

Nota beantwoording zienswijzen

Uitwerkingsplan De Egelantier

Noordwijkerhout, 12 augustus 2015

Inhoud

1. Inleiding

2. Vooroverleg reacties

3. Zienswijze

3.1 Algemeen

3.2 Zienswijzen

4. Lijst van wijzigingen

1. Inleiding

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijkerhout hebben in verband met het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening besloten de procedure voor het uitwerken van het bestemmingsplan De Egelantier op te starten. Het ontwerp uitwerkingsplan is op 26 mei 2015 gepubliceerd en heeft met ingang van woensdag 27 mei 2015 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het ontwerp uitwerkingsplan en een zienswijze in te dienen.

In het ontwerp uitwerkingsplan De Egelantier wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichtingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “De Egelantier”. Deze uitwerking heeft tot doel een planologische titel te verschaffen voor verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van tien grondgebonden woningen naast de brede school De Egelantier. Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan “De Egelantier” was er geen concreet bouwplan beschikbaar, daarom werden de woningen in dat bestemmingsplan opgenomen als “Uit te werken bestemming”. De “Uit te werken bestemming” is nu uitgewerkt naar de bestemmingen “Wonen”, “Tuin” en “Verkeer”.

Binnen de termijn van tervisielegging zijn 3 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 samengevat en van een beantwoording voorzien.

Daarnaast zijn er naar aanleiding van het vooroverleg met de overlegpartners door de Brandweer Hollands Midden een aantal opmerkingen gemaakt. Hieronder geven wij een samenvatting van de ingediende vooroverleg reacties gevolgd door een reactie van de gemeente hierop.

2. Vooroverleg reacties

In het kader van het overleg bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (wettelijk vooroverleg/Bro overleg) is het ontwerp uitwerkingsplan De Egelantier aan de volgende overlegpartners toegezonden:

1. Provincie Zuid-Holland
2. Hoogheemraadschap van Rijnland
3. Brandweer Hollands-Midden

Hieronder zijn de binnengekomen reacties van de vooroverlegpartners samengevat.

Brandweer Hollands Midden

De Brandweer Hollands Midden heeft het uitwerkingsplan beoordeeld en komt tot de volgende conclusie:

De weg breedtes zijn niet aangegeven. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn met een vrije hoogte van 4,2 meter. Tevens moet er een primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Reactie:

De opmerkingen van de Brandweer Hollands Midden hebben geen betrekking op het uitwerkingsplan maar zullen worden meegenomen in de verdere planvorming. Indien een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend zal een projecttekening brandkranen van het waterleidingbedrijf en een tekening bereikbaarheid ter beoordeling aan de Brandweer Hollands Midden worden voorgelegd.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Provincie Zuid-Holland hebben geen aanleiding gezien om op het ontwerp Uitwerkingsplan De Egelantier te reageren.

3. Zienswijzen

3.1 Algemeen

Het ontwerp uitwerkingsplan De Egelantier heeft conform het besluit van het college van burgemeester en wethouders met ingang van woensdag 27 mei 2015 tot en met dinsdag 7 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om zienswijzen tegen het plan in te dienen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp uitwerkingsplan De Egelantier. De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Familie R. van Haarlem
2. Familie M. Vermeulen-Zandbergen
3. Kinderopvang De Palmboom samen met Basisschool De Egelantier

3.2 Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De indieners van de zienswijzen zijn eigenaren van woningen, en het bestuur van een school, die zijn gesitueerd binnen de ruimtelijke invloedssfeer van het gebied van het uitwerkingsplan. Dat betekent dat de indieners van zienswijzen belanghebbenden zijn in de zin van artikel 3:15, lid 1 en 1:2, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

3.3 Zienswijzen

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de ingediende zienswijzen samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen.

3.3.1 Erfafscheiding

Indieners vinden dat de toekomstige bewoners van de woningen naast de Egelantierschool geen toegang mogen hebben op de “brandgang” van de bewoners van de woningen aan de P J Warmerdamstraat. Indieners verzoeken om een hekwerk tussen beide brandgangen, zoals in eerdere ontwerpschetsen is opgenomen, van 1,20 meter hoog.

Beantwoording

In het kader van het politiekeurmerk veilig woningen mag er achter de woningen langs geen doorloop plaatsvinden. In overleg met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de brandgang van de woningen aan de P.J. Warmerdamstraat wordt gescheiden van de brandgang van de nog te bouwen woningen door middel van een hekwerk van 1,80 meter hoog.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

3.3.2 Peil

Indieners geven aan dat uit het wijzigingsplan niet blijkt wat er in het wijzigingsplan wordt aangehouden als peil, het schoolplein van de Egelantierschool, of de kruin van de Hafkenscheidtlaan.

Beantwoording

In het bestemmingsplan “De Egelantier” dat is vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is het begrip peil reeds gedefinieerd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk inclusief de daarin opgenomen begrippen. Het vloerpeil van de bestaande woningen aan de

P J Warmerdamstraat is inmiddels opgemeten en liggen tussen 0,90 en 0,95 m+ NAP. Het vloerpeil van de nieuwbouwwoningen zal op 0,95 m+ NAP komen te liggen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

3.3.3 Bouwhoogte

Indieners zijn van mening dat de nieuwe bouwhoogte gelijk moet blijven aan de huidige omliggende bebouwing, zijnde maximaal 7,55 meter boven peil. Zij zijn van mening dat het stedenbouwkundig gezien niet fraai en wenselijk is om 1,45 meter hoger te bouwen dan de bestaande bebouwing. Daarnaast zijn zij van mening dat indien de maximale hoogte beperkt wordt ook de overlast van inkijk en het wegnemen van (zon)licht op de achtergevels van de woningen beperkt wordt. Indieners vragen het college dan ook op basis van hierboven genoemde argumenten om geen medewerking te verlenen aan de in het uitwerkingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid van de 10%.

Beantwoording

In het bestemmingsplan "De Egelantier" dat is vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad is reeds een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk inclusief de daarin opgenomen uitwerkingsregels en de algemene afwijkingsregels (10%).

Een in het bestemmingsplan, of in dit geval uitwerkingsplan, opgenomen afwijkingsbevoegdheid is een discretionaire bevoegdheid van het college. Hieraan zijn in het bestemmingsplan "De Egelantier" geen nadere voorwaarden verbonden. De afwijkingsbevoegdheid geeft het college de mogelijkheid om in beperkte mate af te wijken van het bestemmingsplan. Een beleidsafweging hiervoor vindt plaats bij het opstellen van het bestemmingsplan (moederplan). De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan "De Egelantier" op 27 juni 2013, door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan, reeds aangegeven en vastgesteld wat mogelijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

3.3.4 Fundering

Indieners geven aan dat de woningen aan de P.J. Warmerdamstraat zijn gebouwd op een fundering van staal. De bewoners zijn bang voor schade aan de woningen indien er geheid zal gaan worden. Indieners verzoeken dat, indien er geheid moet worden, dat dezelfde techniek wordt toegepast als bij de bouw van de Egelantierschool.

Beantwoording

Indien er naar aanleiding van een door de gemeente verleende omgevingsvergunning heiwerkzaamheden gaan plaatsvinden voor de realisatie van een vergunning moet de aanvrager c.q. aannemer vooraf goedkeuring voor de werkzaamheden van de gemeente ontvangen. De aanvrager moet hiervoor bij de gemeente een funderingsadvies indienen waarin vermeld staat wat de beste manier is om te funderen op de toekomstige bouwlocatie. Dit advies wordt beoordeeld door een door de gemeente ingehuurde onafhankelijke constructeur. Overigens heeft de wethouder, de heer J.C.F. Knapp, tijdens de hoorzitting aan de indieners toegezegd dat er geheid zal gaan worden middels boorpalen.

De aannemer gaat er bij de bouwwerkzaamheden vanuit om geen of zo weinig mogelijk schade te veroorzaken aan belendende bebouwing. Mocht er tijdens de hei- en bouwwerkzaamheden toch onverhoopt schade ontstaan dan is de betrokken aannemer daarvoor verantwoordelijk. De aannemer is dan ook verplicht een zogenoemde CAR verzekering (Constructie All Risc verzekering) af te sluiten, die de eventuele schade dekt.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

3.3.5 Plantsoenen en trottoirs rondom de nieuwbouw

Indieners geven aan dat de bomen aan de Hafkenscheidtlaan in de loop der jaren qua aantal zijn gehalveerd omdat deze oud waren en er regelmatig één dood ging die dan wel werd verwijderd maar waarvoor er geen nieuwe boom terug kwam. Zij zijn van mening dat het straatbeeld hierdoor dusdanig is gewijzigd dat het niet meer in evenwicht is. Indieners doen een verzoek voor het terug planten van bomen met een behoorlijk formaat.

Beantwoording

Het planten van bomen maakt geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. De gemeente zal bezien of optimalisatie van het openbaar groen na realisatie mogelijk is.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

3.3.6 Parkeerplaatsen

Indieners zijn van mening dat er door de gemeente te weinig rekening gehouden wordt met de bestaande parkeerdruk. Zij verwijzen naar de in de toelichting van het moederplan opgenomen afbeeldingen van de situatietekening definitief ontwerp De Egelantier. Daarop staan in totaal 24 parkeerplaatsen bij de nieuwbouw van de school. Zij zijn van mening dat de parkeerplaatsen niet eerst toegewezen kunnen worden aan de school en vervolgens aangewend kunnen worden voor de woningbouw.

Beantwoording

Allereerst moet hierbij gekeken worden naar wat er aan parkeerplaatsen voor de school noodzakelijk is. Hieronder wordt vermeld wat de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (hierna ASVV) aanbevelen.

De parkeerbehoefte (exclusief K-R).

Basisschool

De basisschool heeft 10 lokalen en het kinderdagverblijf heeft 5 fte's. Volgens de ASVV leidraad horen daar minimaal 8 en maximaal 14 parkeerplaatsen bij, namelijk:

- minimaal 0,5 parkeerplaatsen per klas van een basisschool. Bij 10 klassen dus minimaal 5 parkeerplaatsen
- maximaal 1,0 parkeerplaatsen per klas van een basisschool. Bij 10 klassen dus maximaal 10 parkeerplaatsen
- minimaal 0,6 parkeerplaatsen per arbeidsplaats op het kinderdagverblijf. Bij 5 fte'ers dus minimaal 3 parkeerplaatsen
- maximaal 0,8 parkeerplaatsen per arbeidsplaats op het kinderdagverblijf. Bij 5 fte'ers dus maximaal 4 parkeerplaatsen.

Gelijktijdig met de bouw van de school is de Beukenlaan heringericht. Daarbij zijn 8 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd.

Bij de aanstaande herinrichting van de Hafkenscheidtlaan zullen de bomen langs de school worden gekapt (wegens sterfte van de bomen) en zal de berm waar die bomen stonden worden rechtgetrokken (de "punten" in de berm verdwijnen dan). Door die herinrichting neemt het aantal van de parkeervakken in de Hafkenscheidtlaan met 3 toe van 6 naar 9.

Gymzaal

De basisschool heeft een gymzaal van 250 m2 bvo. Volgens de ASVV leidraad horen daar 5 parkeerplaatsen bij, namelijk:

- Minimaal 1,7 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Dus minimaal 4,3 parkeerplaatsen bij 250 m2 bvo
- Maximaal 2,2 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Dus maximaal 5,5 parkeerplaatsen bij 250 m2 bvo.

De gymzaal zal vooral na schooltijd gebruikt worden, omdat de gymzaal onder schooltijden ook door de school gebruikt wordt. De parkeerplaatsen van de basisschool kunnen in de avonden ook gebruikt worden door bezoekers van de gymzaal.

Woningbouw

Bij de bouw van de 10 woningen horen volgens de ASVV 18 parkeerplaatsen, namelijk:

- minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning. Bij 10 woningen dus minimaal 16 parkeerplaatsen
- maximaal 1,8 parkeerplaatsen per woning. Bij 10 woningen dus maximaal 18 parkeerplaatsen

School en gymzaal

Voor de school zouden er volgens de ASVV minimaal 8 en maximaal 15 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn, en voor de gymzaal minimaal 4 en maximaal 5 parkeerplaatsen. Nadat de herinrichting van de Beukenlaan en de Hafkenscheidtlaan zijn voltooid zijn er voor de school in totaal 17 parkeerplaatsen, te weten:

- 6 bestaande aan de Hafkenscheidtlaan;
- 3 nieuwe aan de Hafkenscheidtlaan;
- 8 nieuwe aan de Beukenlaan.

In de oude situatie waren er in totaal 6 parkeerplaatsen, inclusief een kiss and ride zone. In de nieuwe situatie zullen er ten behoeve van de school, het kinderdagverblijf en de gymzaal in totaal 17 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit aantal is ruim voldoende om te voldoen aan het in de ASVV minimale aanbevolen aantal parkeerplaatsen die bij de school aanwezig moeten zijn.

Daarnaast zal de gymzaal vooral na school gebruikt worden door verenigingen, omdat de gymzaal onder schooltijd door de school gebruikt wordt. De parkeerplaatsen van de brede school kunnen na schooltijd en in de avonduren ook gebruikt worden door bezoekers.

De gemeente is bereid om te bezien of er binnen de bestaande wijk nog een optimalisatie van de parkeer voorzieningen mogelijk is.

Woningbouw

In het voorliggende uitwerkingsplan zijn er ten behoeve van de nieuwbouwwoningen 19 parkeerplaatsen opgenomen. Ook dit aantal is ruim voldoende om te voldoen aan het aanbevolen maximale aantal parkeerplaatsen minimaal 16 en maximaal 18) die volgens de ASVV bij de woningen gerealiseerd zouden moeten worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aantal nieuwe parkeerplaatsen voor zowel de school, de gymzaal als de woningbouw een duidelijke verbetering is ten opzichte van het oude parkeervoorzieningenniveau. In de nieuwe situatie wordt ruimschoots voldaan aan de aanbevelingen uit het ASVV. Daarnaast ligt de school centraal, midden in een woonwijk. Veel ouders brengen/halen hun kinderen lopend of fietsend naar/uit school. Voor degene die met de auto komen is het ook mogelijk om naast de bestaande parkeerplaatsen aan de Beukenlaan, Hafkenscheidtlaan en bij de nieuwbouwwoningen de parkeerplaatsen in de wijk te gebruiken. Immers een deel van de buurtbewoners zijn overdag niet thuis en gebruiken dan hun parkeerplaatsen niet.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

3.4 Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

4. Lijst van wijzigingen

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Wel worden een aantal ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De bestemming “Wonen” wordt ten hoogte van bouwblok 1 deels veranderd in de bestemming “Tuin” conform het gemeentelijk beleid dat is opgenomen in het uitwerkingsplan “De Egelantier” en de bestemmingsplannen “De Egelantier en De Zilk”.

Regels

- In de titel van artikel 3.2.3 “Aanbouw voorerfgebied”, wordt het woord voorerfgebied verwijderd. In het uitwerkingsplan zijn de begrippen voorerfgebied en achtererfgebied niet opgenomen omdat deze tevens niet zijn opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan De Egelantier.
- In artikel 5.2.2 onder b wordt gebouwen aangepast in hoofdgebouwen;
- In de titel van artikel 5.2.4 Aanbouw voorerfgebied, wordt het woord voorerfgebied veranderd in zijgevel. In het uitwerkingsplan zijn de begrippen voorerfgebied en achtererfgebied niet opgenomen omdat deze tevens niet zijn opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan De Egelantier.
- In de eerste regel van artikel 5.2.4 Aanbouw zijgevel wordt de zinsnede “in het voorerfgebied” verwijderd. In het uitwerkingsplan zijn de begrippen voorerfgebied en achtererfgebied niet opgenomen omdat deze tevens niet zijn opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan De Egelantier.
- Onder artikel 5.2.4 onder b wordt het percentage van 40% aangepast in 55% en onder c, onder 1 is 0,3 meter veranderd in 0,5 meter. Dit is noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.
- Artikel 5.2.4 wordt veranderd in artikel 3.2.4.;
- In de titel van artikel 5.2.5 aanbouw achtererfgebied wordt het woord achtererfgebied verwijderd. In het uitwerkingsplan zijn de begrippen voorerfgebied en achtererfgebied niet opgenomen omdat deze tevens niet zijn opgenomen in het moederplan, het bestemmingsplan De Egelantier.
- artikel 5.4 lid d van de regels wordt verwijderd. In het uitwerkingsplan is namelijk geen horeca opgenomen.

Toelichting

- Op pagina 3 wordt de afbeelding van de artist impression vervangen door een verbeterd exemplaar.