

INSPRAAK-RAPPORTAGE

RUIMTELIJK FUNCTIONEEL KADER

BLEKERSDUIN

SANTPOORT-ZUID

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Resultaten inspraak
3. Conclusie

BIJLAGE:

1. Schriftelijke inspraakreacties

1. Inleiding

Voor de ontwikkeling van het terrein waarop het voormalige Nova College in Santpoort-Zuid gevestigd was heeft de Gemeente Velsen een concept Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK) opgesteld. In dit kader worden de randvoorwaarden gesteld waaraan een bouwinitiatief dient te voldoen. Er wordt ruimte geboden voor een integrale ontwikkeling van het terrein. Hierbij kan een gymzaal ten behoeve van de naastgelegen basisschool gerealiseerd worden en hebben de reeds aanwezige supermarkt en tuincentrum de mogelijkheid een uitbreiding te realiseren. Daarnaast wordt de bouw van ca. 100 woningen, waaronder 24 zorgwoningen en een ruimte voor zorg- en welzijnsvoorzieningen mogelijk gemaakt. Het RFK is het toetskader voor bouwplannen en het vertrekpunt voor de planologische procedure.

Het concept RFK is door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008 vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode duurde van 25 augustus 2008 t/m 3 oktober 2008 en er is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 10 september 2008.

In de periode dat het Ruimtelijk Functioneel Kader ter inzage heeft gelegen zijn er 330 schriftelijke reacties binnengekomen. Deze reacties zijn in bijlage 1 opgenomen.

De inspraakrapportage wordt na vaststelling door B&W toegezonden aan een ieder die schriftelijk heeft gereageerd.

Vervolgens consulteert het college de gemeenteraad over het concept RFK en de binnengekomen inspraakreacties. Naar aanleiding van de inspraakreacties en de consultatie van de gemeenteraad wordt het RFK eventueel gewijzigd en definitief vastgesteld door het college.

2. Resultaten inspraak

Het Ruimtelijk Functioneel Kader “Blekersduin” heeft vanaf 25 augustus 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid om schriftelijke reacties in te dienen. Er zijn 330 reacties binnengekomen, welke onderstaand zijn samengevat en zijn voorzien van commentaar van het college.

1. Reacties inspraak concept Ruimtelijk Functioneel Kader Blekersduin die betrekking hebben betrekking op onderstaande punten en zijn ingediend door een de insprekers met de nummers: 1, 2, 5, 6, 7, 8, 11,13,15, 16, 17,18,19, 20,21,22,25,26,27,29,30,31, 32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48, (zie bijgevoegde lijst ingediende reacties)

1.1 Grote Toename van vrachtverkeer van en naar de Dekamarkt

Commentaar college:

De bevoorrading van supermarkten gebeurt op maat. Naast dagelijkse bevoorrading van versgoederen vindt er al naar gelang de behoefte bevoorrading plaats. Het is de verwachting dat het aantal vrachtwagenbewegingen niet evenredig met de uitbreiding van de supermarkt toeneemt. De vrachtwagens zullen voller zitten met goederen, maar naar verwachting niet veel vaker Santpoort-Zuid bevoorraden.

1.2 Veel extra verkeer van personenauto's van en naar het NOVA terrein

Commentaar college:

De toename van het verkeer ten gevolge van de ontwikkelingen op het NOVA-terrein bedraagt ongeveer 2.000 motorvoertuigen per etmaal. De grootste groei wordt veroorzaakt door de uitbreiding van de supermarkt (circa 1.250 ritten). De klanten van de supermarkt komen veelal buiten de spits, waardoor de toename van het verkeer in de ochtendspits circa 70 en in de avondspits 150 ritten bedraagt. Voor de verkeersafwikkeling leveren deze extra ritten geen probleem op.

1.3 Grotere kans op verkeersongelukken rond de Brederode Daltonschool 44

Commentaar college:

In zijn algemeenheid geldt uiteraard dat de kans op ongevallen toeneemt bij extra verkeer: hoe meer verkeer, hoe groter het risico. Een risicoloos verkeerssysteem bestaat niet. Bij het bepalen van de verkeersveiligheid gaat het om de vraag of deze acceptabel is en blijft. Om dit te bepalen zijn de intensiteiten getoetst aan de vormgeving en functie van de verschillende wegvakken. De Bloemendaalsestraatweg en de zijweg naar de Dekamarkt waren reeds onderdeel van een 30 km/uur zone. De Van Dalenlaan is in 2008/2009 heringericht naar een 30 km/uur straat. Het hele gebied heeft dus de functie van verblijfsgebied. Wel heeft en houdt de Van Dalenlaan een zekere betekenis voor doorgaand verkeer van en naar Bloemendaal. Deze betekenis zal echter afnemen door de recente herinrichting.

Volgens de bestaande richtlijnen is er geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. Binnen een 30 km/uur zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. Deze intensiteit is in het gebied alleen aanwezig op het meest drukke deel van de Van Dalenlaan tussen de Bloemendaalsestraatweg (ter hoogte van Dekamarkt) en de Willem de Zwijgerlaan. Ook na ontwikkeling van het NOVA-terrein worden hier geen intensiteiten verwacht die hoger zijn dan de genoemde indicatieve norm. De toekomstige intensiteit wordt weliswaar relatief hoog

voor een verblijfsgebied, maar blijft binnen acceptabele grenzen. Een zorgvuldige vormgeving is op dergelijke wegvakken van groot belang. Na herinrichting van het plein bij de Dekamarkt zal de verblijfsuitstraling van dit deel van de Van Dalenlaan nog extra benadrukt worden door het gehele plein op één niveau (als een groot plateau) aan te leggen.

1.4 Files bij beide spoorwegovergangen en de rotondes richting de N208

Commentaar college:

Voor wat betreft de mogelijke wachtrijen bij de nabijgelegen spoorwegovergang en de rotondes Wüstelaan en Santpoortse Dreef is een analyse uitgevoerd in hoeverre hier knelpunten te verwachten zijn. De conclusie is dat de toename van verkeer ten gevolge van de ontwikkeling op het NOVA-terrein geen knelpunten veroorzaken. De extra ritten verspreiden zich over het wegennet van Santpoort en Bloemendaal en zijn daardoor van geringe betekenis op de afwikkeling van het verkeer bij de genoemde punten.

1.5 Jarenlange vertraging van de bouw van de gymzaal voor de Brederode Daltonschool

Commentaar college:

Op 12 februari 2009 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om de gymzaal niet te realiseren binnen het plangebied maar op het zgn. “Oranjeveldje” naast de school. Hiermee wordt de realisatie van de gymzaal losgekoppeld van de ontwikkeling Blekersduin.
Het RFK wordt hierop aangepast.

1.6 Onomkeerbare aantasting van het dorpskarakter van Santpoort-Zuid

Commentaar college:

In het RFK is juist grote aandacht voor een goede aansluiting op de omliggende bebouwing zoals de hoger gelegen villawijken aan de Vinkenbaan, de middelhoogbouw op de Dekamarkt en het Mellonahof. Verder is de voorgestelde hoogte slechts gedeeltelijk hoger dan de bouwhoogte die mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan, het verschil in (bouw)hoogte is hier maximaal 1 meter. Het volume staat ook in verhouding tot de omliggende bebouwing en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Van een aantasting van het dorpskarakter is geen sprake. Vanzelfsprekend zal het uiterlijk wel veranderen bij bouw.

1.7 De briefschrijvers pleiten voor een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van het NOVA-terrein in harmonie met het eigen karakter van Santpoort-Zuid, inclusief woonzorg/appartementen, maximaal 30 woningen en de onmiddellijke bouw van een gymzaal.

Commentaar college:

In het RFK wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing en karakter in schaal, vormgeving en architectuur. Dit geldt met name voor de villabebouwing op de binnenduinrand aan de Vinkenbaan. Ook wordt er voorzien in de bouw van zorgappartementen boven de uitbreiding van de supermarkt. Door het parkeren onder de grond te projecteren is het mogelijk een hoge kwaliteit van de buitenruimte te realiseren. In het kader van ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren) en onze regionale woningbouwbehoefte is deze ontwikkeling en het daarmee samenhangende programma wenselijk.

De geboden kaderstelling is dus een afweging van allerlei belangen, inclusief de financiële haalbaarheid van het plan.

De onmiddellijke bouw van een gymzaal is niet eenvoudig te realiseren, voordat er namelijk begonnen kan worden met de bouw dienen eerst de noodzakelijke (planologische) procedures doorlopen te worden.

Bij een aantal van 30 woningen wordt slechts een minimale bijdrage geleverd aan het terugdringen van het tekort aan woningen die specifiek zijn geschikt voor senioren/ouderen met de daarbij beoogde ruimten voor zorg- en welzijnsvoorzieningen.

In de woonvisie wordt voor Santpoort-Zuid een tekort in 2008 van 258 ouderenwoningen geprognoseerd.

2. *Inspreker nummer 13 pleit naast bovenstaande punten voor maximaal 10 villa's, extra sportfaciliteiten en halvering van de Dekamarkt.*

Commentaar college:

De gemeente Velsen is geen eigenaar van de grond. Het opstellen van een RFK is dan een instrument om te komen tot randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie. Daarbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen vanuit bewoners, maar moet ook de haalbaarheid voor ontwikkelaars in het oog worden gehouden.

3. *Inspreker nummer 5 heeft tevens de volgende opmerkingen:*

3.1 *Het aantal woningen en de omvang van de Dekamarkt is zeer fors, te fors voor een klein dorpscentrum als Santpoort-Zuid.*

Commentaar college:

De geboden kaderstelling is een afweging van allerlei belangen, inclusief de financiële haalbaarheid.

De supermarkt krijgt in dit RFK inderdaad behoorlijke mogelijkheden om uit te breiden, maar deze zijn ruimtelijk goed inpasbaar.

Niet het aantal woningen, maar de ruimtelijke kaderstelling wat betreft bouwhoogtes, onderlinge afstanden, maximale bebouwingsoppervlaktes enzovoort bepaalt of de ontwikkeling wel of niet inpasbaar is op deze locatie. De bouwmogelijkheden die nu geboden worden in het RFK gaan uit van een zorgvuldige inpassing en aansluiting op de omliggende bebouwing. Deze ontwikkeling past in de gemeentelijke ICT-opgave. Er is behoefte aan de toevoeging van woningen.

3.2 *Het nut van een vergrote Dekamarkt is niet aangetoond*

Commentaar college:

Het aanbod van winkelvoorzieningen is de afgelopen jaren steeds verder gedaald. Ter vergelijking; in 1989 waren er nog 23 winkels aanwezig in de Bloemendaalsestraatweg, dit is inmiddels gedaald tot 3 (1 supermarkt, 1 fietsenzaak en een tabak/lectuurwinkel, de twee standplaatsen en het tuincentrum niet meegeteld.) In de door raad vastgestelde "notitie Detailhandel in Velsen" (uit 2000) is dan ook al geconstateerd dat de winkelfunctie van Santpoort-Zuid onder druk staat en het aanbod verdergaand afneemt en versnipperd.

In de notitie detailhandel staat dan ook aangegeven dat de kansen voor de straat als winkelgebied liggen in een concentratie van het aanbod rond de supermarkt. Met de uitbreiding wordt aangesloten op deze beleidslijn.

De gemeente heeft als ambitie om in de diverse kernen een passend aanbod aan winkelvoorzieningen te handhaven; dit vergroot de kwaliteit en leefbaarheid van de kernen.

Zij heeft dan ook in de economische agenda opgenomen om ruimte te beiden aan schaalvergroting van de supermarkten in de gemeente.

Een uitbreiding van het bruto verkoopvloeroppervlak naar 2.500 m² wordt voor Santpoort-Zuid dan ook als wenselijk gezien voor het voortbestaan van een vitaal aanbod voor dagelijkse boodschappen in Santpoort-Zuid en wordt op grond van Distributieplanologisch onderzoek (DPO) als haalbaar gezien. Van de genoemde 2.500 m² wordt 2.200 m² ingevuld door de supermarkt en 250 m² door overige winkels.

3.3 De projectontwikkelaar ging zelf uit van uitbreiding van de Dekamarkt plus 50 woningen en het concept RFK gaat nu uit van 100 woningen.

Commentaar college:

Het aantal woningen in het RFK wordt niet expliciet voorgeschreven, maar zal uiteindelijk een afgeleide zijn van de geboden ruimtelijke mogelijkheden en de financiële haalbaarheid. Deze wordt in belangrijke mate bepaald door de kosten voor de bouw van een parkeerkelder onder het gebied. Het ondergronds oplossen van parkeren is een belangrijk uitgangspunt van de gemeente om een optimale kwaliteit van de buitenruimte te kunnen realiseren.

In de woonvisie wordt voor Santpoort-Zuid een tekort in 2008 van 258 ouderenwoningen geprognosticeerd. De locatie biedt een goede mogelijkheid tot het bouwen van woningen die specifiek geschikt zijn voor senioren/ouderen met de daarbij beoogde ruimten voor zorg- en welzijnsvoorzieningen.

3.4 Bouw gymzaal mag geen vertraging meer oplopen en kan buiten dit plan om al gebouwd worden.

Commentaar college:

Dit is feitelijk onjuist, dit kan alleen wanneer de gemeente grondeigenaar is en het bestemmingsplan een gymzaal mogelijk maakt.

Zie verder het commentaar bij 1.5.

3.5 De maquette die tijdens de informatieavond getoond werd en die o.v.v. RFK-studiebijlage op de website van de gemeente Velsen staat, heeft geen enkele juridische waarde nog binding en kan toch de politiek en burgers beïnvloeden.

Commentaar college:

Deze maquette is op de informatieavond getoond om een mogelijke uitwerking te laten zien binnen de kaderstelling van het RFK. Het klopt dat deze geen juridische status heeft.

3.6 De gemeente zou zich meer moeten inspannen om zelf een plan te maken dat aansluit bij de omvang en wensen van het dorp.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 2.

3.7 In het plan staat een vijver ingetekend, water draagt geluid. De bewoner van de Vinkenbaan 25 verwacht geluidsoverlast van de flatgebouwen die gepland staan.

Commentaar college:

De inspreker reageert op de uitwerking door de ontwikkelaar. In het ruimtelijk functioneel kader worden ook andere mogelijkheden geboden voor de inrichting van het terrein.

Geluidoverlast veroorzaakt door toekomstige bebouwing en bewoners daarvan valt niet onder de Wet Geluidhinder. De wet legt dan ook geen maatregelen op voor het voorkomen van deze vorm van overlast.

De uitwerking door de ontwikkelaar maakt geen onderdeel uit van het ruimtelijk functioneel kader en hier is derhalve op dit moment geen inspraak op mogelijk. Inspraak op de uiteindelijke uitwerking van het plan volgt binnen de bestemmingsplanprocedure.

3.8 Een deel van de duinrel hoort kadastraal bij het perceel van de Vinkenbaan 25.

Commentaar college:

De constatering van inspreker 5 is juist.

Het RFK geeft aan dat deze duinrel behouden dient te blijven.

3.9 De inspreker is bang voor schade door de bouw en het waterbeheer. Hij stelt naast de projectontwikkelaar de gemeente reeds aansprakelijk voor alle schade die tijdens, door en na de bouw ontstaat.

Commentaar college:

Dergelijke zaken worden niet in een ruimtelijk functioneel kader geregeld.

Bij de uitwerking van een concreet plan wordt dit opgenomen als onderdeel van de planschadeovereenkomst. In de bestemmingsplanfase wordt dit zeker gesteld.

4. Inspreker nummer 11 heeft de volgende aanvullende opmerkingen:

4.1 Het is van belang dat de zgn. Mellona-norm niet wordt overschreden.

Commentaar college:

Inspreker verwijst naar de bouwhoogtes van de Mellonahof. Dit bouwblok bestaat uit 2 en 3 bouwlagen hoog [7 en 9 meter].

Het klopt dat het RFK toestaat om 9 en 12 meter hoog [met maximaal 1 meter extra 'ruimte' voor architectonische en/of woonkwaliteit] te bouwen op het voormalige Nova-terrein. Door nieuwe bouwregels is de hoogte per verdieping ten opzichte van de Mellonahof gewijzigd.

Door voldoende afstand te houden ten opzichte van de bestaande bebouwing en door aanvullende eisen wat betreft positionering, beeldkwaliteit en onderlinge afstand, zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het RFK goed inpasbaar en verantwoord.

4.2 Het karakter van massaliteit moet worden vermeden.

Commentaar college:

Door voldoende afstand te houden ten opzichte van de bestaande bebouwing en door aanvullende eisen wat betreft positionering, beeldkwaliteit en onderlinge afstand, zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het RFK goed inpasbaar en verantwoord. In het RFK wordt daarnaast uitgegaan van een zekere geleiding van de bouwvolumes, met name op het voormalige Nova-terrein, waardoor voorkomen wordt dat de bebouwing massaal overkomt. Er is veel aandacht voor de ruimtelijke invulling en kwaliteit van openbare ruimte en groen tussen en rondom de bebouwing waardoor het karakter van massaliteit vermeden wordt.

4.3 Het is niet aangetoond dat de Dekamarkt reden tot uitbreiding heeft. De infrastructuur is niet toegesneden op een mega-Dekamarkt.

Commentaar college:

Zie commentaar bij 1.2 en 3.2.

5. **Zienswijzen en bedenkingen bij het concept RFK Blekersduin/Nova terrein en omgeving Santpoort-Zuid ingediend door de bewoners van de Bloemendaalsestraatweg nrs. 149,151,153,155,157,159,161, 163,165 (zie bijgevoegde lijst ingediende reacties nummer 3)**

- 5.1 **De cultuurhistorische waarden van dit deel van de binnenduintrand zoals zicht op de steilrand en de integriteit van de duinrellen onvoldoende beschermd zijn.**

Commentaar college:

Het ervaren van de steilrand is juist een van de belangrijkste uitgangspunten voor ontwikkeling van het terrein. Door in de kaderstelling voorwaarden aan te geven betreffende bouwvlakken en bouwrichtingen wordt het ervaren van de steilrand vanuit het plangebied gegarandeerd. Het RFK biedt meer mogelijkheden tot het ervaren van de steilrand dan het vigerende bestemmingsplan.

In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 40% van het voormalig Nova-terrein te bebouwen (goothoogte 9m en nokhoogte 12m) zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de bebouwing. Het is dan ook binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk bebouwing te realiseren die het complete zicht op de steilrand vanuit het plangebied onmogelijk maakt.

In het RFK wordt uitgegaan van behoud van de duinrellen. Eén duinrel kan niet behouden worden vanwege de bouw van de parkeergarage, maar de duinrellen langs de binnenduintrand worden wel behouden.

- 5.2 **Nut en noodzaak van uitbreiding Dekamarkt is niet aangetoond. Dekamarkt heeft al jaren een overcapaciteit van meer dan 55 %. Een grotere supermarkt zal een regio gaan verzorgen en past niet in de dorpskern van Santpoort-Zuid.**

Zie antwoord bij nr. 3.2.

- 5.3 **De enorme impact van de parkeerkelder op de hydrologie (waterhuishouding) niet belicht is. Er geen ervaring is met de bouw van een dergelijk grote parkeerkelder in de binnenduintrand (oppervlakte vergelijkbaar met nu te bouwen P1 op het Raaks-terrein in Haarlem). De effecten op de omgeving tijdens en na bouw van de parkeergarage niet omschreven zijn . Dit gehele project ontbeert duidelijkheid. Een parkeergarage van de omvang hoort thuis in een stedelijke omgeving en niet in een dorpskern.**

Commentaar college:

Het maken van een ondergrondse parkeerkelder zorgt juist voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte wat ten goede komt aan de uitstraling van het dorpscentrum.

Op basis van onderzoek worden geen problemen verwacht met betrekking tot wateroverlast na de bouw. Bovendien bevinden zich in de directe omgeving (o.a. Bloemendaalsestraatweg) enkele zgn. diepwelven waarmee kunstmatig het grondwater op een bepaald peil wordt gehouden. Overtollig grondwater wordt dus continu weggepompt.

Ook tijdens de bouw worden op basis van onderzoek geen problemen verwacht. Hier zijn wel technische maatregelen noodzakelijk.

- 5.4 **Bij de bouw van een parkeergarage van deze omvang is herinfiltratie van de omgeving van de bouwput noodzakelijk. Om de schade van grondverzakkingen van de percelen te beperken is een minimale afstand van de percelen tot de bouwput van minimaal 12 meter noodzakelijk. Insprekers herinneren de gemeente aan de**

verzakkingen rondom de bouwputten van de Noord-Zuidlijn van de metro in Amsterdam en elders in Nederland.

Commentaar college:

Onderzoek geeft aan dat er qua grondwaterspiegel geen problemen worden verwacht. Het waterpeil wordt in de huidige situatie al continu afgepompt waardoor er een kunstmatige grondwaterspiegel is. Als de bouwer veel grondwater wegpompt stoppen de andere pompen automatisch.

Bij de bouw aanvraag moeten constructieve gegevens worden ingediend, die door de gemeente gecontroleerd worden. Voor het ontgraven van een zgn. open bouwput als mede voor het aanbrengen van een damwandkuip moeten eveneens berekeningen ter goedkeuring worden ingediend. De hoogte van de grondwaterstand maakt zowel in de definitieve fase als in de bouw fase deel uit van de berekeningen. Bij uitvoering van de werkzaamheden vindt tevens controle plaats door de gemeente.

Daarnaast is het gebruikelijk dat er bij omringende woningen een vooropname voorafgaande aan de werkzaamheden wordt gedaan. Dit is de zgn. nul-meting. Aan de hand van deze nul-meting kan gecontroleerd worden of er tijdens het bouwproces schade optreedt.

Eventueel optredende schade tijdens de bouw werkzaamheden is een privaatrechtelijke aangelegenheid, de gemeente is hier geen partij in. Het uitvoeren van een "nulmeting" is dan ook een zaak van de aannemer/projectontwikkelaar.

5.5 Dit concept RKF 2008 heeft zelfs meer bouwvolume dan de RFU van 2001 die op grond van de massaliteit door de gemeenteraad werd afgewezen.

Commentaar college:

Op het deel van Blekersduin, het voormalige Nova-terrein, wordt in oppervlakte minder toegestaan dan in 2001. Het oppervlakte wordt verkleind van 4200m² (2001) naar 3450 m² (2008). In bouwhoogte wordt er deels meer toegestaan. Per saldo is er echter geen sprake van een vergroting van het toegestane bouwvolume op het voormalig Nova-terrein. Het is echter juist dat op en rondom de supermarkt/tuincentrum meer bouwvolume en m² worden toegestaan dan in 2001. Deze 'uitwisseling' betekent meer lucht tussen de bouwblokken en meer kansen voor kwaliteit in de openbare ruimte.

Het toestaan van een groter bouwvolume op en rond de Dekamarkt heeft deels te maken met het voortschrijdend inzicht op het gebied van de exploitatie van supermarkten en deels met aspecten in de integrale afweging zoals ruimtelijke inpassing, financiële haalbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte. Deze kwaliteit kan alleen gerealiseerd worden door het parkeren volledig ondergronds op te lossen. De kosten hiervan moeten door het totale plan worden opgebracht.

5.6 De bewoners van de Bloemendaalsestraatweg raken ingebouwd door appartementen boven Dekamarkt en tuincentrum. Zij gaan uitkijken op een blinde muur van 5 meter hoogte (=goothoogte van onze huizen) en hoger gelegen op de aaneengesloten rij appartementen met een totale lengte van 90 tot 100 meter en totale hoogte van 13 tot 14 meter! Er ontstaat een achterkant situatie voor de bewoners.

Commentaar college:

Het klopt dat de huidige bewoners aan de Bloemendaalsestraatweg 157 t/m 165 aan de achterzijde gaan uitkijken op de gevel van de nieuwe bebouwing en de geplande appartementen op de supermarkt. In het RFK Blekersduin is hiermee zodanig rekening gehouden dat de afstanden en hoogtes ten opzichte van de woningen ruimtelijk verantwoord zijn. Direct aansluitend aan de tuin is de gevel van de supermarkt maximaal 4 meter. De afstand van de achterkant van de woningen tot de 5

meter hoge muur van de nieuwe bebouwing is ruim 18 meter. De afstand van de achterkant van de woningen tot de appartementen op de supermarkt van maximaal 13 meter hoog is ruim 30 meter. Wel is er sprake van een verandering van de planologische situatie, er wordt namelijk meer en hogere bebouwing op dit specifieke deel toegestaan.

5.7 *Gezien het bovenstaande dringen deze bewoners aan op het stichten van een garantiefonds goedgekeurd door de gemeenteraad.*

Commentaar college:

In de nieuwe WRO (Wet ruimtelijke ordening) is duidelijk opgenomen hoe planschade wordt vastgesteld en hoe en wanneer er tot uitkering dient te worden overgegaan. In de bestemmingsplanfase wordt dit zeker gesteld.

6. *De Stichting Santpoort wil met name reageren op de volgende punten (nummer 4):*

6.1 *Het voorliggende plan is te massaal en te hoog en mist de maat en de kleinschaligheid die bij het dorp passen.*

Commentaar college:

Het betreft weliswaar een ontwikkeling in de dorpskern van Santpoort Zuid die afwijkend is ten opzichte van het kleinschalige karakter van de Bloemendaalse straatweg, maar in bouwhoogte en volume ruimtelijk goed inpasbaar is. De ontwikkeling vindt ook niet direct plaats aan de Bloemendaalse straatweg maar daarvan terugliggend op het voormalige Nova-terrein. Van een aantasting van het dorpskarakter is dan ook geen sprake.

6.2 *Het gebied herbergt een veelvoud aan cultuurhistorische waarden; Steilrand, kwelgebied met oude waterlopen en duinrellen, openheid blekerijgebied en voormalige bollenvelden, villabebouwing, historische lint van de Bloemendaalsestraatweg, archeologische waarden, enz. Het RFK voldoet niet aan de vereiste beeldkwaliteit voor dit kwetsbare gebied.*

Commentaar college:

Het RFK gaat juist uit van de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota aangevuld met extra uitgangspunten die benoemd zijn in het RFK. Een concreet plan moet daaraan voldoen. De beeldkwaliteit is op deze wijze voldoende gewaarborgd.

6.3 *Het zicht op de steilrand en villabebouwing verdwijnt volledig*

Commentaar college:

Ten opzichte van de vorige situatie [schoolgebouw] en de bouw mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan betekenen de bouw mogelijkheden in het RFK een verbetering. Het ervaren van de steilrand is juist een van de belangrijke uitgangspunten voor ontwikkeling van het terrein.

6.4 *Het open karakter van voormalig blekerijgebied verdwijnt; het gebied wordt zeer intensief bebouwd.*

Commentaar college:

Het klopt dat op dit moment het gebied er open bij ligt, maar dat is alleen maar het geval omdat het oude schoolgebouw reeds enige tijd geleden gesloopt is. Zowel in de situatie dat dit gebouw er nog stond als de planologische mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt is er geen sprake van een (planologisch) open karakter. Het RFK biedt daarvoor juist meer mogelijkheden.

6.5 De beeldkwaliteit van de Dekamarkt heeft nooit voldaan aan het gewenste welstandsniveau en voldoet zeker niet aan de huidige welstandsnota.

Commentaar college:

Een van de uitgangspunten uit het RFK is dat de nieuwe bebouwing moet voldoen aan het plusniveau uit de Welstandsnota, aangevuld met een aantal andere uitgangspunten genoemd in het RFK. De toetsing op deze aspecten vindt later plaats op een concreet plan door de Commissie Stedelijk Schoon. Het RFK is nog geen concreet plan.

6.6 Duinrellen verdwijnen of worden vergraven tot een vijverpartij

Commentaar college:

In het RFK wordt uitgegaan van behoud van de duinrellen. Eén duinrel kan niet behouden worden vanwege de bouw van de parkeergarage. Het spreekt voor zich dat de afwateringsfunctie van deze duinrel gecompenseerd moet worden. Dit gebeurt in overleg met het hoogheemraadschap.

Als uit Flora- en fauna onderzoek blijkt dat de ecologische waarde gering of nihil is en er wordt voldoende aandacht besteed aan de andere duinrellen dan hoeven geen procedures te worden gevoerd (ontheffingen Flora en fauna wet) en kan deze duinrel in principe vervallen. Als blijkt dat de ecologische waarde aanzienlijk of hoog is dan betekent dit dat de benodigde ontheffingen moeten worden aangevraagd bij het ministerie van LNV inclusief een compensatie en mitigatieplan.

Daarnaast moet worden beoordeeld of een vergunning volgens de natuurbeschermingswet noodzakelijk is en of er een relatie met de Provinciale ecologische hoofdstructuur aanwezig is. In deze beoordeling door de provincie kan dan het eventueel laten vervallen van een duinrel worden meegenomen.

6.7 De maat en de schaal van de bebouwing sluit absoluut niet aan bij de omringende bebouwing, die nergens hoger is dan 3 bouwlagen.

Commentaar college:

Het klopt dat het RFK in een deel van het plangebied bebouwing toestaat hoger dan 3 lagen oftewel 9 meter. Deze hogere bebouwing vindt aansluiting bij de dorpscentrumontwikkeling rondom de Dekamarkt. Door voldoende afstand te houden ten opzichte van de bestaande bebouwing en door aanvullende eisen wat betreft positionering, beeldkwaliteit en onderlinge afstand, zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het RFK goed inpasbaar en verantwoord.

Echter, juist aan de randen van het gebied, aansluitend op de binnenduinrand, wordt overwegend uitgegaan van een maximale hoogte van 9 meter met de mogelijkheid van 1 meter extra in verband met architectonische en/ of woontechnische kwaliteit. In die zin is wel degelijk rekening gehouden met de maat en schaal van omringende bebouwing.

6.8 Onduidelijkheid over bouwhoogtes, bouwoppervlaktes, dichtheid, erf grenzen, maaiveldhoogte e.d. De Mellonahof hoogtenorm wordt overschreden. De plangrens loopt zelfs over eigendomsgrenzen heen. De supermarkt mag 13 meter hoog worden, maar waar de overige bouwlokken ook met een extra meter kunnen worden verhoogd tot 13 meter is niet aangegeven, terwijl dit betekent dat er dan 4 woonlagen kunnen komen. De afstand van de woonblokken onderling is bepaald op 12 meter, maar ook dat klopt niet met de werkelijkheid; door de uitbouw van de hogere woonlagen komen de gebouwen in werkelijkheid veel dichter op elkaar te staan. Waar de gymzaal komt is niet aangegeven.

Commentaar college:

De maximale bouwhoogte van de blokken op het voormalige Nova-terrein is 9 en 12 meter [plus 1 meter voor architectonische en/of woonkwaliteit]. De overgang tussen deze 2 hoogtes is aangegeven met een hoogtelijn in de figuur op pag. 8 in het RFK. Een concrete uitwerking van het RFK moet voldoen aan de onderlinge minimale afstand van 12 meter waarbij een incidentele overschrijding tot 10 meter is toegestaan.

Zie verder het commentaar bij 4.1.

6.9 *Het woonzorgcentrum wordt niet meer genoemd in dit plan. De definitie van zorgwoningen ontbreekt. Is woonzorgcentrum en seniorenhuisvesting definitief uit de plannen verdwenen?*

Commentaar college:

Er is aansluiting gezocht bij meer hedendaagse ontwikkelingen waarbij in zelfstandige woningen aan bewoners de zorg kan worden geboden die zij behoeven. De huisvestingsmogelijkheden voor senioren zijn juist bijzonder groot. Dit ligt ook in de lijn van de het woningmarktonderzoek 2005 en de Woonvisie die de raad heeft vastgesteld. Voor Santpoort-Zuid is daarbij een tekort in 2008 van 258 ouderenwoningen geprognosticeerd.

6.10 *Juist deze dorpskern is de geëigende plek om voorzieningen te bouwen voor senioren en zorgbehoevenden op een aantrekkelijke manier.*

Commentaar college:

Dit uitgangspunt wordt onderschreven. Vandaar dat naast de huisvesting van senioren/ouderen bijzondere aandacht wordt besteed aan zorg- en welzijnsvoorzieningen.

6.11 *Het nut en de noodzaak van de geplande uitbreiding van de supermarkt is onduidelijk. Verder leidt de toenemende verkeersdruk tot zeer onveilige situaties.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij nr. 1.1, 1.2 en 3.2

Wat betreft de verkeersveiligheid is van belang of deze acceptabel is en blijft. Volgens de bestaande richtlijnen is er geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. Binnen een 30 km/uur zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. Deze intensiteit is in het gebied alleen aanwezig op het meest drukke deel van de Van Dalenlaan tussen de Bloemendaalsestraatweg (ter hoogte van Dekamarkt) en de Willem de Zwijgerlaan. Ook na ontwikkeling van het Nova-terrein worden hier geen intensiteiten verwacht die hoger zijn dan de genoemde indicatieve norm. De toekomstige intensiteit wordt weliswaar relatief hoog voor een verblijfsgebied, maar blijft binnen acceptabele grenzen. Een zorgvuldige vormgeving is op dergelijke wegvakken van groot belang. Na herinrichting van het plein bij de Dekamarkt zal de verblijfsuitstraling van dit deel van de Van Dalenlaan nog extra benadrukt worden door het gehele plein op één niveau (als een groot plateau) aan te leggen.

6.12 *De Stichting Santpoort wil aandringen op grondruil van het Basseroeterrein met een deel van het plangebied dat tegen het Brederodehuis en de school aan ligt om op korte termijn een multifunctionele (gymnastiek)accommodatie te kunnen realiseren. Dit past ook bij de motie die in 2007 is aangenomen door de raad. De gemeente Velsen bezit nog steeds een deel van het plangebied. Het plangebied heeft nog steeds de bestemming*

maatschappelijke doeleinden. Mochten er serieuze redenen voor de projectontwikkelaar zijn om niet mee te werken aan de uitruil, dan zou de raad hiervan op de hoogte moeten worden gesteld, vooraleer zijn zich uitspreekt over dit plan.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5

6.13 ***Een beslissing nemen over een dergelijke ingreep in dit kwetsbare gebied met een complexe waterhuishouding onderaan een steilrand zonder verdere onderzoeken naar de effecten op korte termijn van deze grootschalige ingreep is onaanvaardbaar.***

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 5.4

6.14 ***De openbare ruimte voor een gebied met 100 woningen is zeer beperkt en plaats voor groen is er nauwelijks. Een dorpsplein als centrale ontmoetingsplaats komt er niet. Een deel van het oranjeveld/plein verdwijnt door aanleg infrastructuur***

Commentaar college:

De ruimtelijke mogelijkheden in het RFK Blekersduin gaan uit van een gezamenlijke openbare ruimte in het gebied. Vooral rondom de bouwblokken op het voormalig Nova-terrein is daarbij aandacht voor kwaliteit. Het klopt dat in de kaderstelling van het RFK een centraal dorpsplein niet als uitgangspunt genoemd is, maar dat wil niet zeggen dat daarvoor geen ruimte zou kunnen zijn in een mogelijke uitwerking

6.15 ***De duinrellen worden deels overbouwd en vergraven tot een stadsvijver. Waar de verdwenen delen worden gecompenseerd is niet aangegeven. De erfgrenzen liggen niet steeds aan de overkant van de duinrel (zie punt 2 bij Ruimtelijk opbouw en bouwhoogtes); ze lopen ter hoogte van bouwvlak B en C zelfs een aantal meters over de duinrel richting Nova-terrein heen. De natuurvriendelijke inrichting aan de oevers komt hiermee in het gedrang.***

Commentaar college:

In het RFK wordt uitgegaan van behoud van de duinrellen. Eén duinrel kan niet behouden worden vanwege de bouw van de parkeergarage. Het spreekt voor zich dat de afwateringsfunctie van deze duinrel gecompenseerd moet worden. De oplossing hiervoor wordt niet voorgeschreven in het RFK, maar dit gebeurt in overleg met het Hoogheemraadsschap. Het door inspreker genoemde vergraven van de duinrellen is geen uitgangspunt in het RFK, maar onderdeel van de uitwerking van de ontwikkelaar dat als studiebijlage is toegevoegd. De duinrellen langs de duinrand blijven behouden. Het klopt dat de erfgrenzen niet steeds aan de overkant van de duinrel liggen. In die zin is de formulering in het RFK niet helemaal correct, maar in de afbeelding op pagina 8 is te zien vanaf waar de 12 meter afstanden gemeten worden. Door een minimale afstand te garanderen in het RFK wordt juist de mogelijkheid om de natuurvriendelijke oevers te behouden gewaarborgd.

6.16 ***Veel plannen zijn de revue gepasseerd. Ze waren allemaal te intensief en te hoog en bij dit plan is alleen maar erger geworden. De bebouwing sluit het achterliggende gebied compleet af i.p.v. openheid te creëren.***

Commentaar college:

In het RFK is grote aandacht voor een goede aansluiting op de omliggende bebouwing zoals de hoger gelegen villawijken aan de Vinkenbaan, de middelhoogbouw op de Dekamarkt en het Mellonahof. Verder is de voorgestelde hoogte slechts gedeeltelijk hoger dan de bouwhoogte die mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan, het verschil in (bouw)hoogte is hier maximaal 1 meter. Het volume staat ook in verhouding tot de omliggende bebouwing en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

Het RFK biedt meer mogelijkheden tot het ervaren ruimte en van de steilrand dan het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 40 % van het voormalig Nova-terrein te bebouwen [goothoogte 9 m en nokhoogte 12 m] zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de bebouwing. Het is dan ook binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk bebouwing te realiseren die het complete zicht op de steilrand vanuit het plangebied onmogelijk maakt.

7. *Inspreker nummer 9 heeft de volgende opmerkingen:*

7.1 *In het RFK wordt geen aandacht besteed aan de verkeersproductie en de manier waarop de gemeente denkt die te kunnen afwikkelen. Het doorgaande verkeer zal gebruik blijven maken van de route via de Van Dalenlaan/Bloemendaalsestraatweg en hierdoor zal de verkeersintensiteit te hoog zijn voor de gekozen inrichting.*

Commentaar college:

De toename van het verkeer ten gevolge van de ontwikkelingen op het NOVA-terrein bedraagt ongeveer 2.000 motorvoertuigen per etmaal. De grootste groei wordt veroorzaakt door de uitbreiding van de supermarkt (circa 1.250 ritten). De klanten van de supermarkt komen veelal buiten de spits, waardoor de toename van het verkeer in de ochtendspits circa 70 en in de avondspits 150 ritten bedraagt. Voor de verkeersafwikkeling leveren deze extra ritten geen probleem op.

De Van Dalenlaan heeft en houdt een zekere betekenis voor doorgaand verkeer van en naar Bloemendaal. Deze betekenis zal echter afnemen door de recente herinrichting. De verwachting is dat er door de recente aanpassingen circa 1.000 motorvoertuigen per etmaal minder gebruik gaan maken van de Van Dalenlaan. Volgens de bestaande richtlijnen is er geen norm waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. Binnen een 30 km/uur zone kan ter indicatie wel worden aangegeven dat een intensiteit van 5.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel is. Deze intensiteit is in het gebied alleen aanwezig op het meest drukke deel van de Van Dalenlaan tussen de Bloemendaalsestraatweg (ter hoogte van Dekamarkt) en de Willem de Zwijgerlaan. Ook na ontwikkeling van het Nova-terrein worden hier geen intensiteiten verwacht die hoger zijn dan de genoemde indicatieve norm. De toekomstige intensiteit wordt weliswaar relatief hoog voor een verblijfsgebied, maar blijft binnen acceptabele grenzen. Een zorgvuldige vormgeving is op dergelijke wegvakken van groot belang. Na herinrichting van het plein bij de Dekamarkt zal de verblijfsuitstraling van dit deel van de Van Dalenlaan nog extra benadrukt worden door het gehele plein op één niveau (als een groot plateau) aan te leggen.

7.2 *Voor verkeerskundige beoordeling dient ook de plannen voor park Brederode met enkele honderden woningen worden betrokken.*

Commentaar college:

Ook de effecten van Park Brederode zijn onderzocht. De ontsluiting van het park is via de Brederodelaan (Bloemendaal) en naar verwachting zullen de toekomstige bewoners de Brederoodseweg gebruiken om richting A208 te gaan en de Brederodelaan om richting Haarlem te gaan. De extra ritten van deze ontwikkeling en

van de ontwikkeling op het Nova-terrein verspreiden zich over het wegennet van Santpoort en Bloemendaal en zijn daardoor van geringe betekenis op de afwikkeling van het verkeer bij cruciale punten als de rotonde Hagelingerweg.

8. Inspreker nummer 10 heeft de volgende opmerkingen:

8.1 Dit concept heeft te veel bouwmassaliteit en volume. Onduidelijkheid over bouwhoogtes, bouwoppervlaktes, dichtheid, erfgrenzen, maaiveldhoogte e.d. De mellonahof-hoogtenorm wordt overschreden.

Commentaar college:
Zie het commentaar bij 4.1.

8.2 Nut en noodzaak van de uitbreiding van de Dekamarkt zijn niet onderbouwd.

Commentaar college:
Zie het commentaar bij 3.2

8.3 De algemene ruimte van de geplande zorgwoningen is te klein t.o.v. eerdere uitspraken/toezeggingen in het WoZoCo-kader.

Commentaar college:
Los van ontwikkelingen die in het verleden aan de orde zijn geweest is in het RFK een zodanige afweging gemaakt dat aan het aspect ouderenhuisvesting de nodige prioriteit is gegeven.

8.4 Geen invulling aan de huidige criteria voor ouderenhuisvesting en –zorg waarbij aspecten als levensloopbestendigheid, praktijkruimten, groepsverzorging en voorzieningen in sociale ruimten ontbreken.

Commentaar college:
Juist omdat het aspect ouderenhuisvesting centraal staat zullen de woningen levensloopbestendig worden gebouwd. Met andere woorden de woningen moeten adequate huisvesting bieden voor senioren/ouderen.
Voor ca 350 m2 wordt ruimte gereserveerd voor zorg- en welzijnsvoorzieningen.

8.5 Er is behoefte aan passende huisvesting voor de vergrijzende bevolking van Santpoort-Zuid

Commentaar college:
Dit standpunt wordt onderschreven.

8.6 De typering van het Nova-terrein moet worden gecorrigeerd in landelijk-dorps woonmilieu.

Commentaar college:
In de Welstandsnota Velsen wordt Santpoort-Zuid getypeerd als landelijk-dorps woonmilieu. Echter daarbij wordt aangegeven dat juist het centrumgebied van Santpoort- Zuid een minder dorpse uitstraling heeft. Dit gebied wordt juist gekenmerkt door diversiteit aan bebouwing.

8.7 Er is in dit type duingebied geen ervaring met dit soort ondergrondse bouwwerken. Er ontbreekt een toelichting op de effecten van de waterhuishouding.

Commentaar college:

De grondwaterspiegel wordt nu al kunstmatig in stand gehouden. Dit systeem wordt continu gemonitord. Uit onderzoek blijkt dat graafwerkzaamheden nauwelijks invloed zullen hebben op de grondwaterstand in de omgeving van de bouwput.

8.8 Een aantal huizen aan de historische Bloemendaalsestraatweg worden ‘schadelijk’ ingeklemd. Welke compensatie wordt voorzien?

Commentaar college:

Dergelijke zaken worden niet in een ruimtelijk functioneel kader geregeld. Bij de uitwerking van een concreet plan wordt dit opgenomen als onderdeel van de planschadeovereenkomst. In de bestemmingsplanfase wordt dit verzekerd.

8.9 Er ontbreekt een verkeersplan

Commentaar college:

Onderzoek heeft uitgewezen dat een specifiek verkeersplan voor de ontwikkeling op het Nova-terrein niet nodig is, omdat de toename van het verkeer ten gevolge van deze ontwikkeling geen grote problemen oplevert.

8.10 Realisatie van de gymzaal is afhankelijk gemaakt van dit plan. Een ontsnappingsclausule voor de gymzaal is geboden.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5.

8.11 Het concept RFK dient uitsluitend de belangen van de projectontwikkelaar en staat haaks op de in Santpoort-Zuid heersende ideeën.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 2.

8.12 Inspreker adviseert de gymzaal uit het project te halen, de Basseroet-grondruil te realiseren en met een nieuw RFK te komen.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5.

9. Inspreker nummer 12 heeft de volgende opmerkingen

9.1 Hoe dichter de gymzaal bij de school komt hoe beter.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5.

9.2 Kunnen de verkeersstromen in verband met de veiligheid gescheiden worden?

Commentaar college:

Inspreker gaat uit van de realisatie van de gymzaal in het plangebied. Doordat de gymzaal losgekoppeld is van de ontwikkeling Blekersduin en naast de basisschool gerealiseerd wordt, ontstaat er een andere situatie. Overigens zal ook in deze nieuwe situatie rekening gehouden worden met de verkeersveiligheid.

9.3 Wat is de beoogde termijn om het plan te realiseren.

Commentaar college:

Na vaststelling van het RFK (de zogenaamde voorfase) dient er een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden omdat de nieuwe ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan past. De procedure vanaf het opstellen voorontwerp bestemmingsplan tot vaststelling van datzelfde plan in de raad duurt gemiddeld 1.5 jaar. Vervolgens kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State, zonder tijdelijke voorziening op het beroep treedt het plan in werking en kan de bouwvergunning verleend worden. Bij eventueel beroep is bij wet geregeld dat de Raad van State binnen 1 jaar dient te beslissen over dat beroep.

9.4 *Bouw op zeer korte termijn de gymzaal op de plek zoals deze nu is voorgesteld zodat desgewenst later hierop appartementen kunnen worden gebouwd. Inspreker verzoekt de bouw van de gymzaal los te koppelen van de integrale ontwikkeling van het terrein, met als optie de gymzaal te bouwen aan de zuidkant van de Brederode Daltonschool op een deel van het schoolplein en op een kleiner deel van het Oranjeveldje.*

Commentaar college

Zie het commentaar bij 1.5.

10. *Inspreker nummer 13 heeft de volgende opmerkingen:*

10.1 *Het plan is onduidelijk en eisen van algemeen belang en stedenbouwkundige grootheden zoals bijv. totale oppervlakte van het plangebied ontbreken.*

Commentaar college:

In deze fase van het planproces gaat het om een kaderstellend document. Deze kaders, waaronder zaken als het maximaal aantal m2 bebouwing, hoogtes en onderlinge afstanden, zijn duidelijk aangegeven.

10.2 *De enige visie die naar voren komt is die van de projectontwikkelaar.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 2.

10.3 *De maat en de schaal passen niet in de dorpse omgeving.*

Commentaar college:

Door voldoende afstand te houden ten opzichte van de bestaande bebouwing en door aanvullende eisen wat betreft positionering, beeldkwaliteit en onderlinge afstand, zijn de bebouwingsmogelijkheden uit het RFK goed inpasbaar en verantwoord.

10.4 *Het ontwerp intensiveert het gebied naar een stadse inrichting terwijl Santpoort-Zuid getypeerd wordt als een landelijk-dorps woonmilieu met een groen karakter.*

Commentaar college:

In de Welstandsnota Velsen wordt Santpoort-Zuid getypeerd als landelijk-dorps woonmilieu. Echter daarbij wordt aangegeven dat juist het centrumgebied van Santpoort- Zuid een minder dorpse uitstraling heeft. Dit gebied wordt juist gekenmerkt door diversiteit aan bebouwing.

11. Inspreker nummer 23 (vof Nova projectontwikkeling) heeft de volgende opmerkingen:

11.1 *Vof Nova voorstaat als ontwikkelaar een integrale ontwikkeling van het plangebied. Afzonderlijke bouw van een gymnastieklokaal in het gebied voldoet niet aan het beeld van een integrale ontwikkeling en zal daarom niet zonder economische en/of juridische gevolgen op medewerking van Vof Nova kunnen rekenen.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5.

12. Insprekers nummer 24 en 28 en 49 (dit zijn 367 gebundelde brieven van ouders van kinderen van de Brederode Daltonschool) hebben de volgende opmerkingen:

12.1 *Het duurt te lang voordat de gymzaal klaar zal zijn.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij nr. 1.5.

12.2 *De toename van zowel vrachtverkeer als personenautoverkeer zal leiden tot verkeersopstoppingen maar ook gevaar opleveren voor de leerlingen van de school.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.2. en 1.3.

12.3 *Het karakter van het dorp Santpoort-Zuid wordt ingrijpend aangetast door een verdubbeling van de Dekamarkt en maar liefst 100 extra woningen.*

Commentaar college:

Het betreft weliswaar een ontwikkeling in de dorpskern van Santpoort Zuid die afwijkend is ten opzichte van het kleinschalige karakter van de Bloemendaalsestraatweg, maar in bouwhoogte en volume ruimtelijk goed inpasbaar is. De ontwikkeling vindt ook niet direct plaats aan de Bloemendaalsestraatweg maar daarvan terugliggend op het voormalige Nova-terrein. In het RFK is juist grote aandacht voor een goede aansluiting op de omliggende bebouwing zoals de hoger gelegen villawijken aan de Vinkenbaan. Van een aantasting van het dorpskarakter is dan ook geen sprake.

Gelet op de grote behoefte aan woningen geschikt voor senioren/ouderen is gestreefd naar een optimale invulling van het terrein om het tekort aan ouderenwoningen substantieel terug te dringen.

12.4 *Inspreker pleit voor de onmiddellijke bouw van een gymzaal naast de Brederode Daltonschool.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5.

13. Inspreker nummer 25 heeft de volgende opmerkingen:

13.1 *De cultuurhistorische dorpskern wordt vernietigd.*

Commentaar college:

In het RFK is juist grote aandacht voor een goede aansluiting op de omliggende bebouwing zoals de hoger gelegen villawijken aan de Vinkenbaan, de

middelhoogbouw op de Dekamarkt en het Mellonahof. Verder is de voorgestelde hoogte hoger dan de bouwhoogte die mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan, het verschil in (bouw)hoogte is hier maximaal 1 meter. Het volume staat ook in verhouding tot de omliggende bebouwing en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Van een aantasting of vernietiging van de dorpskern is geen sprake.

13.2 De architectonische vormgeving van de Dekamarkt in relatie tot de historische Bloemendaalsestraatweg voldoet niet.

Commentaar college:

Een van de uitgangspunten uit het RFK is dat de nieuwe bebouwing moet voldoen aan het plusniveau uit de Welstandsnota, aangevuld met een aantal andere uitgangspunten genoemd in het RFK. De toetsing op deze aspecten vindt plaats op een concreet plan door de Commissie Stedelijk Schoon. Het RFK is nog geen concreet bouwplan.

13.3 De grootte van de huidige Dekamarkt voldoet aan bekende en landelijke statistieken omtrent winkels en hun adherentiegebieden.

Commentaar college

Zie het commentaar bij 3.2.

13.4 De bouwput zal naast de steile duinwand hydrologisch gezien zeer ingrijpend zijn en zal verregaande gevolgen hebben.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 5.4.

13.5 De gymzaal maakt onnodig deel uit van het totale plan..

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5.

14. Inspreker nummer 50 (bestaande uit 323 inwoners) heeft de volgende opmerkingen:

14.1 Voor een dorpje als Santpoort-Zuid is de voorgestelde bebouwing veel te massaal omdat de Dekamarkt onnodig en buitensporig uitbreid met 80 % en omdat er teveel woningen worden gebouwd in 4 lagen i.p.v. 3.

Commentaar college:

Het betreft weliswaar een ontwikkeling in de dorpskern van Santpoort Zuid die afwijkend is ten opzichte van het kleinschalige karakter van de Bloemendaalsestraatweg, maar in bouwhoogte en volume ruimtelijk goed inpasbaar is. De ontwikkeling vindt ook niet direct plaats aan de Bloemendaalsestraatweg maar daarvan teruglopend op het voormalige Nova-terrein.

14.2 Huidige omvang Dekamarkt is volgens geldende normen al te groot voor dorpskern, uitbreiding is gericht op Regiosupermarkt, past niet in dorpskern.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 3.2.

14.3 *Deze massale bebouwing zal leiden tot onaanvaardbare onveiligheid en overlast door de verkeerstoename.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.2.

14.4 *De bebouwing zal de waterhuishouding ernstig verstoren.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 5.4.

14.5 *Het dorpskarakter van Santpoort-Zuid zal ingrijpend aangetast worden.*

Commentaar college:

Het betreft weliswaar een ontwikkeling in de dorpskern van Santpoort Zuid die afwijkend is ten opzichte van het kleinschalige karakter van de Bloemendaalsestraatweg, maar in bouwhoogte en volume ruimtelijk goed inpasbaar is. De ontwikkeling vindt ook niet direct plaats aan de Bloemendaalsestraatweg maar daarvan terugliggend op het voormalige Nova-terrein. In het RFK is juist grote aandacht voor een goede aansluiting op de omliggende bebouwing zoals de hoger gelegen villawijken aan de Vinkenbaan. Van een aantasting van het dorpskarakter is dan ook geen sprake. Vanzelfsprekend zal het uiterlijk wel veranderen bij bouw.

14.6 *Het plan zal grote parkeeroverlast met zich meebrengen tijdens en na de bouw.*

Commentaar college:

Tijdens de realisatiefase zal uiteraard gestreefd worden naar het minimaliseren van de overlast. Een goede oplossing van het parkeren in de nieuwe situatie is onderdeel van het RFK

14.7 *Het plan zal onacceptabele vertraging opleveren voor de realisatie van de gymzaal.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.5.

14.8 *Inspreker pleit voor maximaal 30 woningen, max. 3 woonlagen.*

Commentaar college:

Het aantal woningen in het RFK wordt niet expliciet voorgeschreven, maar zal uiteindelijk een afgeleide zijn van de geboden ruimtelijke mogelijkheden en de financiële haalbaarheid. Deze wordt in belangrijke mate bepaald door de kosten voor de bouw van een parkeerkelder onder het gebied. Het ondergronds oplossen van parkeren is een belangrijk uitgangspunt van de gemeente om een optimale kwaliteit van de buitenruimte te kunnen realiseren. De door inspreker gepleite maximaal aantal van 30 woningen kan geen haalbaar plan opleveren.

Bovendien wordt dan slechts een minimale bijdrage geleverd aan het terugdringen van het tekort aan woningen die specifiek zijn geschikt voor senioren/ouderen met de daarbij beoogde ruimten voor zorg- en welzijnsvoorzieningen

15.0 *Insprekernummers 51 t/m 57 hebben de volgende opmerkingen:*

15.1 *Uitvoering van het RFK leidt tot ingrijpende en onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de toekomstige bewoning boven de Dekamarkt.*

- Uitzicht vanuit terras westzijde wordt afgeschermd door een muur van 7 meter hoog.

Commentaar college:

Met het uitbreiden van de supermarkt mag geen achterkant ontstaan. Hierdoor is het gewenst de supermarkt te omzomen met woningen dan wel zorggerelateerde functies. Voor deze functies geldt een maximale bouwhoogte van 13 m1. Dit is 7 m1 boven de bouwhoogte van de supermarkt. Het vrije uitzicht verdwijnt hierdoor inderdaad. Wel moet opgemerkt worden dat deze bebouwing op ca. 30 m1 afstand van de bestaande appartementen gesitueerd is. Alleen aan de noordzijde is deze afstand ca. 12 m1.

- Op het terras vanaf 14.00 uur geen direct zonlicht meer, vanaf 16.30 uur schemerdonker.

Commentaar college:

Gezien de wijziging ten opzichte van de huidige situatie moet in het vervolgtraject onderzoek gedaan worden naar de effecten van slagschaduw van de ontwikkeling op de directe omgeving.

- Teniet doen van privacy door inkijk vanuit nabij gelegen woningen aan de kopkant.

Commentaar college:

Bij de verdere uitwerking zal bij de vormgeving van de kopgevel aandacht aan dit aspect besteed worden.

- Bij harde wind uit Z-ZW, resp. N: zeer hoge windsnelheden en turbulentie op ons terras door venturie-effect tussen bestaande en nieuwe bebouwing.

Commentaar college:

Gezien de wijziging ten opzichte van de huidige situatie zal in het vervolgtraject onderzoek gedaan worden naar de effecten van wind door de nieuwe ontwikkeling.

- Door uitbreiding Dekamarkt: waar komt onze bergingsruimte?

Commentaar college:

In de kaderstelling is dit niet opgenomen. In het vervolgtraject bij de uitwerking van de plannen wordt hier nader aandacht aan besteed.

15.2 Grote toename van vrachtverkeer (en geluid) van en naar de Dekamarkt.

Commentaar college:

De bevoorrading van supermarkten gebeurt op maat. Naast dagelijkse bevoorrading van versgoederen vindt er al naar gelang de behoefte bevoorrading plaats. Het is de verwachting dat het aantal vrachtwagenbewegingen niet evenredig met de uitbreiding van de supermarkt toeneemt. De vrachtwagens zullen voller zitten met goederen, maar naar verwachting niet veel vaker Santpoort-Zuid bevoorraden.

15.3 Veel extra verkeer (en geluid) van personenauto's van en naar het NOVA terrein.

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.2.

15.4 *Grotere kans op verkeersongelukken rond de Brederode Daltonschool.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.3.

15.5 *Onomkeerbare vernietiging van het dorpskarakter van Santpoort-Zuid.*

Commentaar college:

Zie het commentaar bij 1.6.

3. Conclusie

1. Veel reacties hebben betrekking op de uitbreiding van de Dekamarkt. Insprekers zijn van mening dat de noodzaak tot uitbreiding onvoldoende is aangetoond en zijn bezorgd over de toename van de hoeveelheid verkeer.

Het aanbod van winkelveorzieningen in Santpoort-Zuid is de afgelopen jaren steeds verder gedaald. In de door de raad vastgestelde “notitie Detailhandel in Velsen” uit 2000 is geconstateerd dat de winkelfunctie van Santpoort-Zuid onder druk staat en het aanbod verdergaand afneemt en versnipperd. In de notitie staat aangegeven dat de kansen voor de straat als winkelgebied liggen in een concentratie van het aanbod rond de supermarkt. Met de uitbreiding wordt aangesloten op deze beleidslijn. In de economische agenda is tevens opgenomen dat de gemeente ruimte wil bieden aan schaalvergroting van de supermarkten in de gemeente. Een uitbreiding van de Dekamarkt wordt voor Santpoort-Zuid als wenselijk gezien voor het voortbestaan van een vitaal aanbod voor de dagelijkse boodschappen in Santpoort-Zuid.

Uit onderzoek blijkt dat de te verwachten toename van het verkeer weliswaar relatief hoog is, maar binnen acceptabele grenzen blijft. Wel is een zorgvuldige vormgeving van groot belang. Bij de verdere uitwerking van de plannen dient hier aandacht aan besteed te worden.

2. Veel reacties hebben als strekking dat omwonenden en belanghebbenden het nog langer uitstellen van de bouw van de gymzaal ten behoeve van de naast het plangebied gelede school ongewenst vinden.

Het college heeft besloten naar aanleiding van een motie door de gemeenteraad de gymzaal los te koppelen van de integrale planontwikkeling en de gymzaal zo snel als mogelijk is te realiseren op het naast de school gelegen Oranjeveld. Het RFK wordt op dit onderdeel aangepast.

3. Veel reacties pleiten voor een kleinschaliger ontwikkeling op het terrein. Insprekers zijn bezorgd over de aantasting van het dorps karakter.

De geboden kaderstelling is een afweging van allerlei belangen, inclusief de financiële haalbaarheid. De gemeente Velsen is geen eigenaar van de grond. Er is behoefte aan het toevoegen van woningen en het uitbreiden van de supermarkt. De bouw mogelijkheden die nu geboden worden in het RFK gaan uit van een zorgvuldige inpassing en aansluiting op de omliggende bebouwing. Door het parkeren onder de grond te projecteren is het mogelijk een hoge kwaliteit van de buitenruimte te realiseren.

4. Een aantal insprekers is bang voor schade tijdens de bouw, vooral door de aanleg van de parkeerkelder.

De parkeerkelder zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte wat ten goede komt aan de uitstraling van het dorpscentrum. Op basis van onderzoek worden geen problemen verwacht tijdens en na de bouw.