

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase

d.d. 21 februari 2017

1. Inleiding

Het ontwerp Uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase heeft van 5 oktober 2016 tot en met dinsdag 15 november 2016 ter inzage gelegen. Zowel op het gemeentehuis bij de gemeentebalie, als via de gemeentelijke website www.noordwijk.nl, als via www.ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om het ontwerp uitwerkingsplan te raadplegen. Gedurende de periode van terinzageliggig van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze naar aanleiding van het ontwerp uitwerkingsplan in te dienen. Tijdens deze periode zijn een tweetal zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt. In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn tevens zijn de overlegpartners op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzocht om op het plan te reageren. Ten slotte is er op 24 oktober 2016 een inloopavond georganiseerd waar het ontwerp uitwerkingsplan is toegelicht.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordwijk hebben in verband met het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening besloten de procedure voor het uitwerken van het bestemmingsplan 'Offem Zuid' op te starten. Het ontwerp uitwerkingsplan is op 4 oktober 2016 gepubliceerd en heeft met ingang van woensdag 5 oktober 2016 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 Offem Zuid, eerste fase wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichtingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Offem Zuid'. Deze uitwerking heeft tot doel om op een deel van de gronden, de eerste fase, de ontwikkeling van de toekomstige bouwlocatie Offem Zuid mogelijk te maken. In dit uitwerkingsplan wordt aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling van de eerste fase, inhoudende de bouw van maximaal 240 woningen, wordt voldaan aan de randvoorwaarden (uitwerkingsregels), zoals die in het geldende bestemmingsplan 'Offem Zuid' zijn gesteld.

Binnen de termijn van terinzagelegging is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in hoofdstuk 2 samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarnaast zijn er naar aanleiding van het vooroverleg met de overlegpartners door het Hoogheemraadschap Holland Rijnland en de Gasunie een aantal opmerkingen gemaakt. In hoofdstuk 3 geven wij een samenvatting van de ingediende vooroverleg reacties gevolgd door een reactie van de gemeente hierop. Ten slotte worden in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen behandeld.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken heeft één belanghebbende een zienswijze ingediend. In de tabel hieronder is de ingediende zienswijze samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders (kolom 3). De beantwoording van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het uitwerkingsplan (kolom 4).

Inspreker	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase
1. Noordwijkse Ondernemers Vereniging (NOV)	Er wordt verzocht om het nimmer toestaan van detailhandel/retail in de wijk Offem Zuid	In het uitwerkingsplan 'Offem Zuid', eerste fase, wordt geen detailhandel/retail toegestaan. In artikel 6.4 sub a onder 1 van het uitwerkingsplan is daar het volgende over opgenomen. Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie toegestaan, waarbij is opgenomen dat horeca en/of detailhandel niet is toegestaan, behoudens ondergeschikte detailhandel.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
	Daarnaast wordt verzocht om het op een zeer logische en attractieve en veilige wijze van ontsluiten en aansluiten van de nieuwe wijk op Noordwijk Binnen voor voetgangers, fietsers e.d. dit dus ter hoogte van de Hogeweg-Voorstraat en de kruising Herenweg- Voorstraat.	Dit aspect van de zienswijze betreft de uitvoering van het ontsluiten en aansluiten van de nieuwe woonwijk Offem Zuid voor langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers. Uiteraard zal bij de uitvoering van de ontsluiting ter hoogte van de Hogeweg-Voorstraat en de kruising Herenweg-Voorstraat zorgvuldig worden beoordeeld, zodat de ontsluiting in de praktijk op een logische en veilige wijze zal worden gerealiseerd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.
	Aangegeven wordt dat de ontsluiting zoals weergegeven in het plan, middels een rotonde aan de Beeklaan, als gevolg heeft dat de bewoners van deze nieuwe wijk op zeer eenvoudige wijze de weg naar Katwijk kunnen en zullen vinden. De route naar de Kerkstraat is in dat geval een veel mindere logische keuze. Reclamant stelt als eerste optie voor om de volledige ontsluiting aan de zijde van de Herenweg te realiseren. Het verkeer dat uit	In de eerste plaats dient in het kader van deze zienswijze te worden opgemerkt in artikel 2.4.1 sub f van het uitwerkingsplan is opgenomen dat bij de uitwerking de ontsluiting van het gebied in ieder geval dient plaats te vinden op de verlengde Beeklaan. Zoals uit de verkaveling en de verbeelding is op te maken, blijkt dat de hoofdontsluiting van het gehele woongebied aan de verlengde Beeklaan is	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Inspreker	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase
	de nieuwe wijk Offem Zuid komt zou via de Offemweg – Heilige Geestweg naar de Kerkstraat dienen te rijden. Een tweede optie zou kunnen zijn dat slechts het 'uitgaande gemotoriseerd verkeer' de nieuwe wijk Offem- Zuid via de Herenweg kan verlaten. Verder stelt reclamant dat er een zeer goede verbinding dient te komen voor voetgangers en fietsers naar de Voorstraat en wel op een dusdanige wijze dat de Voorstraat als het ware doorloopt in Offem Zuid.	voorzien. Gelet op het vorenstaande voldoet het uitwerkingsplan in dit opzicht aan de uitwerkingsregels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Offem Zuid'. Gelet op de feitelijke situatie in de omgeving van het plangebied is de locatie waar de ontsluiting, door middel van een rotonde, van de nieuwe woonwijk Offem Zuid is voorzien, als logisch aan te merken. Overigens dient in dit kader te worden opgemerkt dat door het college is aangegeven dat een mogelijke tweede ontsluiting van de nieuwe woonwijk Offem Zuid alsnog wordt bekeken. Er bestaat bij het college begrip voor de zorg van reclamant dat de bewoners van de nieuwe woonwijk op eenvoudige wijze de weg naar Katwijk kunnen en zullen vinden. Dat laat onverlet dat de bewoners op een net zo eenvoudige wijze de weg naar de Voorstraat en Kerkstraat kunnen vinden. Uiteindelijk is het aan de nieuwe bewoners om een keuze te maken of zij de weg naar de Voorstraat en Kerkstraat of Katwijk zullen vinden. De door reclamant voorgestelde optie(s) zijn zeker door het college onderzocht. Het college is momenteel aan het bekijken of er een ontsluiting op de Herenweg kan worden gerealiseerd. Overigens is de gedachte om die ontsluiting te beperken tot langzaam verkeer (voetgangers en fietser). Daarbij dient echter wel opgemerkt te worden dat de betreffende noodzakelijke gronden geen deel uitmaken van het uitwerkingsplan. Daarnaast dient een afzonderlijke planologische procedure te worden gevoerd om deze ontsluiting planologisch mogelijk te maken. Gelet op het vorenstaande onderschrijft het college de zienswijze van reclamant inzake het belang van een zeer goede verbinding naar de	

Inspreker	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase
		Voorstraat voor voetgangers en fietsers. Zoals uit de verkaveling en de toelichting van het uitwerkingsplan is op te maken is het de intentie om de Voorstraat als het ware door te laten lopen in de nieuwe woonwijk Offem Zuid.	

3. Overleg (ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening)

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro heeft de gemeente het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase aan de volgend de overlegpartners verzonden. Van drie instanties is een reacties ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en voorzien van een reactie.

Inspreker	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase
1. Hoogheemraadschap Rijnland	Het uitwerkingsplan is uitgewerkt conform de afspraken die tijdens verschillende vooroverleggen zijn gemaakt. Er zijn geen aanvullende opmerkingen op het plan.	De overlegreactie van het Hoogheemraadschap wordt voor kennisgeving aangenomen.	Het uitwerkingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Gasunie	Verzocht wordt om de in artikel 7.1. voor de leiding opgenomen specifieke gegevens omtrent de druk en diameter niet op te nemen binnen de planregels. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen wordt verzocht om in de bepaling een onderlinge rangorde aan te geven zodat de dubbelbestemming 'leiding-gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.	De overlegreactie van de Gasunie wordt onderschreven. De in artikel 7.1 opgenomen specifieke gegevens omtrent druk en diameter worden uit het betreffende artikel van het uitwerkingsplan verwijderd. In artikel 7.1 aanhef wordt het woord 'mede' gewijzigd in 'primair'.	Het uitwerkingsplan zal conform de overlegreactie worden aangepast.
3. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland	Er is geen strijdigheid met het provinciaal beleid.	De overlegreactie van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland wordt voor kennisgeving aangenomen.	Het uitwerkingsplan behoeft geen aanpassing.

4. Ambtshalve wijzigingen

Voorgestelde aanpassingen voor het Uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase welke ambtshalve worden aangebracht, worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die niet voortkomen uit een zienswijze of overlegreactie, echter die in de loop van de procedure door het college in het ontwerpuitwerkingsplan zijn verwerkt. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, nieuwe onderzoeken, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp. Daarnaast worden ondergeschikte redactionele aanpassingen en verwijzingen doorgevoerd en worden wijzigingen in de regels en planverbeelding, voor zover noodzakelijk, ook doorgevoerd in de toelichting.

4.1 Uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase

4.1.1 Plantoelichting

- in paragraaf 4.1 is bij 'Nieuwe stedelijke ontwikkeling (trede 0)' een gedeelte van de tekst verwijderd aangezien meer recente jurisprudentie deze tekst niet meer als actueel te beschouwen is;
- in paragraaf 4.2.2 is in de conclusie de inhoud van het besluit hogere grenswaarde d.d. 29 oktober 2001 van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland opgenomen en verwerkt;
- in paragraaf 4.8 Natuur en ecologie is het Flora- en Faunaonderzoek opgenomen en zijn in paragraaf 4.8.1 het Addendum Natuurtoets en in paragraaf 4.8.2 de nadere onderzoeken opgenomen;
- in paragraaf 4.9.2 zijn de uitkomsten van het Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven zijn verwerkt;
- in hoofdstuk 7 zijn de resultaten van het artikel 3.1.1 Bro overleg en de uitkomsten van de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen.

4.1.2 Planregels

- in artikel 6.2.7 wordt de zinsnede *"wordt voldaan aan de van toepassing zijnde hogere waarden en de daaraan verbonden voorwaarden"* vervangen door *"de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 48 dB, vanwege het wegverkeer op de Beeklaan, niet overschrijdt"*;
- artikel 6.2.8 'Voldoende parkeergelegenheid' wordt toegevoegd, luidende:
"6.2.8 Voldoende parkeergelegenheid
a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 3, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid a en worden toegestaan dat er in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie;
d. parkeren voor de voorgevel van aangegebouwde woningen is niet toegestaan, bij, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen is parkeren voor de voorgevel uitsluitend toegestaan als er bij de betreffende woning een garage aanwezig is of als er een oprit aanwezig is."
- artikel 6.4 onder d en e worden verwijderd;
- in artikel 7.1 aanhef wordt 'mede' vervangen door 'primair';
- in artikel 7.1 aanhef onder a wordt *"met een diameter van ten hoogste 6 inch en een druk van ten hoogste 40 bar"* verwijderd;
- in artikel 8.1 wordt 'mede' vervangen door 'primair'.

4.1.3 Planverbeelding

- Gelet op de uitkomsten van het Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven zijn kan een groot gedeelte van het plangebied van uitwerkingsplan vrij gegeven worden voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit betekent dat ter plaatse van het vrij te geven terreindeel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' kan komen te vervallen. Op de kaartbijlage, zoals opgenomen in paragraaf 4.9.2 van de toelichting van

het uitwerkingsplan, staat aangeduid voor welk gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van de verbeelding kan worden verwijderd.

-