Memo

AAN : de leden van de commissie

VAN : wethouder J.A. Gardien

C.C. :

DATUM : 15 februari 2021

BETREFT : Beantwoording vragen fractie GBW bestemmingsplan Dijkweg nabij 11 te Naaldwijk

---

Nav vragen van raadslid Van Veen GBW over onderstaande opmerkingen in een mail van HVNH berichten wij u het volgende:

Uw vragen en opmerkingen:
Dhr Van Veen stelde vragen over het bouwvolume en de bouwoppervlakte, en vroeg of er een vergelijk was tussen het voormalige Harmoniegebouw en de beoogde flat. Dhr Duijsens merkte op dat het gebouw veel te groot wordt, en dhr Spaans merkte op dat 'dit proppen wordt'. Dhr Van Veen stelde ook nog de vraag hoeveel groen er wás en hoeveel er straks is. Dhr. De Gier merkte op te twijfelen aan de bouw van dit pand vanwege het gebrek aan groen.

In de nota van beantwoording zienswijzen, CHER en de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de massa en oriëntatie van het nieuwe gebouw. Hieronder een weergave uit de stukken waarin op genoemde zaken wordt ingegaan:

De voormalige Pastorie de Harmonie telde 2 verdiepingen en een kap.



Het gebouw is vanaf het einde van de 18de eeuw tot de sloop in 2009 altijd een herkenbaar en oriënterend gebouw geweest aan de Dijkweg. Er is gekozen voor een gebouw met dezelfde dominante en oriënterende positie. Het is inderdaad niet hetzelfde qua massa en bouwhoogte als de voormalige Harmonie. De nieuwe Harmonie wordt een woongebouw met woningen die voldoen aan de huidige vraag en zodanig ontworpen en ingericht dat de bewoner tot zeer hoge leeftijd hier kan blijven wonen. Aan deze ontwikkeling is een zeer grote behoefte. Het gebouw legt in maat, schaal en materialisatie een duidelijke verbinding en associatie met de voormalige Harmonie. Het ge-

ALG BCR 003

21-0074786

Memo

bouw is groot en daardoor dominant en oriënterend, staat op dezelfde plek en heeft hetzelfde witte karakter met horizontale belijning.

Gekeken is naar de Dijkweg / Verdilaan:
Kenmerkend van historische linten als de Dijkweg, is de verscheidenheid aan massa en schaal. Kleinschalige bebouwing zoals particuliere woonhuizen staan gebroederlijk naast grotere en hogere winkelpanden en grootschalige bebouwing als kerken (zoals de voormalige Katholieke kerk op het naastgelegen perceel). Juist een structuur als de Dijkweg met zijn fijnmazige verkavelingsstructuur leent zich goed voor een verscheidenheid aan bebouwingsvolumes. Dat is bijvoorbeeld anders bij de in een keer ontwikkelde rijtjeswoningwijken vanaf de jaren 50 waarbij alle bebouwingsvolumes aan een straat dezelfde maat en schaal hebben.

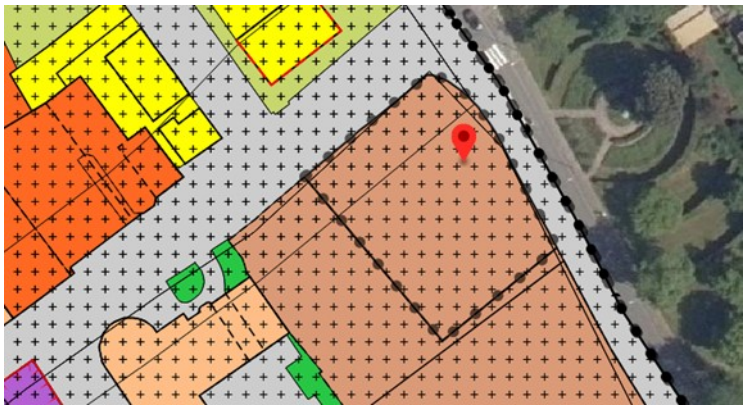
Behalve aan de Dijkweg ligt het perceel aan de Verdilaan. De Verdilaan is een relatief nieuwe straat en heeft een gebiedsontsluitende functie voor het centrum. De bebouwing aan de Verdilaan is dan ook anders van maat, schaal, en uitstraling. Groter, moderner en meer stedelijk. De nieuwbouw op de Harmonielocatie zoekt zowel aansluiting bij het karakter van de Dijkweg als bij het karakter van de Verdilaan.

Naar de voormalige bebouwing in de directe nabijheid van het perceel in het verleden
Overigens vormde de voormalige bebouwing (katholieke kerk met pastorie) op deze locatie qua bouwmassa destijds ook al een trendbreuk met de rest van de Dijkweg. Cultuurhistorisch gezien is het verdedigbaar, zeker omdat het hier een hoekpand betreft, aan een entree naar het centrum. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanbeveling om vorm (rechte lijnen, materiaalkeuze en kleurstelling) zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de historie van de omgeving.

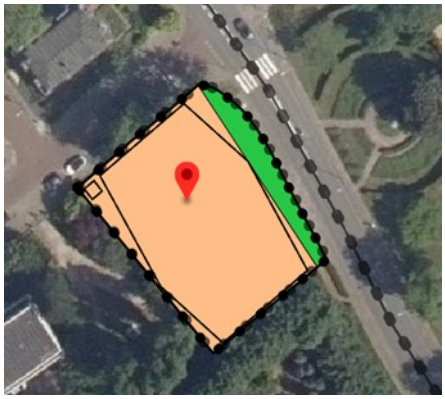
Afweging
Er wordt al jaren gezocht naar een goede inpassing van woningen op de locatie van de voormalige Harmonie locatie. Gemeente is er zich bewust van dat het een relatief vol programma is qua bebouwing, programma en parkeren, maar gelet op het feit dat het plan voldoet aan de Woonvisie, de demografische ontwikkelingen van groei kleinere huishoudens vooral in het kader van vergrijzing en er een grote behoefte is aan appartementen in de nabijheid van de voorzieningen van de kern Naaldwijk is het niet gewenst om het plan aan te passen.

Groen
De gronden hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' en niet de bestemming 'Groen'. In de vigerende planologische situatie is momenteel volledige verharding van het projectgebied mogelijk. In de nieuwe situatie is een gedeelte als 'Groen' bestemd. Dat is derhalve een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Memo



Huidige bestemmingsplan



Nieuwe bestemmingsplan

In de beantwoording is het volgende aangegeven:
De ruimte in het Westland is schaars. Er is dan ook een toenemende noodzaak om te kiezen tussen conflicterende belangen om voldoende ruimte te creëren voor de diverse vormen van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. Naast de wens van het realiseren van meer groen is de druk op de Westlandse woningmarkt groot. Er ligt een aanzienlijke huisvestingsopgave, waardoor hoger bouwen in sommige gevallen noodzakelijk is.
Zoals in een eerder antwoord is aangegeven, wordt er al jaren gezocht naar een goede inpassing van woningen op de locatie van de voormalige Harmonie en is dit gelet op de ligging in de nabijheid van de voorzieningen van de kern Naaldwijk uitermate geschikt voor een appartementengebouw.

HVNH vermeld het volgende:
Rekenwonders binnen onze vereniging hebben alle data verzameld en hebben op basis daarvan het volgende kunnen vaststellen:
Hoogte
- De voormalige Harmonie was 11,18 meter hoog
- De nieuwe flat krijgt een hoogte van ongeveer 16 meter
De voormalige Harmonie was twee lagen met een kap. Van het nieuwe gebouw heeft de 5e teruggliggende laag inderdaad een bouwhoogte van 16 meter.

Bouwvlakte
- De voormalige Harmonie nam met een vloeroppervlakte van 303 m2 als gebouw 26 % van de kavel in beslag
- De nieuwe flat neemt met een vloeroppervlakte van 1091 m2 als gebouw 94 % van de kavel in beslag
Metend vanaf de oude luchtfoto komen we inderdaad in de buurt van de 303m2 (vanaf luchtfoto circa 360m2) en volgens de inmiddels ingediende aanvraag omgevingsvergunning wordt er 974m2 bebouwd.

Bouwvolume (inhoud/massa)
- De voormalige Harmonie had een bouwvolume van 2026 m3

21-0074786

Memo

- De nieuwe flat heeft een bouwvolume van 14996 m3 --> Het betekent een bouwvolume dat meer dan 7 maal groter is dan de voormalige Harmonie!
De inhoud van de oude Harmonie is niet exact te achterhalen. De inhoud van het nieuw te bouwen gebouw is volgens het ingediende aanvraagformulier 10877m3 (en niet 14996).

<u>Groen-oppervlakte</u>
- De gehele kavel is zo'n 1161 m2 groot. Het betekent dat er ten tijde van de voormalige Harmonie 858 m2 buitenruimte was (1161 -/- 303).
- In het bouwplan is geen enkele m2 groen opgenomen. Wel zal het college een strip van ongeveer 120 m2 langs de Verdilaan (op gemeentegrond) laten beplanten. Als we die 120 m2 meetellen betekent dat een verlies van 740 m2 buitenruimte/groen in het centrum van Naaldwijk, in een gemeente die toch al het minste groen per inwoner heeft.
De buitenruimte van de voormalige Harmonie was bijna in zijn geheel verhard (zie oude luchtfoto). Bovenstaande berekening gaat dan ook niet op.



21-0074786