Nota van beantwoording zienswijzen

ontwerp-bestemmingsplan ‘Herenweg 21-23, Noordwijk’ en ontwerp-omgevingsvergunning

2 mei 2023

Inhoud

1. **Inleiding**
2. **Beantwoording zienswijzen**
3. **Ambtelijke wijzigingen**

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Herenweg 21-23, Noordwijk’ heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning vanaf 1 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 geanonimiseerd samengevat en beantwoord met daarbij de eventuele gevolgen voor het definitieve plan. Hoofdstuk 3 geeft een samenvatting van de ambtelijke wijziging.

2. Beantwoording zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn per appellant samengevat (kolom 2) en voorzien van een beantwoording (kolom 3). Elke beantwoording van een reactie eindigt met een conclusie (kolom 4) waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het definitieve plan.

Appellant 1

	Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen**
1.1	Appellant herhaalt zijn inspraakreactie op het voorontwerp en verwijt de gemeente een gebrek aan communicatie. Naar zijn mening heeft de gemeente de omwonenden te weinig mogelijkheden gegeven voor een eigen inbreng in de plannen en zich uitsluitend gericht op het uitwisselen van gegevens. Appellant verwijst hierbij naar de onbekende redenen van de wijziging van het aantal appartementen van 16 naar 13 en de geringe openheid over de ontwikkelingen tijdens de naar zijn mening erg lange periode om tot een ontwerp te komen.	Omwonenden zijn met een tweetal huis-aan-huis bezorgde brieven geïnformeerd. De eerste brief is van 22 februari 2021. In deze brief werd uitleg gegeven over het plan en de procedure alsmede over op welke wijze de verdere informatie en communicatie – met de beperkingen welke Corona toen gaf – zou verlopen. Per 1 maart 2021 werd een project-website geopend. De tweede brief is van 3 september 2021. In deze brief werd de eerste stap in de procedure toegelicht en de ontvangers uitgenodigd om deel te nemen aan een inloopbijeenkomst op 30 september 2021. Bij deze bijeenkomst was ook de ontwikkelaar aanwezig voor het beantwoorden van vragen. Met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan werd de wettelijke procedure opgestart en had eenieder de mogelijkheid om gedurende zes weken een zienswijze in te dienen. Ten slotte heeft de ontwikkelaar voorafgaand aan de publicatie nog een informatiebrief verstrekt aan bewoners van 66 omliggende adressen om die te informeren over het plan. De wijziging van 16 naar 13 appartementen is in de Nota van inspraak n.a.v. de terinzagelegging van het voorontwerp benoemd. De wijziging is hoofdzakelijk ingegeven door het uitgangspunt dat het parkeren binnen het te ontwikkelen gebied dient te worden opgelost. Met deze aanpassing wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2020.	Geen.
1.2	Volgens appellant is het bouwwerk ten opzichte van de eerdere plannen	Op het kavel Herenweg 21-23 is een appartementengebouw voorgesteld ter vervanging van	Geen.

	stedenbouwkundig te massaal. Het antwoord op zijn eerdere inspraakreactie is naar zijn mening onvoldoende en geeft geen antwoord op de vraag waarom is afgeweken van het oorspronkelijke plan met een naar zijn zeggen 'toegankelijke doorgang' van Noordwijk Binnen naar Offem Zuid. Wellicht lagen daar financiële redenen aan ten grondslag. De gemeente heeft verzuimd dit duidelijk te maken.	de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfspand. De nieuwbouw ligt aan de doorgaande weg de Herenweg en aan de haaks daarop aansluitende Nieuwe Voorstraat, die de nieuwe langzaamverkeersverbinding moet gaan vormen tussen de kern Noordwijk Binnen en de nieuwe woonwijk Offem Zuid. Deze nieuwe verbinding heeft aanleiding gegeven tot een stedenbouwkundige aanpassing van de huidige situatie. Om deze belangrijke route voelbaar en herkenbaar te maken bij de oversteek over de Herenweg, wordt een karakteristiek volume voorgesteld dat zich manifesteert aan de Herenweg (herkenbaar door uitstraling en typologie) en zichtbaar is, komende vanaf de Voorstraat. Tegelijkertijd geeft deze een begeleidende werking aan de nieuwe langzaamverkeersroute richting Offem Zuid (zijde Nieuwe Voorstraat). Dit alles binnen een redelijke schaal die aansluiting zoekt bij de Herenweg, de nieuwbouwwijk en de Voorstraat. Gekozen is voor een diep volume, dat strekt van de Herenweg tot diep op het kavel. Dit begeleidt de route over de Nieuwe Voorstraat. Op dit moment staat er op het kavel een bedrijfswoning (nokhoogte 8,9 m) aan de Herenweg en aansluitend een bedrijfsgebouw erachter (nokhoogte 7,6 m). De huidige diepte blijft gehandhaafd. Dergelijke "diepe" gebouwen komen vaker voor, zoals bijvoorbeeld in het geval van Herenweg 35 en 51 en het appartementengebouw van vier bouwlagen achter Herenweg 51. Als referentie voor de architectuur is het type "bollenschuur" gehanteerd, waarbij een pand aan de hoofdroute verder is uitgebouwd op het achterterrein. Een dergelijke referentie is lokaal passend. De hoogte van de nieuwbouw zal 9,6 m gaan bedragen. Dit is vrijwel net zo hoog als de nok van buurpand Herenweg 19. De rooilijnen volgen die van de Herenweg en de Nieuwe Voorstraat. Het gebouw voegt zich daarmee in de schaal en structuur van de bestaande omgeving. Doordat er geen kap wordt gerealiseerd en het pand dus drie volledige bouwlagen	

		met woningen heeft, zal de ruimtelijke impact inderdaad groter zijn dan bij uitsluitend grondgebonden woningen. Vanwege de positionering en de functie als schakelgebouw tussen Herenweg en de nieuwe woonwijk, wordt een dergelijke genuanceerde accentvergroting als passend beschouwd in de bestaande structuur, en ook in de reeds gerealiseerde en heden in uitvoering zijnde nieuwe structuur. Aan de noordzijde van het kavel (zijde Herenweg 19) wordt de afstand van bebouwing tot de kavelgrens groter ten opzichte van de huidige situatie vanwege de nieuwe route. Deze zal ca. 10 m verder terug liggen ten opzichte van die huidige situatie. Aan de zijde van de bestaande tuinen vormt een groene erfafscheiding en de diepe schuur van Herenweg 19 een natuurlijke afscheiding langs de nieuwe route. Hiermee blijft ook de directe ruimtelijke impact op de achtertuinen beperkt.	
1.3	De kwestie van de verkeersveiligheid ter plaatse ligt volgens appellant veel complexer dan dat de gemeente in reactie op de inspraakreactie op het voorontwerp heeft doen voorkomen. Appellant wijst erop dat er tussen de Beeklaan en de toegang naar de Herenweg al diverse probleemsituaties m.b.t. voorrang bestaan. Vanaf de rotonde op de Beeklaan tot aan de toegang van de Hogeweg zijn er in het plan op een afstand van minder dan 200 m vier oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsen. Hierbij hebben de fietsen op één van de vier voorrang en de voetgangers op ieder van de vier.	In het kader van de verkeersveiligheid is de verkeerssituatie ter plaatse van de nieuwe ontsluiting tegen het licht gehouden. Om de verkeersveiligheid te verbeteren is in de nieuwe planvorming een ontsluiting via Offem Zuid voorzien. Om het autoverkeer via de Herenweg te weren zullen er afsluitpalen geplaatst worden. Er zal dus geen sprake (meer) zijn van het realiseren van een nieuwe in- en uitweg voor autoverkeer op de Herenweg. Wel wordt er voorzien in een doorrijdbare calamiteitendoorgang, welke alleen voor hulp- en nooddiensten gebruikt kan worden. Fietsers zullen aan de zijde van de Herenweg wel gewoon door kunnen rijden. Zij kunnen zo ook het huidige fietspad langs de Nieuwe Offemweg bereiken. Autoverkeer zal dus niet vanuit het plangebied op de Herenweg kunnen rijden. Het signaal van de verkeersveiligheid dat appellant afgeeft neemt de gemeente serieus en zal dit nader bekijken. In deze Nota van beantwoording komt alleen de verkeerssituatie ter plekke van de ontwikkeling ter sprake.	Geen.

1.4	In het plan worden er vier parkeerplaatsen aan de openbare ruimte onttrokken, waarvan drie aan de Herenstraat en één op een onbekende plaats. Dit terwijl er volgens appellant nu reeds parkeerproblemen zijn in Noordwijk Binnen. Tevens vraagt appellant zich af wat er gebeurt als de in het plan voorgestelde oplossing voor deelmobiliteit niet werkt. Het instellen van vergunning parkeren, zoals geopperd, zal de parkeerdruk in Offem Zuid nog verder doen toenemen.	De voorstelling van appellant is onjuist. Er worden geen vier parkeerplaatsen onttrokken aan de openbare ruimte. In eerdere planvorming stonden drie parkeerplaatsen langs de Herenweg ingetekend om aan te leggen, maar deze zijn in de huidige situatie niet aanwezig. In de huidige aangepaste planvorming wordt het parkeren binnen het plangebied geregeld. Daar worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan drie met een openbaar karakter. Als terugvaloptie, voor wanneer de deelauto niet voldoende zou functioneren en er hierdoor overlast zou ontstaan, is afgesproken dat er op kosten van de ontwikkelaar een extra parkeervak in de directe omgeving wordt aangelegd. In overleg met de ontwikkelaar is hiervoor reeds een locatie aangewezen.	Geen.
1.5	Appellant herhaalt zijn inspraakreactie op het voorontwerp m.b.t. de zijns inziens problematische situatie rondom de waterhuishouding ter plaatse en stelt dat hij het antwoord niet kan volgen. Volgens appellant zijn er in het verleden reeds problemen ontstaan door het verschil in hoogte tussen de bebouwing in Offem Zuid en de Hogeweg. Appellant neemt geen genoegen met het antwoord van de gemeente dat er overleg gevoerd zal worden met het hoogheemraadschap. Volgens appellant had dit overleg reeds plaatsgevonden moeten hebben en hij eist nu eenduidige garanties aan de huidige bewoners en overweegt juridische stappen.	Het bouwplan heeft juist een positief effect op de waterhuishouding. Daar zijn drie redenen voor. 1. Er komt in het nieuwe plan minder verharding voor dan in de bestaande situatie, waarin het gehele kavel is verhard. Verharding (stenen) laten minder (snel) water door dan groen/halfverharding. 2. Het bouwplan wordt aangesloten op de bestaande hoogtes van de Herenweg en Offem Zuid. Er is hierdoor nauwelijks tot geen hoogteverschil met omliggende gebieden. 3. De afvoer van regenwater wordt aangesloten op de hemelwaterriolering (SWA/ schoonwaterriolering). Hiermee worden hevige regenbuien ondervangen. In het vooroverleg met het hoogheemraadschap is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de toekomstige situatie. Het hoogheemraadschap heeft de planvorming beoordeeld en akkoord bevonden.	Geen.

Appellant 2

	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Gevolgen
2.1	Volgens appellant is het nieuw te bouwen complex qua hoogte en positie stedenbouwkundig niet in verhouding met de bestaande bouw. Dit heeft grote gevolgen voor de lichtinval op de naastgelegen percelen en de privacy van de bewoners ervan. Grondgebonden woningen zouden hier beter passen.	De gevolgen voor schaduwwerking en lichtinval van omwonenden zullen als gevolg van de realisatie van het bouwplan beperkt zijn (alleen in de wintermaanden zal een aantal noordelijk gelegen tuinen in de namiddag minder zon krijgen). Deze gevolgen worden aanvaardbaar geacht. Aan de zuidzijde van het kavel ligt een vrijstaande woning (Herenweg 25). De nieuwbouw moet vanwege de toegenomen bouwhoogte meer afstand houden tot dit pand dan het bestaande bedrijfsgebouw (meer ruimte voor tuin en groen als buffer) en geen buitenruimten (lees: 'balkons') aan deze zijden op de verdiepingen. Ook in diepte (oostzijde) mag de nieuwbouw niet veel verder reiken dan de bestaande bedrijfsbebouwing. Zo wordt de impact op aangrenzende achtertuinen beperkt. De ontwikkelaar heeft bovendien aangegeven dat in de statuten van de VvE meegenomen wordt dat de galerij niet gebruikt mag worden als 'balkon', doch alleen als toegang – en vluchtmogelijkheid van en naar de totaal tien appartementen op de eerste en tweede verdieping. Hierdoor is (geluids)overlast/inbreuk op privacy als gevolg van het gebruik van deze galerij uitgesloten. Zie verder ook de beantwoording bij 1.2	Geen.
2.2	Op de toch al drukke Herenweg zal direct naast de bestaande uitrit ter hoogte van huisnummer 19 een nieuwe uitrit worden aangelegd. Dit maakt de toch al onveilige verkeerssituatie volgens appellant nog onveiliger, omdat het zicht op het verkeer vanaf de bestaande uitrit zal worden belemmerd. Dit wordt nog verergerd door de	Zie beantwoording 1.3	Geen.

	te realiseren bakstenen muur langs de zijde van het erf van huisnummer 19.		
2.3	Het aantal te realiseren parkeerplekken voor het complex zal onvoldoende zijn volgens appellant.	Voor de bouw van het complex is een parkeerberekening uitgevoerd. Deze is getoetst aan het vigerend beleid, en is sluitend bevonden. Het aantal parkeerplekken behorende bij de ontwikkeling is dus voldoende. Er wordt door ontwikkelaar een deelauto ingezet, wat inhoudt dat er minder parkeerplekken hoeven worden aangelegd. Als terugvaloptie, voor wanneer de deelauto niet voldoende zou functioneren en er hierdoor overlast zou ontstaan, is afgesproken dat er op kosten van de ontwikkelaar een extra parkeervak in de directe omgeving wordt aangelegd.	Geen.

Appellant 3

	Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**	**Gevolgen**
3.1	Volgens appellant past het complex stedenbouwkundig gezien niet. In de directe omgeving liggen momenteel vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen met veel groen. Voor de aangrenzende percelen betekent dit een 11,5 m hoge en 40 m diepe wand dicht op de perceelsgrens met onacceptabele gevolgen voor de bewoners voor wat betreft privacy en lichtinval. Dit nieuwe appartementencomplex sluit dus op geen enkele wijze aan op het bestaande stedenbouwkundig beeld en inrichting van deze buurt. Een nader advies van een deskundige is aangekondigd.	Het klopt dat oorspronkelijk in de directe omgeving met name grondgebonden woningen stonden. Echter aan de overzijde van de planontwikkeling bevinden zich ook appartementsgebouwen. De inmiddels in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk Offem Zuid kent onder andere woningen van ca. 10 m hoog aan de Nieuwe Voorstraat die als een straatwand de route begeleidt, aansluitend op de eigenschappen van de Voorstraat in de historische kern. De nieuwbouw zorgt voor een logische verbinding in schaal en wandvorming tussen de oude kern en de nieuwe wijk. De nieuwbouw is 9,6 m hoog (dakhoogte), dus bijna 2 m lager en niet 11,5 m hoog, zoals appellant foutief noemt. De wandvorming is inderdaad aanwezig, maar zal voor de zuidelijk gelegen tuinen geen impact hebben op lichtinval. Qua privacy kennen de meest oostelijke nieuwbouw woningen geen openingen naar het zuiden,	Geen.

		waardoor de privacy voor zuidelijk gelegen tuinen niet wordt aangetast. Het nadere advies van deskundige is niet ontvangen. Zie verder ook de beantwoording onder 1.2 en 2.1	
3.2	Volgens appellant is het op deze wijze tussen de bestaande woningen schuiven van een dergelijk stedenbouwkundig afwijkend complex op een smalle strook ingegeven door winstmaximalisatie.	Winstmaximalisatie is niet de motivatie voor het bouwplan. Op dit moment kampt Nederland met een toenemend woningtekort waarbij er sprake is van een behoefte aan sociale woningbouw en middeldure koopwoningen Het voorliggende bouwplan voldoet aan gemeentelijk beleid en voorziet in vier sociale huurwoningen en derie middel dure koopwoningen en daarnaast nog zes vrije sectorwoningen. Een appartementengebouw biedt meer wooneenheden dan grondgebonden woningen. Hiermee kan de gemeente beter in de woningbehoefte voorzien.	Geen.

3. Ambtelijke wijzigingen

Na de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de stikstofberekeningen voor de bouw/sloopfase en de gebruiksfase geactualiseerd. Uit de nieuwe berekeningen blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie optreedt en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Wet natuurbescherming.