgenomen tabel. Deze maten dienen wel degelijk te worden opgenomen om de hoogte van de in de tabel omschreven bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te kunnen regelen, uiteraard voor zover niet in de daaraan voorafgaande artikelen is geregeld.*

### Artikel 12

Onder bepaalde voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van de gegeven maten tot niet meer dan 10% en van de maximale bouwhoogte voor onder andere schoorstenen, liftkokers, luchtkokers indien de vergroting niet meer bedraagt dan 5m<sup>2</sup>.

De mogelijkheid van overschrijding van 10% van de maten kan, zeker in een bestaande woonbuurt, een ongewenste vergroting van de bouwblokken mogelijk maken. Als een architectonisch ontwerp klaar is, is deze verruiming ook niet nodig. Om enige ruimte mogelijk te maken wordt voorgesteld de ontheffingsmogelijkheid te beperking tot 5%.

Luchtkokers en liften kunnen zonder meer inpandig gerealiseerd worden. Door dit artikel kan de bouwhoogte van een gebouw door de plaatsing van liftkokers, luchtkokers en schoorstenen vele malen hoger worden. Dit is ongewenst en onnodig.

Verzocht wordt om liftkokers en luchtkokers te schrappen uit de algemene ontheffingsregels.

#### *Beantwoording*

*De algemene ontheffingsregels zijn in zoverre algemeen dat de universeel kunnen worden toegepast bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze regels zorgen er voor dat kleine afwijkingen, in dit geval door bijvoorbeeld aanpassingen in het bouwplan, niet direct leiden tot de noodzaak om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Planaanpassing met behulp van de algemene ontheffingsregels zal ook in dit plan mogelijk moeten blijven. Zie ook de beantwoording van 'bijlage 2 regels' onder punt 15*

### 6 Gevolgen bestemmingsplan voor de woningen van insprekers

Blok 1 kan volgens de verbeelding 17 meter hoog worden, zijnde 5 bouwlagen, waarbij de 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> bouwlaag 8 meter naar achter liggen.

De huidige bebouwing aldaar is 8,5 meter hoog, waar volgens het vigerende bestemmingsplan 9 meter de maximale hoogte is.

Bijgevoegd zijn 2 bijlagen waarop de huidige situatie te zien is en wat de gevolgen van het bestemmingsplan zijn voor het woongenot en de waarde van de woningen.

Om deze waardedaling enigszins te beperken wordt verzocht om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat de 5<sup>e</sup> bouwlaag nog eens 8 meter naar achter springt. Hierbij blijft het aantal te bouwen woningen 2 meer dan het aantal van het huidige complex.

Tot slot geeft inspreker aan dat de intentieovereenkomst naar de letter en geest moet worden uitgevoerd. Waar mogelijk moet de intentieovereenkomst worden vertaald in het bestemmingsplan en/of de anterieure overeenkomst. Anders vervalt de basis onder het bestemmingsplan en zal de procedure moeten worden stopgezet.

Om de bouw van de school niet te vertragen kan voor de school een nieuw bestemmingsplan worden ontwikkeld.

#### *Beantwoording*

*Over de contouren en hoogtematen is middels de intentieovereenkomst overeenstemming*

*bereikt. Deze contouren en hoogtematen zijn vertaald op de verbeelding behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan.*

## **2.7 Reactie 37**

Verschillende verhalen doen de ronde over wat partijen nu eigenlijk willen. Er moet wel duidelijkheid zijn om een goed oordeel te kunnen geven.

Inspreker heeft een praktijk grenzend aan het plangebied. Rust en privacy is hier uiterst belangrijk. Luidruchtige bouwactiviteiten zouden deze rust verstoren en het werk onmogelijk maken. Dit is onwenselijk en levert financiële schade op. Begrepen is dat de totale bouw fasegewijs gaat plaatsvinden waardoor de bouwactiviteiten over een lange periode worden uitgesmeerd.

Voorgesteld wordt om de bouw sneller te laten plaatsvinden en gebruik te maken van methodieken die de geluidsoverlast beperken, bijvoorbeeld boren in plaats van heipalen er in slaan. Een claim zal worden ingediend als door geluidsoverlast niet gewerkt kan worden.

De hoogte van een seniorenflat met halfondergrondse parkeergarage van 14,5 meter betekent een groot verlies aan privacy. De huidige bebouwing is laag en staat op grotere afstand van de woning van inspreker. Daarbij neemt de hoge bebouwing ook nog eens het zicht op de gebouwen weg. De bouw van dit hoge gebouw betekent een aanzienlijke waardevermindering van de woning en beperking van de privacy. Planschade is dan aan de orde. Gepleit wordt voor laagbouw op de huidige plaats.

De wijziging van het bestemmingsplan is voor inspreker op verschillende gebieden nadelig. Hiertegen heeft inspreker dan ook bezwaar.

Verzocht wordt om tussentijds overleg over de aangegeven problemen. Het probleem met de communicatie, zeker als het gaat om de betreffende praktijk, is al eerder door inspreker aan de orde gesteld. In de gemeente is maar één dergelijke praktijk en het behoud hiervan is van belang voor het dorp.

### *Beantwoording*

*Er bestaat geen onduidelijkheid over wat de partijen willen.*

*Over de contouren en hoogtematen is middels de intentieovereenkomst overeenstemming bereikt en deze zijn maatgevend voor de verbeelding behorend bij het voorontwerpbestemmingsplan.*

*Op grond van het huidige bestemmingsplan Victor en Dorp zijn op diverse locaties bouwactiviteiten mogelijk, dit is inherent aan het wonen in een dynamische omgeving. Binnen het geldende bestemmingsplan kan het complex Puyckendam ook worden gesloopt en op dezelfde locatie wordt teruggebouwd. Ook hier zal overlast van ondervonden kunnen worden. Met betrekking tot de uitvoering van de bouwactiviteiten is nog niets bekend aangezien er nog geen bouwaanvraag is ingediend. Indien blijkt dat ter voorkoming van schade, gelet op de omgeving, een andere wijze van heien noodzakelijk is zal de heimethode hierop worden aangepast.*

*Indien inspreker 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.*

### **3. Overlegreactie**

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de Provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Van beide instanties is een schriftelijke reactie ontvangen.

#### **3.1 Reactie provincie Zuid-Holland**

De provincie geeft aan dat het bestemmingsplan conform het provinciale beleid is.

*Beantwoording*

*Wordt voor kennisgeving aangenomen.*

#### **3.2 Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland**

Het Hoogheemraadschap reageert positief op het bestemmingsplan. Het plan geeft ze echter wel aanleiding tot het maken van enkele op- en aanmerkingen welke in het ontwerpbestemmingsplan moeten worden verwerkt.

*Beantwoording*

*Het advies zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.\*\*\**