

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, derde fase

d.d. 9 februari 2021

1. Inleiding

Het ontwerp Uitwerkingsplan Offem Zuid, derde fase heeft van 3 juni 2020 tot en met 14 juli 2020 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 terinzagelegging van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze naar aanleiding van het ontwerp uitwerkingsplan in te dienen. Ten slotte is er op de website www.noordwijk.nl/offemzuid digitale planpresentatie geplaatst waarin het ontwerp uitwerkingsplan is toegelicht. Omwonenden zijn door middel van een huis-aan-huis brief hierover geïnformeerd.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 9 zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn 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 Veiligheidsregio een aantal opmerkingen gemaakt. In hoofdstuk 3 wordt een samenvatting van de ingediende vooroverlegreacties gegeven, gevolgd door een reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop. Ten slotte worden in hoofdstuk 4 de ambtshalve wijzigingen, die ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan zijn gemaakt, behandeld.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van zes weken hebben 9 reclamanten een zienswijze ingediend. In de tabel hieronder zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording door het college van burgemeester en wethouders (kolom 3). De beantwoording van de zienswijzen eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het uitwerkingsplan (kolom 4).

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
1.	Reclamanten willen meer informatie over de geplande parkeerplaatsen direct achter hun tuin. Voor reclamanten is niet duidelijk of de sloot (deels hun eigendom) aan de achterzijde van hun tuin behouden blijft. Dit is van belang voor de afvoer van al het hemelwater van de schuren aan de Herenweg 1 tot en met 19. Daarnaast zouden reclamanten graag een achteruitgang willen bewerkstelligen. Reclamanten vragen om een redelijke afstand tussen hun erfafscheiding en de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen in acht te nemen waarbij zij tevens via hun achtertuin in het gebied Offem-Zuid kunnen komen. Graag vernemen reclamanten hoe het hoogteverschil tussen de nieuwbouw en het perceel van reclamanten wordt opgelost. Reclamanten hebben op dit moment al last van optrekkend vocht door het hoogteverschil tussen hun perceel en de woningen in fase 1 en 2.	In de eerste plaats dient te worden opgemerkt dat de aspecten die door reclamanten in hun zienswijze worden aangehaald niet (direct) geregeld zijn en worden in het uitwerkingsplan. In het uitwerkingsplan zijn door middel van het leggen van diverse bestemmingen op de gronden, de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze gronden geregeld. Op welke locatie(s) de geplande parkeerplaatsen exact komen, de vraag over het behoud van de sloot/greppel en de mogelijkheid tot realisatie van een achteruitgang, zijn geen aspecten die in het uitwerkingsplan worden geregeld. Ook hoogteverschillen tussen nieuwbouw van Offem-Zuid, derde fase en de bestaande bouw en mogelijke bijbehorende vochtproblemen, zijn geen (planologische) aspecten die in het uitwerkingsplan worden geregeld. De betreffende gronden achter het perceel van reclamanten hebben de bestemming 'Verkeer' op grond waarvan, aangrenzend aan de perceelafscheiding, parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Voor wat betreft de hoogteverschillen en mogelijke vochtproblemen kan het volgende worden opgemerkt. Op dit moment voert het bedrijf Facto Geo een inmeting van het gehele plangebied uit. Het resultaat van deze inmeting zal in één gecombineerde tekening worden opgenomen waarin de hoogtes, belendingen en de peilhoogten duidelijk zullen worden. Deze tekening zal door de gemeente worden goedgekeurd en kan met reclamanten ter informatie worden gedeeld. Bij de nadere planuitwerking zal rekening worden gehouden met de waterhuishouding en zo nodig drainage maatregelen worden genomen. Voorstellen	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		met betrekking tot bovenstaande zullen met belanghebbenden, waaronder reclamanten, worden besproken. De gemeente heeft voor de feitelijke uitvoering van het openbaar gebied in Noordwijk een Leidraad Inrichtingsplan Openbare Ruimte (LIOR) vastgesteld. Deze zal inhoudelijk worden gevolgd. De aspecten die door reclamanten in hun zienswijze worden genoemd betreffen voornamelijk aspecten die in deze LIOR worden geregeld en waaraan dient te worden voldaan. Overigens wijzigt de situatie ter plaatse van het perceel van reclamant niet. De erfgrens tussen het openbaar gebied en privéterrein blijft exact gelijk. Voor wat betreft de mogelijke vochtproblemen in relatie tot de nieuwbouw van Offem-Zuid fase 1 en 2 kan het volgende worden opgemerkt. Gezien de ligging van de betreffende woningen ten opzichte van de Woensdagse Watering heeft de peilhoogte van Offem-Zuid, eerste fase geen invloed op optrekkend vocht. Het veranderende klimaat kan hierbij mogelijk een rol spelen. Dit aspect van de zienswijze heeft ook betrekking op de dakafvoeren van de schuren die het water nu verder via de greppels en slootjes afvoeren. Dit moet bij de latere uitwerking worden opgelost, mogelijk door aan te sluiten op het riool. In verband met de klimaatverandering en om de gevolgen hiervan meer duidelijkheid te verkrijgen zal, nadat het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan gereed is, een onafhankelijk bureau om advies worden gevraagd, om een zogenaamde klimaat stresstest uit te voeren.	
2.	Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat de Nieuwe Voorstraat éénrichtingsverkeer, richting het westen, is. In de planpresentatie lijkt de straat echter dood te lopen voor verkeer niet behorend tot het langzaam aan verkeer. Het overige verkeer kan dan niet anders dan via het	Over de Nieuwe Voorstraat kan opgemerkt worden dat deze als éénrichtingsverkeer is ingericht, en dat deze weg in het uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase de bestemming 'Verkeer' heeft. De Nieuwe Voorstraat is echter geen doodlopende weg, aangezien men via de	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	beoogde 4 meter brede klinkertrottoir achter de woning van reclamant het gebied verlaten. Dit betekent dat direct achter het perceel van reclamant niet alleen voetgangers, fietsers maar ook gemotoriseerd verkeer zich beweegt met alle overlast en onveiligheid van dien. Verder is het voor reclamant onduidelijk of de bestaande sloot/greppel achter de woningen gelegen aan de Herenweg (helpt eigendom gemeente) blijft of verdwijnt en hoe de erfafscheiding er dan uit zal gaan zien. Alvorens de gemeente dit uitwerkingsplan presenteerde had reclamant het op prijs gesteld wanneer de gemeente met de direct omwonenden in gesprek was gegaan over de inrichting van het gebied. Reclamant betreurt dat dit niet is gebeurd. Vorst is het reclamant onduidelijk wat het grondpeil van het plangebied zal zijn. Mocht het plangebied hoger gelegen zijn dat de belendingen dan krijgen de belendende percelen met een verstorende waterhuishouding te maken gezien ook alle toename in verharding in het plangebied. Het ontwerp biedt geen enkel inzicht in de mogelijke consequenties en hoe deze worden opgelost. Alleen aan de oostelijke zijde van het plangebied is aandacht voor waterhuishouding. Aldaar wordt parallel aan de verlengde Beeklaan een watergang gerealiseerd. Dit is niet in overeenstemming met art. 3.1.6. lid 1 onderdeel b, van het Besluit ruimtelijke ordening dat vereist dat een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Volgens het stedenbouwkundig plan lijken direct gelegen aan het klinkertrottoir twee nutsgebouwen op gemeenteground te verrijzen. Direct tegen deze nutsgebouwen komt een hoekwoning als eerste van een rij van 14 grondgebonden woningen. De noordoostelijke hoekwoning staat op zo'n 7 meter afstand van het perceel van reclamant. In het daar tussen gelegen gebied lijkt geen openbaar groen te komen. De herenhuizen mogen een hoogte krijgen van 10 meter.	vier meter brede weg richting parkeerplaatsen naar de tweekappers en vrijstaande woning kan rijden en de weg aansluitend op het Kostverloren kan vervolgen. In dit kader dient echter opgemerkt te worden dat het slechts bestemmingsverkeer is en incidenteel calamiteitenverkeer betreft, waarbij de verwachting is dat ter plaatse een beperkt aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer zal zijn. De door reclamant gestelde vragen of de bestaande sloot/greppel achter de woningen gelegen aan de Herenweg zal blijven dan wel verdwijnen en hoe de erfafscheiding er uit zal gaan zien, zijn geen (planologische) aspecten die in het uitwerkingsplan worden geregeld. Voor wat betreft de erfafscheiding kan het volgende worden opgemerkt. De projectontwikkelaar zal tijdens de uitwerking van de plannen (en voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning) met omwonenden in overleg gaan om tot éénduidige erfafscheidingen te komen, te denken aan bijvoorbeeld hekwerk met klimplanten. De uiteindelijk erfafscheidingen zullen wel in overeenstemming moeten zijn met het beeldkwaliteitsplan. Overigens is het verzorgen van een erfafscheiding de verantwoordelijkheid van de bewoner, hetgeen in dit geval niet anders is. De gemeente zal niet voorzien in een erfafscheiding. Voor wat betreft het grondpeil en de mogelijke wateroverlast dient in de eerste plaats het volgende te worden opgemerkt. In paragraaf 4.11 van de toelichting van het uitwerkingsplan is de waterparagraaf opgenomen. In deze paragraaf wordt een beschrijving van de wijze waarop in het uitwerkingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft de waterparagraaf inhoudelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Rijnland geeft in haar advies aan dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van Rijnland. Als er water wordt gegraven of gedempt is het minimaal nodig dit bij Rijnland te melden. Bij grotere dempingen of een	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	Dientengevolge hebben anderen van bovenaf direct vrij zicht op het perceel van reclamant, hetgeen als een inbreuk op de privacy van reclamant wordt ervaren. Niet alleen de hoogte en nabijheid tot het perceel ervaart reclamant als hinderlijk maar ook vanwege de schaduwwerking op zijn perceel. Er wordt geen groen aangebracht tussen de nieuwe bebouwing en de belendende percelen. Het aantal parkeerplaatsen per woning is minder dan twee. Huishoudens hebben tegenwoordig vaak 2 of meer auto's maar ontvangen bovendien ook bezoekers. Dit heeft tot gevolg dat er een overloop ontstaat naar andere gebieden. Dit veroorzaakt overlast voor de huidige bewoners. Volgens slide 12 van de planpresentatie wordt momenteel overwogen om vanaf de Herenweg een ontsluiting te creëren voor het bouwverkeer. Van dit zware verkeer verwacht reclamant, gezien de afstand tussen deze route en zijn perceel, veel overlast te ondervinden. Het ontwerp en de planpresentatie van de ontwikkelaar zijn onvoldoende uitgewerkt om voldoende inzicht te verkrijgen over de toekomstige ontwikkeling van het desbetreffende gebied zoals art. 3.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vereist. Reclamant verzoekt het uitwerkingsplan niet vast te stellen dan wel zodanig te wijzigen dat: - parkeerplaatsen onder het appartementengebouw gerealiseerd worden zodat de hoeveel verharding wordt teruggebracht in het belang van een goede waterhuishouding, meer groen, het wegnemen van geluidsoverlast en andere vormen van hinder en onveiligheid - een lus wordt gerealiseerd voor bestemmingsverkeer van de woningen aan de Nieuwe Voorstraat zonder dat deze overlast oplevert voor de belendende percelen. - woningen aan de Nieuwe Voorstraat op grotere afstand van de belendende percelen worden gerealiseerd waardoor er geen hinder wordt ondervonden qua privacy	toename van het verharde oppervlak kan de vergunningsplicht gelden. Overigens kan over de nadere praktische uitvoering van de wateraspecten in het gehele projectgebied van Offem-Zuid het volgende worden opgemerkt. Op dit moment voert het bedrijf Facto Geo een inmeting van het gehele plangebied van de uitwerkingsplannen Offem-Zuid, eerste fase en derde fase uit. Het resultaat van deze inmeting zal in één gecombineerde tekening worden opgenomen waarin de hoogtes, belendingen en de peilhoogten duidelijk zullen worden. Overigens dient benadrukt te worden dat de gemeente geen invloed heeft op de hoogte van het waterpeil en dat het waterpeil gelijk blijft. Deze tekening zal door de gemeente worden goedgekeurd en kan met reclamanten worden gedeeld. Bij de nadere planuitwerking zal rekening worden gehouden met de waterhuishouding en zo nodig drainage maatregelen worden genomen. Nadat het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan gereed is zal een onafhankelijk bureau advies worden gevraagd, om een zogenaamde klimaat stresstest uit te voeren. Voorstellen met betrekking tot demping van de greppel en mogelijke maatregelen worden met belanghebbenden, waaronder reclamant, besproken. In het kader van de opmerkingen van reclamant over het stedenbouwkundig plan kan het volgende worden opgemerkt. In de eerste plaats dient te worden benadrukt dat de zienswijze procedure ziet op het ontwerp van het uitwerkingsplan, waarin de diverse bestemmingen van de gronden in het plangebied en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn geregeld. Het stedenbouwkundig plan kan in deze zienswijzeprocedure zodoende niet ter discussie staan. Vragen over het civieltechnische plan en de bijbehorende uitvoering daarvan zullen op een later	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	en schaduwwerking - de bestaande greppel/sloot tot een bredere sloot wordt uitgediept met daaraan een groenstrook als erfafscheiding tussen de belendende percelen en het plangebied - te verzekeren dat de beoogde ontsluiting van de Nieuwe Voorstraat naar de Herenweg geen andere bestemming krijgt dan langzaam verkeer of calamiteiten verkeer en dit juridisch afdwingbaar voor de belendende percelen laten vastleggen.	moment aan de orde komen. Het stedenbouwkundig plan dient nog nader te worden uitgewerkt in een concreet matenplan, een voorlopig inrichtingsplan en een definitief inrichtingsplan. Hierbij wordt de vastgestelde Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) als uitgangspunt gehanteerd waar aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid, deel 1 het stedenbouwkundig plan nader zal worden vorm gegeven. Gelet op het vorenstaande kan zodoende op dit moment nog geen reactie worden gegeven op vragen over peilhoogten en dergelijke. Voor het plangebied van Offem-Zuid en met name voor het gebied dat in dit uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase voorligt geldt dat het een ontwikkeling is met meerdere eigenaren. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van zelfrealisatie. Uitgangspunt is altijd geweest dat de wijk een verlenging moet zijn van het bestaande dorp met een integrale samenhangende uitstraling. In het Beeldkwaliteitplan Offem Zuid, deel 1 is een masterplan opgesteld met daarin de verschillende zones en de verbindingswegen. Het stedenbouwkundig plan is op de meest optimale wijze ingedeeld. De watercompensatie die noodzakelijk is volgt uit de beleidsregels van het waterschap (Hoogheemraadschap Rijnland) en de gemeente. De compensatie zal plaatsvinden binnen de hoofdstructuur van heel Offem-Zuid en binnen de ecologische zone, die in het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) als 'Natuur', ten behoeve van onder ander water, is bestemd. Zoals reeds eerder gememoreerd is in paragraaf 4.11 van de toelichting van het uitwerkingsplan de waterparagraaf opgenomen. In deze waterparagraaf is de watercompensatie verantwoord en is de watertoets uitgevoerd, met inachtneming van het gehele plangebied van Offem-Zuid. Het vorenstaande is in nauw overleg met Hoogheemraadschap van Rijnland tot stand gekomen. Zij hebben geen opmerkingen op het uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase en geven aan	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van Rijnland. Als er water wordt gegraven of gedempt is het minimaal nodig dit bij Rijnland te melden. Bij grotere dempingen of een toename van het verharde oppervlak kan de vergunningsplicht gelden. Gelet op het vorenstaande is het uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase conform art. 3.1.6., lid b, Bro opgesteld. Naar aanleiding van de opmerking van reclamant over de nutsgebouwen kan worden aangegeven dat er geen sprake zal zijn van twee nutsgebouwtjes op de betreffende locatie, echter dat er twee langs parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Over de opmerking van reclamant met betrekking tot de verzochte grotere afstand van de woningen aan de Nieuwe Voorstraat in relatie tot de belendende percelen, kan het volgende worden opgemerkt. In het globale uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase worden de bestemmingen, waaronder de bestemming 'Woongebied' geregeld. De exacte situering van de woningen en het appartementengebouw, binnen de bestemming 'Woongebied', zal in het kader van de aanvragen om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen en het appartementengebouw aan de orde zijn. In het kader van de door reclamanten gevreesde inbreuk op hun privacy, kan het volgende worden opgemerkt. Ten eerste zal het appartementengebouw binnen de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) worden gerealiseerd. Daarnaast is privacy geen gewaarborgd recht, zeker niet in een stedelijke omgeving, waarover de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meerdere malen uitspraak over heeft gedaan. Voor de bouw van het appartementengebouw zal een aanvraag om omgevingsvergunning door de projectontwikkelaar/aannemer moeten worden ingediend. In dat kader zal een afzonderlijke omgevingsvergunning procedure worden doorlopen, waarbij bezwaar- en beroepsmogelijkheden open staan.	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		Overigens dient ten overvloede te worden opgemerkt dat het toekomstige appartementengebouw aan het de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) voldoen. In paragraaf 4.9 van de toelichting van het uitwerkingsplan wordt nader ingegaan om de parkeerbalans van onderhavig plangebied. Op basis van hetgeen in paragraaf 4.9 is beschreven kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de parkeerbehoefte voor het integrale stedenbouwkundige plan te kunnen voldoen. Bovendien worden er ook voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande voldoet de in paragraaf 4.9 opgenomen parkeerbalans aan hetgeen is bepaald in het paraplu bestemmingsplan Parkeren, dat door de raad op 15 maart 2018 is vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan voldoet eveneens aan het paraplu bestemmingsplan Parkeren, de LIOR en het Beeldkwaliteitsplan. De realisatie van parkeerplaatsen onder sociale huurappartementen is financieel niet haalbaar. Voorts is ten aanzien van de goede waterhuishouding wordt in de (gewijzigde) planregels van het uitwerkingsplan opgenomen dat maximaal 50% van de tuinen mag worden verhard. Ook wordt onderzocht of er een pilot kan komen met deelauto's. In dat geval is er minder behoefte aan parkeerplaatsen en kan deze ruimte gedurende deze periode als groen worden ingericht. Voor wat betreft de opmerking van reclamant om een lus te realiseren voor het bestemmingsverkeer van de woningen aan de Nieuwe Voorstraat kan opgemerkt worden dat dit geen reële optie is aangezien de nieuwe Voorstraat éénrichtingsverkeer is. Over de opmerking van reclamant naar aanleiding van de globaliteit van het uitwerkingsplan kan het volgende worden opgemerkt. Op grond van het bestemmingsplan Offem-Zuid uit 2001 is de basis gelegd voor de	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		woningbouw ontwikkeling in het plangebied Offem-Zuid. Aansluitend is in 2013 in het kader van het actualisatie project bestemmingsplannen, het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) door de raad vastgesteld, waarin een identieke bestemming 'Woongebied uit te werken' is opgenomen. Hierin zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan de uitwerkingsplannen aan moeten voldoen. De uitwerkingsregels die gelden voor de bouw van woningen/appartementen zijn de volgende: a. op en in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd; b. voor het bouwen ten aanzien van woningen en woonzorgvoorziening gelden de volgende bepalingen: 1. het aantal woningen mag maximaal 750 bedragen waarvan minimaal 30 % uit sociale woningbouw bestaat; 2. de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 10 m bedragen; 3. de bouwhoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 13 m bedragen; 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen; 5. het woonzorgvoorziening mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied'. Met betrekking tot het parkeren is er een paraplubestemmingsplan vastgesteld waarin voor Noordwijk het parkeerbeleid en de parkeernormen juridisch zijn geborgd. Het uitwerkingsplan dient daaraan te voldoen. Bij de uitwerking moeten de doelstellingen van de bestemmingen dusdanig worden uitgewerkt dat voldoende inzicht wordt geboden over de toekomstige ontwikkeling van de locatie. Een uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding genoemd, regels en toelichting. Op de verbeelding worden de bestemmingen aangewezen.	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		De regels bestaan uit bebouwing- en gebruiksregels. In de toelichting is de motivering voor het betreffende plan te vinden. Het plan is bindend voor burgers en gemeente. De gemeente betreft belanghebbenden bij de totstandkoming van een uitwerkingsplan door het ontwerp zes weken ter inzage te leggen en de gelegenheid te bieden, zienswijzen in te dienen. In het uitwerkingsplan zijn de bestemmingen wonen, verkeer, groen en water aangegeven en daarmee voldoende uitgewerkt. Omdat het een globaal uitwerkingsplan betreft, is ook de stedenbouwkundige onderlegger getoond om deze informatie te delen. Overigens dient opgemerkt te worden dat het stedenbouwkundig plan aan de eisen van het bestemmingsplan 'Offem-Zuid (2013)' voldoet. In het kader van de opmerking van reclamant over het verkeer dient opgemerkt te worden dat het slechts bestemmingsverkeer en incidenteel calamiteitenverkeer betreft, hetgeen de verwachting is dat ter plaatse een beperkt aantal verkeersbewegingen van gemotoriseerd verkeer zal zijn. De door reclamant voorgestelde oplossing staat qua omvang niet in verhouding tot de economische haalbaarheid van deze ontwikkeling. De bestemming van de beoogde toekomstige ontsluiting van de Nieuwe Voorstraat naar de Herenweg maakt geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan 'Offem Zuid, derde fase'. Dit betreft een separate ontwikkeling waar een afzonderlijke planologische procedure wordt gevoerd. De ontsluiting is op dit moment bestemd voor langzaam verkeer en calamiteiten. Planologisch zal dit in het bestemmingsplan Herenweg 21/23 als verkeer worden bestemd. En zal met een verkeersbesluit over de status van de weg worden besloten. Tegen dit besluit kan een ieder een zienswijze indienen. Voor wat betreft de erfafscheiding kan het volgende worden opgemerkt. De projectontwikkelaar zal tijdens de uitwerking van de plannen (en voorafgaand aan de	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		aanvraag om omgevingsvergunning) met omwonenden in overleg gaan om tot éénduidige erfafscheidingen te komen, te denken aan bijvoorbeeld hekwerk met klimplanten. De uiteindelijk erfafscheidingen zullen wel in overeenstemming moeten zijn met het beeldkwaliteitsplan. Overigens is het verzorgen van een erfafscheiding de verantwoordelijkheid van de bewoner, hetgeen in dit geval niet anders is. De gemeente zal niet voorzien in een erfafscheiding In het kader van de vaststelling van het uitwerkingsplan is de afwikkeling van het bouwverkeer geen ruimtelijk relevant onderwerp. Uitgangspunt van de gemeente is dat bouw- en woonverkeer van elkaar gescheiden plaatsvinden en veiligheid een nadrukkelijk aandachtspunt is.	
3.	Om een volledig beeld te kunnen vormen van de toekomstige situatie en de gevolgen voor de woonomgeving van reclamanten verzoeken reclamanten het volgende inzichtelijk te maken: - uit de plannen blijkt niet hoe hoog de wijk komt te liggen ten opzichte van onze tuinen en het grondpeil. Reclamanten willen duidelijkheid hierover en hoe de gemeente er voor zorgt dat de bouw van de nieuwe wijk geen materiële risico's en nadelen voor reclamanten zal meebrengen; - er kan schade optreden aan de woningen van reclamanten door o.a. heiwerkzaamheden. Welke maatregelen worden genomen om schade te voorkomen? - op en naast het perceel van reclamanten ligt een sloot. Met de aangepaste plannen voor het gebied willen reclamanten graag weten wat hiermee gaat gebeuren?- in de nieuwe plannen lijken de parkeerplaatsen direct tegen de erfafscheiding/tuin van reclamanten te worden geplaatst. Directe plaatsing leidt tot onveilige situatie en stank. Hoe wordt dit voorkomen? - er is op dit moment geen erfafscheiding aanwezig. Gelet	In de eerste plaats dient te worden opgemerkt dat de aspecten die door reclamanten in hun zienswijze worden aangehaald niet (direct) geregeld zijn en worden in het uitwerkingsplan. In het uitwerkingsplan zijn door middel van het leggen van diverse bestemmingen op de gronden, de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze gronden geregeld. Op welke locatie(s) de geplande parkeerplaatsen exact komen, de vraag over het behoud van de sloot/greppel en de mogelijk tot een realisatie van een achteruitgang, zijn geen aspecten die in het uitwerkingsplan worden geregeld. Ook hoogteverschillen tussen nieuwbouw van Offem-Zuid, derde fase en de bestaande bouw en mogelijke bijbehorende vochtproblemen, zijn geen (planologische) aspecten die in het uitwerkingsplan worden geregeld. De betreffende gronden achter het perceel van reclamanten hebben de bestemming 'Verkeer' op grond waarvan, aangrenzend aan de perceelafscheiding, parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	op de plannen is deze wel nodig. Hoe wordt dit opgelost en wie moet welke kosten dragen; - reclamanten willen graag de mogelijkheid hebben om via hun achtertuin toegang te krijgen tot de nieuwe wijk.- reclamanten zijn bang dat door boven gestelde punten het voorgestelde plan tot waardeverlies van onze woningen leidt en wij de gemeente voor materiële en immateriële schade aansprakelijk moeten houden; Ten slotte hebben wij nog de volgende vragen: - is het mogelijk om alsnog extra grond te kopen aansluitend aan de tuin van reclamanten? - Is het mogelijk de parkeerplaatsen door een groenstrook te vervangen? - reclamanten vragen zich af in hoeverre zij voor het verlies van privacy, rust en woningwaarde worden gecompenseerd?	Voor wat de opmerking van reclamanten over de hoogte van de nieuwe wijk ten opzichte van het grondpeil, kan het volgende worden opgemerkt. Op dit moment voert het bedrijf Facto Geo een inmeting van het gehele plangebied van de uitwerkingsplannen Offem-Zuid, eerste fase en derde fase uit. Het resultaat van deze inmeting zal in één gecombineerde tekening worden opgenomen waarin de hoogtes, belendingen en de peilhoogten duidelijk zullen worden. Overigens dient benadrukt te worden dat de gemeente geen invloed heeft op de hoogte van het waterpeil en dat het waterpeil gelijk blijft. Deze tekening zal door de gemeente worden goedgekeurd en kan met reclamanten worden gedeeld. Bij de nadere planuitwerking zal rekening worden gehouden met de waterhuishouding en zo nodig drainage maatregelen worden genomen. Nadat het Definitief Ontwerp Inrichtingsplan gereed is zal een onafhankelijk bureau advies worden gevraagd, om een zogenaamde klimaat stresstest uit te voeren. Voorstellen met betrekking tot demping van de greppel en mogelijke maatregelen worden met belanghebbenden, waaronder reclamant, besproken. Voor de aanvang van het bouwrijp maken van de betreffende gronden wordt een volledige bouwkundige vooropname verricht, zowel inpandig als uitpandig. Ook zullen op advies van de verzekeraar door de projectontwikkelaar op verschillende plaatsen peilbuizen worden geplaatst om de grondwaterstanden te monitoren. Aan de hand van sonderingsonderzoeken en huidige feitelijke situatie wordt de heimethode gekozen. De gemeente heeft voor de feitelijke uitvoering van het openbaar gebied in Noordwijk een Leidraad Inrichtingsplan Openbare Ruimte (LIOR) vastgesteld. Deze zal inhoudelijk worden gevolgd. De aspecten die door reclamanten in hun zienswijze worden genoemd	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		betreffen voornamelijk aspecten die in deze LIOR worden geregeld en waaraan de initiatiefnemer dient te worden voldoen. Voor wat betreft de erfafscheiding kan het volgende worden opgemerkt. De projectontwikkelaar zal tijdens de uitwerking van de plannen (en voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning) met omwonenden in overleg gaan om tot éénduidige erfafscheidingen te komen, te denken aan bijvoorbeeld hekwerk met klimplanten. De uiteindelijke erfafscheidingen zullen wel in overeenstemming moeten zijn met het beeldkwaliteitsplan. Overigens is het verzorgen van een erfafscheiding de verantwoordelijkheid van de bewoner, hetgeen in dit geval niet anders is. De gemeente zal niet voorzien in een erfafscheiding. Gezien de beperkte ruimte in het plangebied is het vervangen van parkeerplaatsen door een groenstrook helaas geen optie. Daarnaast is het gelet op het vorenstaande eveneens niet mogelijk voor reclamanten om alsnog extra grond te kopen aansluitend aan hun tuin. Ook een andere indeling van het stedenbouwkundige plan is niet haalbaar. Indien reclamant van mening is dat hij planschade lijdt vanwege de vaststelling van het uitwerkingsplan dan kan hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente. Overigens is de ontwikkeling van 'Offem Zuid, derde fase' in ieder geval voorzienbaar sinds 2001, in welk jaar het bestemmingsplan 'Offem-Zuid (2001)' door de raad is vastgesteld. In 2013 is dit bestemmingsplan geactualiseerd en is het conserverende bestemmingplan Offem-Zuid (2013) door de raad vastgesteld.	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
4.	Reclamant benoemt de volgende aandachtspunten: - de situering en hoogte van het appartementengebouw; - aantasting van de privacy van reclamanten door inkijk van deze appartementen wat tevens een negatieve invloed zal hebben op de waarde van de woning van reclamanten; - verdwijnen van (zon)licht aan de voorzijde van de woning van reclamanten; - verdwijnen van het prachtige uitzicht richting zee; - het aanzien van de wijk door de appartementen; De voorgestelde gebouwen komen absoluut niet meer overeen met het ontwerp exploitatieplan zoals wij dat kennen ten tijde van de aankoop van onze woning in 2017/2018 en dat nog steeds ongewijzigd was in oktober 2019. Het appartementencomplex was in een L-vorm langs de Beeklaan gesitueerd. In de laatste brief van de gemeente staat er ineens een complex van 4 verdiepingen recht tegenover ons gepland. Reclamanten stellen het zeer op prijs als de gemeente zich aan het oorspronkelijke plan houdt.	Voor wat betreft de opmerking van reclamant over de situering van het appartementengebouw in het algemeen kan het volgende worden opgemerkt. Op grond van het bestemmingsplan Offem-Zuid uit 2001 is de basis gelegd voor de woningbouw ontwikkeling in het plangebied Offem-Zuid. Aansluitend is in 2013 in het kader van het actualisatie project bestemmingsplannen, het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) door de raad vastgesteld, waarin een identieke bestemming 'Woongebied uit te werken' is opgenomen. Hierin zijn uitwerkingsregels opgenomen waaraan de uitwerkingsplannen aan moeten voldoen. De uitwerkingsregels die gelden voor de bouw van woningen/appartementen zijn de volgende: - op en in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd; - voor het bouwen ten aanzien van woningen en woonzorgvoorziening gelden de volgende bepalingen: - het aantal woningen mag maximaal 750 bedragen waarvan minimaal 30 % uit sociale woningbouw bestaat; - de bouwhoogte van grondgebonden woningen mag ten hoogste 10 m bedragen; - de bouwhoogte van gestapelde woningen mag ten hoogste 13 m bedragen; - de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen; - het woonzorgvoorziening mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied'. In het globale uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase worden de bestemmingen, waaronder de bestemming 'Woongebied', onder bovenstaande voorwaarden, geregeld. De exacte situering van de woningen, binnen de bestemming 'Woongebied', zal in het kader van de aanvragen om omgevingsvergunning voor de bouw van	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		de woningen en het appartementengebouw aan de orde zijn. Voor wat betreft de schaduwwerking die volgens reclamanten door het toekomstige appartementengebouw zou worden veroorzaakt, kan het volgende worden opgemerkt Op 2 september 2020 heeft STOL Architecten een bezonningstudie Offem-Zuid fase 5 opgesteld. Uit deze bezonningstudie blijkt dat een gebouw is ontworpen dat, qua schaduwwerking, gunstiger is voor reclamanten dan dat de (maximale) uitwerking van het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) mogelijk zou maken. In het kader van de door reclamanten gevreesde inbreuk op hun privacy, kan het volgende worden opgemerkt. Ten eerste zal het appartementengebouw binnen de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) worden gerealiseerd. Daarnaast is privacy geen gewaarborgd recht, zeker niet in een stedelijke omgeving, waarover de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meerdere malen uitspraak over heeft gedaan. Voor de bouw van het appartementengebouw zal een aanvraag om omgevingsvergunning door de projectontwikkelaar/aannemer moeten worden ingediend. In dat kader zal een afzonderlijke omgevingsvergunning procedure worden doorlopen, waarbij bezwaar- en beroepsmogelijkheden open staan. Overigens dient ten overvloede te worden opgemerkt dat het toekomstige appartementengebouw aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) voldoen. In het Beeldkwaliteitsplan is vastgesteld waar de woningen en hoogbouw qua uiterlijke verschijningsvorm aan moet voldoen om binnen het aanzien van de wijk te passen. Het doel van het exploitatieplan is de basis te leggen voor het verhalen van grondexploitatiekosten over de verschillende grondeigenaren. Het plan wordt jaarlijks herzien totdat het plan is gerealiseerd en er kan worden	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		afgerekend. Omdat er sprake is van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht is er ook sprake van een gedeeltelijk globaal exploitatieplan. In de zienswijze wordt door reclamant naar het verkavelingsplan verwezen dat er voor dit gebied anders uitziet. In antwoord hierop kan gezegd worden dat op pagina 20 van het exploitatieplan tweede herziening staat dat het toekomstig ruimtegebruik in dit geval nog niet geheel gebaseerd kan worden op een concreet stedenbouwkundig plan. Voor een deel wel. Dit betreft de gedeelten waarvoor reeds eerder uitwerkingsplannen zijn opgesteld. In bijlage 3 is een deel van het exploitatiegebied in zwart/wit weergegeven om het statusverschil te duiden ten opzichte van de gedeelten waarvoor een uitwerkingsplan is vastgesteld. Gelet op de inhoud van het uitwerkingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het stedenbouwkundig plan doet de toekomstige invulling van het plangebied geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het plangebied. De concrete uitwerking van het plangebied met de twee appartementengebouwen is passend binnen de regels van het bestemmingsplan Offem-Zuid (2013) als de regels van het uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase. De opzet van een integraal stedenbouwkundig plan dat het afgelopen jaar met meerdere eigenaren tot stand is gekomen is planologisch gezien wenselijk geacht.	
5.	Reclamanten geven aan dat zij na uitvoerig onderzoek de voorkeur voor hun huidige woning hebben gemaakt. Onderdeel hiervan zijn o.a. de eerdere (exploitatie)plannen aangaande Offem-Zuid. Hoe anders is het huidige uitwerkingsplan waarbij wordt afgeweken van de (herziene) exploitatieplannen en waarbij er tot verrassing van reclamanten opeens een extra appartementencomplex is opgenomen parallel aan de straat Kostverloren. De nadelige gevolgen voor het woongenot van reclamanten zijn dusdanig vergeleken met de eerdere plannen omtrent enkel grondgebonden woningen.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van reclamant onder nummer 4 aangezien de inhoud van beide zienswijzen? overeenkomt. Overigens kan reclamant, indien hij van mening is dat hij planschade lijdt vanwege de vaststelling van het uitwerkingsplan, hiervoor een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente. Voor wat betreft de andere verwachtingen van reclamanten over de invulling van de derde fase van	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	Reclamanten geven de volgende punten aan: - minder privacy - schaduwhinder - geluidshinder - uitzicht - waardedaling Reclamanten vinden het erg teleurstellend dat de entree tot zo'n mooie wijk bestaat uit twee appartementencomplexen die nagenoeg naast elkaar staan en daardoor het zicht onttrekken aan het begin van Offem-Zuid. Op de website van Offem-Zuid is een VR animatie te zien. In de straat Kostverloren is naast het al geplande appartementencomplex een prachtig parkje te zien. Het gebrek aan sociale huurwoningen in de eerste fase wordt gecompenseerd door extra huurwoningen te bouwen op de krappe grond van fase 3. Hierdoor ontstaat er een situatie waarbij 68 huurwoningen verdeeld over twee appartementencomplexen op een dusdanige kleine afstand van elkaar zijn gecentreerd. Dit gaat ten koste van het aanzicht, de uitstraling en het dorpse karakter van de wijk waar zoveel aandacht aan is besteed volgens het beeldkwaliteitsplan Offem-Zuid. Reclamanten pleiten voor een betere spreiding van de sociale huurwoningen en gelet daarop het betreffende appartementencomplex op een andere locatie te situeren. Bij de aankoop van hun woning waren de verwachtingen van reclamanten omtrent de indeling van het grondgebied Admiraal dusdanig anders wat nu resulteert in de nadelige gevolgen in hun leefgenot.	Offem-Zuid kan worden opgemerkt dat in de voorbereiding van de planvorming van enkele jaren, er verschillende verkavelingsstudies hebben plaatsgevonden. Deze zijn echter nooit door het college vastgesteld of gepubliceerd, zodat er geen formele juridische status aan deze verkavelingsstudies is te ontleen. In het integrale stedenbouwkundige plan wordt het totale percentage sociale (huur)woningen bij elkaar gebracht. Dit zijn 12 appartementen meer dan er in de laatste fase van het uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase nog gebouwd zouden worden. Voor wat betreft het percentage sociale woningbouw, voldoet het uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase aan de voorwaarde dat minimaal 30% van de te bouwen woningen uit sociale woningbouw dient te bestaan.	
6.	Reclamanten geven aan dat op basis van de exploitatieplannen er geen meergezinswoningen gesitueerd zouden worden op de gronden van Admiraal, thans verkocht aan Thunnissen. Reclamanten zijn van mening dat het voornemen om een appartementencomplex te realiseren in strijd is met het	Reclamant stelt op basis van het exploitatieplan een andere stedenbouwkundig plan verwacht te hebben. Voor de beantwoording van dit specifieke aspect van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording op de zienswijze van reclamant onder nummer 4.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan voor wat betreft de aanvulling van de Aerius rapportage met de bijlagen.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	exploitatieplan. Reclamanten hebben deze woning gekocht op deze locatie omdat de bewuste gronden geen meergezinswoningen zouden bevatten. Reclamanten moeten concluderen dat in de huidige planopzet bijzonder veel sociale huur gerealiseerd wordt. Dat brengt zeker op de middellange en lange termijn risico's met zich mee. Zij bepleiten voor het meer spreiden van sociale huur over het gehele plangebied van Offem-Zuid. Ook stellen reclamanten vast dat in de planregels thans is opgenomen dat 50% van het gebied voor de sociale sector beschikbaar dient te komen. Het bestemmingsplan, vastgesteld door de Raad, spreekt van 30%. Ook in het exploitatieplan wordt aangegeven waar en hoe de sociale sector gerealiseerd dient te worden. Reclamanten verzoeken het plan derhalve in overeenstemming te brengen met het exploitatieplan. Het appartementencomplex gaat het woon- en leefgenot van reclamanten ernstig nadelig beïnvloeden. Overlast, zonhinder en schaduwhinder. Ook hun uitzicht wordt minder. Reclamanten vinden dat het college vooraf moet onderzoeken in hoeverre de lichtinval wordt beperkt en het plan moet aanpassen om die beperkingen zoveel mogelijk te voorkomen. Reclamanten verzoeken het college om het appartementencomplex te verplaatsen teneinde overlast te voorkomen. Reclamanten zijn van mening dat het gebouw niet past bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. De bebouwing zou moeten voldoen aan 3 bouwlagen met plat dak. Het beoogde complex is 4 lagen en is daarmee in strijd met het beeldkwaliteitsplan. Reclamanten stellen dat het uitwerkingsplan onvoldoende concreet is ten opzichte van het bestemmingsplan en nader dient te regelen waar en hoe welke bebouwing en groenvoorzieningen gerealiseerd zullen worden. Daarmee is het bestemmingsplan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het plan biedt	Reclamant stelt dat het aspect stikstof onvoldoende is onderbouwd omdat de Aeries berekening niet is toegevoegd. De initiatiefnemer heeft de Aeries berekening wel laten uitvoeren en deze is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst West Holland. In het ontwerp uitwerkingsplan is echter alleen de rapportage toegevoegd en niet de bijbehorende uitvoergegevens van de Aeries – calculator. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan zullen de uitvoergegevens van Aeries worden toegevoegd. Reclamant stelt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstanden van de VNG brochure. In de toelichting is onderbouwd dat de afstand van de bedrijfsbestemming aan de Herenweg 45/47 voldoende is ten opzichte van de gevels van de gevoelige woonfunctie. Dit mede omdat er sprake is van een gemengd gebied waardoor het afstand met één trede verlaagd kan worden. Het gaat hierbij om de afstand tussen de bestemmingsgrens van het bedrijf en de gevel van de toekomstige gevoelige functie. De gebiedstypering van een gemengd gebied, zoals opgenomen op pagina 30 van VNG-brochure, wordt als volgt beschreven: <i>'gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan een verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden voor geluid rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend'</i>. Om de typering van gemengd of niet gemengd gebied enkel te bepalen op basis van de mogelijke aanwezigheid van bedrijvigheid is slechts een onderdeel voor het bepalen of een gebied gezien moet worden als een gemengd gebied of een rustige woonwijk. Daarbij, het kenmerken van een gebied als gemengd gebied wil niet zeggen dat er ook gebiedsdelen kunnen zijn die de kenmerken zullen hebben van een rustige woonwijk en gegeven de bestemmingen ter plaatse ook dat karakter zullen behouden. Vanuit die gedachte is het kwalificeren van een gebied tot een	In de bijlagen worden de input- en de uitvoergegevens van de Aeries calculator weergegeven. De input is overigens gelijk aan de resultaten die daarover reeds in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, daar zijn geen wijzigingen in aangebracht.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	onvoldoende rechtszekerheid. Er is onvoldoende onderbouwd, de Aeries berekening is niet toegevoegd, dat stikstof geen probleem is. In de nabijheid van het plangebied liggen diverse bedrijven welke behoren tot milieucategorie 2. De afstand tussen een categorie 2 bedrijf en een rustige woonwijk dient 30m te zijn (volgens VNG brochure). Wij stellen ons op het standpunt dat in strijd wordt gehandeld met de VNG-brochure en dat het woon- en leefklimaat onvoldoende is geborgd. In het beginsel verzoeken wij dat het woonprogramma vanuit het exploitatieplan wordt aangehouden of dat het appartementencomplex wordt verplaatst zodat de sociale sector meer gemêleerd beschikbaar komt in de wijk om zo de leefbaarheid van de wijk te garanderen alsmede ons woon- en leefklimaat te garanderen. Wij verzoeken uw college tegemoet te komen aan deze wensen.	gemengd gebied van de bovengrens van hetgeen in het gebied mogelijk zal zijn. Deze typering is dan ook het uitgangspunt bij nadere uitwerking van het uitwerkingsplan, zoals dat heeft plaatsgevonden in uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase. Er bestaat geen aanleiding om daar bij de vaststelling van het uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde fase anders over te oordelen. Concluderend kan worden gesteld dat in het uitwerkingsplan de plaatselijke situatie van het deel waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft vanuit voornoemd oogpunt nader is toegelicht. Er is geen reden de gebiedstypering anders te beoordelen. Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex met 4 bouwlagen in strijd is met het beeldkwaliteitplan. Dit is niet correct, in paragraaf 5.2.4 van het beeldkwaliteitplan wordt wel degelijk voorzien in een appartementengebouw met 4 bouwlagen (met kap). Aanvullend blijft de bouwhoogte van het beoogde appartementengebouw binnen de vastgestelde bouwregels in het bestemmingsplan 'Offem Zuid (2013)'. Op grond van de uitwerkingsregels mogen gestapelde woningen een maximale bouwhoogte van 13 meter hebben, met een mogelijk toe te passen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%. Reclamant stelt dat het woonprogramma uit het exploitatieplan aangehouden moet worden. Het exploitatieplan is echter niet bindend, dat is het vigerende bestemmingsplan 'Offem Zuid (2013)'. Het woningbouwprogramma dat wordt ontwikkeld past ruim binnen de gestelde kaders en uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.	
7.	Op basis van de exploitatieplannen zouden er geen meergezinswoningen gesitueerd worden op de gronden van Admiraal, thans verkocht aan Thunnissen. Wij zijn van mening dat het voornemen om een appartementencomplex te realiseren in strijd is met het exploitatieplan. Wij hebben deze woning gekocht op deze locatie omdat	Voor het deel van de zienswijze dat gaat over het exploitatieplan, de privacy, de situering van de woningen, het aantal sociale huurwoningen en het uitzicht, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant onder nummer 4. Reclamant stelt dat het geluidsoverlast flink zal gaan toenemen. De zienswijze heeft ten aanzien van het	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	de bewuste gronden geen meergezinswoningen zouden bevatten. Ik heb grote zorgen over de aantasting van mijn leefgenot. - vanuit de woningen en balkons kan direct in mijn huis en tuin worden gekeken. Dit tast het gevoel van privacy sterk aan; - het is aannemelijk dat de geluidsoverlast flink gaat toenemen; - reclamant verwacht dat er minder zon- en daglicht in mijn woning aanwezig zal zijn; - het uitzicht vanuit de voortuin van reclamant en voorzijde woning wordt voor een groot gedeelte weggenomen; - het aantal sociale huurwoningen is sterk geconcentreerd. Uit onderzoek blijkt dat dit enorme risico's met zich mee kan brengen; - het aanzicht van de straat Kostverloren en de uitstraling van de gehele wijk verandert drastisch door de bouw van 2 appartementencomplexen dicht op elkaar; - reclamant verwacht een enorme toename van verkeersdrukke in zijn straat en vreest voor de veiligheid; - op basis van bovenstaande punten verwacht reclamant verminderd woongenot met als consequentie een waardevermindering van zijn woning.	aspect geluid betrekking op het feit dat er wordt gevreesd voor 'toename van de geluidsoverlast/hinder', De zienswijze is niet duidelijk over wat de herkomst van de genoemde geluidhinder zou moeten zijn, en welke bron dan verantwoordelijk is voor een toename. Maatgevend voor het woongebied is het wegverkeer op de Beeklaan. Akoestisch onderzoek toont aan dat ter plaatste van de zowel nieuwe als bestaande woningen wordt voldaan aan de Wet geluidhinder en dat het woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het lokale bestemmingsverkeer op de Kostverloren veroorzaakt geen relevante geluidbelasting. De hoogst belaste gevels van de woningen liggen parallel aan de Beeklaan. De gevels van de nieuwe woningen reflecteren geluid naar de overzijde van de Beeklaan. Aan de overzijde van de Beeklaan is nagenoeg geen bebouwing aanwezig. De bijdrage aan de bestaande geluidbelasting als gevolg van reflectie van geluid in de gevels via de overzijde van Beeklaan richting De Kostverloren is daarom vrijwel uitgesloten. De vrees voor toename van geluid is niet gegrond. Reclamant is van mening dat er een enorme toename van verkeersdrukke ontstaat en daarmee ook de veiligheid wordt aangetast. Overigens onderbouwt reclamant niet nader waar deze verwachting op is gebaseerd. De ontwikkeling is passend binnen de kaders van het bestemmingsplan, die nog veel ruimer zijn dan nu wordt mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de verkeerstoename maakt het uitwerkingsplan veel minder mogelijk dan planologisch zou zijn toegestaan. Indien reclamant van mening is dat hij planschade lijdt vanwege de vaststelling van het uitwerkingsplan dan kan hij hiervoor een verzoek tot planschade indien bij de gemeente.	

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		Overigens is de ontwikkeling van 'Offem Zuid, derde fase' in ieder geval voorzienbaar sinds 2001, in welk jaar het bestemmingsplan 'Offem-Zuid (2001)' door de raad is vastgesteld. In 2013 is dit bestemmingsplan geactualiseerd en is het conserverende bestemmingplan Offem-Zuid (2013) door de raad vastgesteld.	
8.	Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat op basis van de exploitatieplannen er geen meergezinswoningen gesitueerd zouden worden op de gronden van Admiraal, thans verkocht aan Thunnissen. Reclamant is van mening dat het voornemen om een appartementencomplex te realiseren in strijd is met het exploitatieplan. Reclamant heeft deze woning op deze locatie gekocht omdat de bewuste gronden geen meergezinswoningen zouden bevatten. De toenmalige verkoopbrochure heeft ook de suggestie gewekt dat er sprake was van vrij, ruimtelijk uitzicht. Reclamant heeft grote zorgen over de aantasting van zijn woongenot. Op grond van de volgende argumenten is reclamant tegen het uitwerkingsplan en in het bijzonder het appartementencomplex: - het aanzien en de uitstraling van specifiek zijn straat 'de Kostverloren' en de gehele wijk zal drastisch veranderen door de bouw van 2 grote appartementengebouwen zo dicht op elkaar; - het (uit)zicht van zijn voortuin en voorzijde van zijn woning zal voor een groot deel worden weggenomen; - de verwachting dat er minder zon- en daglicht in zijn woning aanwezig zal zijn; - de verwachting dat de verkeersdruk in zijn straat enorm zal toenemen waardoor de straat minder veilig wordt voor de kinderen; - het is aannemelijk dat de privacy van reclamant minder goed gewaarborgd kan worden aangezien een groot deel van de appartementen en de daarbij behorende balkons	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van reclamant onder nummer 4 aangezien de inhoud van beide zienswijzen (grotendeels) overeenkomt. Overigens indien reclamant van mening is dat hij planschade lijdt vanwege de vaststelling van het uitwerkingsplan dan kan hij hiervoor een verzoek tot planschade indienen bij de gemeente. Overigens is de ontwikkeling van 'Offem Zuid, derde fase' in ieder geval voorzienbaar sinds 2001, in welk jaar het bestemmingsplan 'Offem-Zuid (2001)' door de raad is vastgesteld. In 2013 is dit bestemmingsplan geactualiseerd en is het conserverende bestemmingplan Offem-Zuid (2013) door de raad vastgesteld.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
	op zijn woning/voortuin zal uitkijken; - de verwachting dat de geluidsoverlast flink zal toenemen, mede door de vermeerdering van het aantal woningen; - het is vrijwel zeker dat bovenstaande een waardedaling van onze woning tot gevolg heeft; - het aantal sociale (huur)woningen is sterk geconcentreerd, hetgeen enorme risico's met zich mee kan brengen.		
9.	Reclamanten geven in hun zienswijze aan dat hun woning en de woning van de burens het aanzien van de wijk vormen, en het zodende belangrijk is om dit aanzicht open te laten. Daarnaast moet voorkomen worden dat koplampen rechtstreeks in de woning schijnen. Dit heeft negatieve invloed op het woongenot. Verder geven reclamanten aan dat op basis van de exploitatieplannen er geen meergezinswoningen gesitueerd zouden worden op de gronden van Admiraal, thans verkocht aan Thunnissen. Reclamanten zijn van mening dat het voornemen om een appartementencomplex te realiseren in strijd is met het exploitatieplan. Reclamanten hebben deze woning op deze locatie gekocht omdat de bewuste gronden geen meergezinswoningen zouden bevatten. De toenmalige verkoopbrochure heeft ook de suggestie gewekt dat er sprake was van vrij, ruimtelijk uitzicht. De geplande woningen zouden allen lager zijn dan de 4 woonlagen tellende appartementengebouwen. Alle woningen zijn 3 lagen, de 4 lagen wijken af van het beeld van de wijk. Het aanzicht is minder fraai. Hier is onvoldoende rekening mee gehouden. Verder vragen reclamanten zich af of de parkeerdruk niet te hoog wordt en hebben ten slotte de wens voor meer groen in het plan.	Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de reactie van reclamant onder nummer 4 aangezien de inhoud van beide zienswijzen grotendeels overeenkomt. Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling van het appartementencomplex met 4 bouwlagen in strijd is met het exploitatieplan. In dat kader dient opgemerkt te worden dat voor wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden niet het exploitatieplan maar het bestemmingsplan 'Offem-Zuid (2013)' het planologisch toetsingskader is en in dat opzicht zodoende leidend is. Aanvullend blijft de bouwhoogte van het beoogde appartementengebouw binnen de vastgestelde bouwregels in het bestemmingsplan 'Offem Zuid (2013)'. Op grond van de uitwerkingsregels mogen gestapelde woningen een maximale bouwhoogte van 13 meter hebben, met een mogelijk toe te passen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 10%. In paragraaf 4.9 van de toelichting van het uitwerkingsplan wordt nader ingegaan op de parkeerbalans van onderhavig plangebied. Op basis van hetgeen in paragraaf 4.9 is beschreven kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden om aan de parkeerbehoefte voor het integrale stedenbouwkundige plan te kunnen voldoen. Bovendien worden er ook voldoende	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Reclamant	Inhoud zienswijze	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, 3e fase
		parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Gelet op het vorenstaande voldoet de in paragraaf 4.9 opgenomen parkeerbalans aan hetgeen is bepaald in het paraplu bestemmingsplan Parkeren, dat door de raad op 15 maart 2018 is vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan voldoet eveneens aan het paraplu bestemmingsplan Parkeren, de LIOR en het Beeldkwaliteitsplan. De realisatie van parkeerplaatsen onder sociale huurappartementen is financieel niet haalbaar. Voorts is ten aanzien van de goede waterhuishouding wordt in de (gewijzigde) planregels van het uitwerkingsplan opgenomen dat maximaal 50% van de tuinen mag worden verhard. Ook wordt onderzocht of er een pilot kan komen met deelauto's. In dat geval is er minder behoefte aan parkeerplaatsen en kan deze ruimte gedurende deze periode als groen worden ingericht.	

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, derde fase zijn van de onderstaande overlegpartners overlegreacties ontvangen, welke hieronder zijn samengevat en voorzien van een reactie van het college.

Overlegpartner	Inhoud overlegreactie	Reactie college burgemeester en wethouders	Gevolgen voor het ontwerp uitwerkingsplan Offem Zuid, eerste fase
1. Hoogheemraadschap Rijnland	Het uitwerkingsplan voldoet aan de uitgangspunten van Rijnland. Rijnland geeft verder aan dat als er water wordt gegraven of gedempt dat het minimaal nodig is om dit bij Rijnland te melden. Bij grotere dempingen of een toename van het verharde oppervlak kan een vergunningplicht gelden.	De overlegreactie van het Hoogheemraadschap wordt voor kennisgeving aangenomen.	Het uitwerkingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Veiligheidsregio Hollands Midden	Gelet op de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt verzocht om de rookmelderdichtheid in de woningen te vergroten. Daarnaast is de primaire bluswatervoorziening nog niet geprojecteerd in het plangebied. Verzocht om te zijner tijd een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig. Ten slotte wordt verwezen naar het eerder door de Veiligheidsregio ingediend advies van 7 maart 2016. Daarin is onder andere het verzoek opgenomen om het fietspad 'Verlengde Voorstraat' vanaf de Herenweg naar het plangebied als calamiteitendoorgang/hulpverleningsroute geschikt te maken voor blusvoertuigen en redvoertuigen. Verder wordt verzocht om in algemene zin rekening te houden met de benodigde bochtstraten.	De overlegreactie van de Veiligheidsregio wordt onderschreven en met de door de Veiligheidsregio gedane verzoeken zal rekening worden gehouden. Daarnaast wordt de overlegreactie gedeeld met de projectontwikkelaar.	Het uitwerkingsplan behoeft geen aanpassing.

4. Ambtshalve wijzigingen

Voorgestelde aanpassingen voor het uitwerkingsplan Offem-Zuid, derde 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, derde fase

4.1.1 Planregels

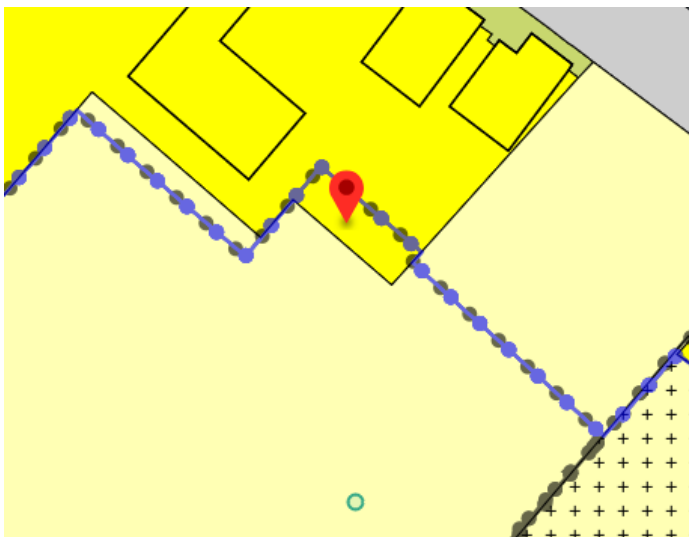
- artikel 1.31 *'maaiveld'* wordt toegevoegd, welk artikel als volgt luidt: *'de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het van rechtskracht verkrijgen van het uitwerkingsplan'*;
- in artikel 3.2.1 onder a wordt de tekst gewijzigd in: *'de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 60 m³ bedragen'*;
- in artikel 3.2.2 wordt *'4 m'* gewijzigd in *'2 m'*;
- in artikel 4.2.1 onder a wordt de tekst gewijzigd in: *'de inhoud van gebouwen mag niet meer dan 25 m³ bedragen'*;
- in artikel 4.2.1 onder b wordt *'4 m'* gewijzigd in *'3 m'*;
- in artikel 4.2.2 onder a wordt *'12 m'* gewijzigd in *'10 m'*;
- aan artikel 6.1 onder c wordt *'en verhardingen'* toegevoegd;
- in artikel 6.2.1 onder a wordt 50% gewijzigd in 47%;
- in artikel 6.2.2 wordt de inhoud gewijzigd naar:
'Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - a. *bijbehorende bouwwerken mogen op 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;*
 - b. *de bouwhoogte van een aan- of uitbouw aan de achter- of zijgevel mag niet meer bedragen dan 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;*
 - c. *de breedte van een aan- of uitbouw aan de zijgevel mag niet meer bedragen dan 3 m gerekend vanaf de oorspronkelijke zijgevel van het hoofdgebouw;*
 - d. *de goothoogte en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4,5 m;*
 - e. *de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot het openbaar toegankelijk gebied mag niet minder bedragen dan 1 m;*
 - f. *de afstand van een bijbehorend bouwwerk vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 1 m;*
 - g. *het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied mag als gevolg van alle bijbehorende bouwwerken voor niet meer dan 50% worden bebouwd;*
 - h. *de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken bij aaneengesloten woningen mag niet meer bedragen dan 45 m²;*
 - i. *de oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen mag niet meer bedragen dan 60 m²;*
 - j. *in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de bouw van een bijbehorend bouwwerk (in de vorm van erker en/of luifel) aan de voorgevelrooilijn is toegestaan met dien verstande, dat:*
 - 1. *de diepte niet meer bedraagt dan 1 m, waarbij ten minste 2 m tuindiepte dient te resteren;*
 - 2. *de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,30 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van de woning;*
 - 3. *de breedte niet meer bedraagt dan:*
 - *indien de breedte van het bestaande raamkozijn wordt benut, de breedte van het bestaande raamkozijn plus de zijwanden van het bijbehorende bouwwerk;*
 - *in andere gevallen mag de breedte niet meer bedragen dan 3,5 m;*
- 4. *er nog geen bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde van de woning is gerealiseerd;*

5. *een bijbehorend bouwwerk kan worden uitgevoerd in een combinatie van een erker meteen boven de entree van de woning doorlopende luifel.'*

- in artikel 6.2.3 onder f sub 2 wordt 'meer' gewijzigd in 'minder';
- in artikel 6.2.3 onder g sub 1 wordt 'meer' gewijzigd in 'minder';
- in artikel 6.2.8 onder a wordt 'of gebruikt' verwijderd;
- in artikel 6.2.8 onder b wordt 'het Paraplubestemmingsplan Parkeren' gewijzigd in 'Nota Parkeernormen 2020, dan wel de rechtsopvolger daarvan';
- artikel 6.3.2 wordt vernummerd naar 6.4;
- in artikel 6.3.2 onder b wordt 'vrijstaande' verwijderd en wordt vernummerd naar 6.4 onder b;
- aan artikel 6.3.2 wordt het volgende onder c toegevoegd en wordt vernummerd naar 6.4 onder c: '*het verharderen van aan hoofdbebouwing grenzende tuinen en erven is, zoals opgenomen in lid 6.1 onder c, toegestaan mits deze gronden niet voor meer dan 50% worden verhard.*'
- artikel 9.1 wordt verwijderd;
- artikel 9.2 wordt vernummerd naar 9.1;
- in artikel 9.2 onder f wordt 'vrijstaande' verwijderd en wordt vernummerd naar 9.1 onder f.

4.1.2 Planverbeelding

- De onderstaande gronden met de bestemming 'Wonen' (waar de rode 'marker' in staat) worden uit het uitwerkingsplan verwijderd.



4.1.3 Plantoelichting

- paragraaf 1.4.2 en 4.9 worden geactualiseerd naar aanleiding van de op 16 december 2020 vastgestelde nieuwe parkeernota 'Nota Parkeren 2020', welke nota wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting;
- in de bijlagen behorende bij de toelichting worden de input- en de uitvoergegevens van de Aeries calculator opgenomen.