



Nota van beantwoording
Inspraak- en overlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan
Kerkstraat 7

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	3
3.	Inspraakreacties	3
	3.1. Inspraakreactie 1	3
4.	Overlegreacties ex. artikel 3.1.1. Bro	
	4.1. Veiligheidsregio Hollands Midden	5
	4.2. Hoogheemraadschap van Rijnland	5
5.	Voorgestelde aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan	6
6.	Ambtelijke aanpassingen	6

1. Inleiding

Ter hoogte van de Kerkstraat 7 in Noordwijkerhout liggen de percelen behorend bij het bedrijf Vandenberg Verdegaal BV, een bloembollenkwekerij en -exportbedrijf. Op het perceel bevinden zich bedrijfsruimten met kantoor en een woonhuis. Het bedrijf is voornemens de bedrijfsvoering op een andere locatie, buiten de kern van Noordwijkerhout voort te zetten. De percelen komen op dat moment vrij voor herontwikkeling. Het planvoornemen is het bestaande perceel te herontwikkelen ten behoeve van maximaal 20 woningen. De bestaande gebouwen inclusief het bestaande woonhuis worden hiervoor gesloopt. Ter hoogte van een groot deel van het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Mossenest'. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming van de gronden te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal 20 woningen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden gekoppeld. Zo mogen de woningen uitsluitend vrijstaand, geschakeld en/of twee-aaneen worden gebouwd en mag de goothoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

Grotendeels liggen de gronden waarop de herontwikkeling is voorzien binnen het gebied waarvoor voornoemde wijzigingsbevoegdheid geldt. Een gedeelte ligt echter niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Om deze reden kan geen gebruik worden gemaakt van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid en is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg als bedoeld ingevolge artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de (wettelijke) overlegpartners. Ook heeft het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening 2008 van de gemeente Noordwijkerhout voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 20 september 2017 tot en met 31 oktober 2017. In die periode kon iedereen reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. In voorliggende nota wordt nader ingegaan op de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties.

3. Inspraakreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan is 1 inspraakreactie binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

3.1 Inspraakreactie 1

Samenvatting

1. Indiener dient bezwaar in tegen het verdwijnen van de groenstrook. Op de informatieavond is verzekerd dat de groenstrook bleef bestaan. Op 25 september 2017 is een bezoek gebracht aan het gemeentehuis om na te vragen of deze daadwerkelijk blijft bestaan. Na gesprek met bevoegd ambtenaar bleek dat op basis van het bestemmingsplan de groenstrook gedeeltelijk blijft bestaan. Precies bij de achtertuin van indiener houdt deze groenstrook op en komt een weg te liggen. Dit is naar inzicht van indiener niet beoefend. Het is nu reeds lawaaiërig (N2016, Wildlaan, Viaductweg en normaal geluid burens). Als het lawaai toeneemt door bewoning van de huizen in voorliggend plan is indiener van mening dat het woongenot afneemt. Dit met name met het verdwijnen van de groenstrook. Ook is zonder groenstrook overlast te verwachten van mensen die niets op het achterpad van indiener te zoeken hebben. Tussen de coniferen en groenstrook staat een gazon hekwerk. Tezamen een natuurlijk afgesloten afscheiding en geluidswal. Verzocht wordt de groenstrook te laten staan.
2. Indiener is van mening dat door het verdwijnen van de groenstrook en coniferen de last en inzicht erg groot wordt van de nieuwe huizen (met name de meest oostelijke). Op de informatieavond is aangegeven dat dit niet zo zou zijn.
3. Op de informatieavond is verteld dat de woningen niet boven de groenstrook zouden uitsteken. Met een goothoogte van 6 meter (1 meter hoger dan bij het huis van indiener) en

een bouwhoogte van 11 meter (2 keer zo hoog als huis van indiener) is er volgens indiener veel inkijk en daken waar door indiener tegenaan gekeken moet worden. De groenstrook komt daarnaast ook te vervallen. Verzocht wordt lagere huizen te bouwen. De eigen woning mag vanuit het ruimtelijk zicht geen zolder. Deze nieuwe woningen mogen echter 2 keer zo hoog worden. Indiener stelt voor alle woningen 20 cm op te schuiven waardoor er aan de westzijde een zone van 1 meter gewonnen kan worden. Hierdoor kan de bestaande groenstrook blijven bestaan.

4. Enkele jaren geleden zijn bomen weggehaald in verband met bladverlies. Er zijn toen in de groenstrook Japanse Kersen en Hazelaars neergezet. Gevraagd wordt door indiener of deze ook weggehaald worden. Indiener vindt dit zonde van het groen en het geld. Ook kan indiener genieten van vogels en andere dieren die in de groenstrook zitten. Indiener vraagt zich tevens af waar deze dieren dan naartoe moeten. Tot slot wordt opgemerkt dat deze groenstrook dient ter afwatering en dat door de gemeente over het algemeen juist aangezet wordt tot meer groen ten behoeve van afwatering. Indiener wil voorkomen dat de eigen tuin straks onder water staat door verslechtering in afwatering.

Beantwoording

1. Het is correct dat de door indiener aangehaalde groenstrook slechts gedeeltelijk blijft bestaan. De groenstrook zal gedeeltelijk worden verwijderd om de benodigde draaicirkel voor bijvoorbeeld een vuilniswagen mogelijk te maken. Voor het overige wordt de groenstrook versmald om de beoogde weg te kunnen realiseren. Het bestaande hekwerk wordt na verwijdering van de groenstrook teruggebracht zodat er een doorlopende erfafscheiding blijft bestaan. Hiermee wordt voorkomen dat vanaf de zijde van de nieuwbouwwoningen het achterpad bij de woningen aan de Lupine betreden kan worden. Dit hekwerk wordt bekleed met hederas zodat er wederom een groene erfafscheiding ontstaat. De nieuwe erfontsluitingsweg zal uitgevoerd worden als woonerf en zal een maximale snelheid kennen van 15 km/uur. Formeel is toetsing aan de Wet geluidhinder dan ook niet aan de orde. Daarbij is de verwachting dat vanwege de beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen en het terugbrengen van een hekwerk met groene bekleding, de geluidsoverlast ter hoogte van het perceel van indiener door het nieuwbouwplan niet onevenredig toeneemt. In de toelichting van het bestemmingsplan zal bovenstaande nader worden toegelicht.
2. Opgemerkt wordt dat in het bouwplan de kopgevels van de twee meest oostelijk gelegen woningen op de begane grond en 1^e verdieping niet voorzien in raampartijen. Op de 2^e verdieping wordt wel een raam geplaatst. Dit raam bevindt zich op de overloop van de nieuwe woningen. Omdat dit geen verblijfsruimte is, is de gemeente van mening dat hierdoor geen onevenredige inkijk en daardoor privacyverlies optreedt ten opzichte van de woning van indiener. De vrijstaande woning aan de Wildlaan krijgt wel ramen in de zijgevel. Daarbij was in het vigerende bestemmingsplan reeds middels een wijzigingsbevoegdheid voorzien in maximaal 20 woningen en voldoen de woningen aan de randvoorwaarden die daarvoor zijn opgenomen, zie ook de beantwoording onder het volgende punt.
3. De ontwikkeling van de voorliggende locatie naar woongebied is al enkele jaren voorzien en om deze reden als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Mossest uit 2013. Eén van de wijzigingsvoorwaarden die in deze bevoegdheid is opgenomen is dat de goothoogte van de nieuwe woningen maximaal 6 meter mag bedragen. Hier wordt aan voldaan. In verband met de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 is deze hoogte overigens ook nodig om een woning met ten minste twee verdiepingen te kunnen realiseren. De verlaagde ligging van het bedrijfsterrein ten opzichte van de aangrenzende woningen en de realisatie van een weg tussen de nieuwwoningen en de achtertuinen van de woningen aan de Lupine, beperkt de impact van de hoogte van de nieuwe bebouwing op de omgeving. Vanwege de omvang van de percelen is het onwenselijk de woningen te verschuiven, omdat deze op die manier te smal worden om naast de woning per perceel een eigen oprit met garage, parkeerruimte en pad naar de achtertuin te kunnen realiseren.
4. De gemeente kijkt in overleg met de ontwikkelaar in hoeverre het huidige groen aan de zijde van het hekwerk richting de achtertuinen van de woningen aan de Lupine behouden kan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het behoud van verblijfplaatsen voor vogels en andere dieren. Een verslechtering in afwatering wordt daarnaast niet voorzien. Dit door behoud van een gedeelte van de groenstrook en vergroening van het

huidige bedrijfsperceel door de komst van de nieuwbouwwoningen met tuin en groenstroken aan de zijde van de nieuw aan te leggen weg. Per saldo worden de mogelijkheden tot natuurlijke afwatering met de beoogde ontwikkeling vergroot.

Deze reactie resulteert in de aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan

4. Overlegreacties ex. artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de betreffende instanties. Van de volgende overlegpartners is een overlegreactie ontvangen:

- Veiligheidsregio Hollands Midden
- Hoogheemraadschap van Rijnland

4.1 Veiligheidsregio Hollands Midden

Samenvatting

1. De veiligheidsregio geeft aan dat het plangebied goed bereikbaar is (twee toegangswegen met voldoende breedte).
2. Er is geen primaire bluswatervoorziening in het plangebied aanwezig. Voorgesteld wordt een brandkraan in het plangebied aan te brengen.
3. De nieuwe woningen vallen niet binnen de zorgnorm van 8 minuten voor wat betreft opkomsttijden. Geadviseerd wordt zorg te dragen voor een goede voorlichting richting nieuwe bewoners zodat men weet hoe te handelen tijdens een incident.
4. Geadviseerd wordt een parkeerbalans op basis van CROW op te laten stellen voor dit plan en ter beoordeling (samen met het bestemmingsplan) door te sturen naar de verkeersadviseur van de politie.
5. Geadviseerd wordt het bouwplan te laten toetsen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen.

Beantwoording

1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. In overleg met brandweer Hollands Midden zal in de verdere uitwerking van de bouwplannen bepaald worden of en waar de gewenste brandkraan geplaatst kan worden.
3. Een groot gedeelte van de woningen in Noordwijkerhout liggen niet binnen de zorgnormzone van 8 minuten. De nieuwe bewoners zullen op de hoogte gebracht worden van dit feit en voorzien worden van extra voorlichting.
4. In het kader van voorliggende ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen Noordwijkerhout 2016. Bij het opstellen van de gemeentelijke parkeernormen is gekozen om één hanteerbare norm op te stellen in plaats van een bandbreedte met een minimum en maximumnorm zoals het CROW hanteert. Koopwoningen in het duurdere segment kennen, vanuit de gemeentelijke parkeernota, een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk. Het CROW hanteert voor deze categorie woningen een minimale norm van 1,7 en een maximale norm van 2,5 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van een matig stedelijke gemeente en de ligging van het plangebied in de rest bebouwde kom). De gemeentelijke parkeernorm is het gemiddelde van deze CROW normen.
5. Een dergelijk keurmerk staat los van het bestemmingsplan. Deze reactie wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie resulteert niet in de aanpassing van het bestemmingsplan

4.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Samenvatting

Het hoogheemraadschap geeft aan geen overwegende bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan.

1. Wel wordt geadviseerd aandacht te schenken aan het eventueel dempen van oppervlaktewater als gevolg van het realiseren van een tweede inrit. Indien oppervlaktewater gedempt wordt moet dit aantal m² gecompenseerd worden.

2. Tevens merkt het hoogheemraadschap op dat als het hemelwater afgekoppeld wordt naar het oppervlaktewater en deze voorziening niet is opgenomen in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) of in het GRP aangegeven basis rioleringsplan dat er dan een vergunning aangevraagd moet worden.

Beantwoording

1. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de huidige inrit ter hoogte van de Wildlaan vernauwd en richting het oosten verplaatst. Hierdoor ontstaat er ruimte aan de westzijde om de bestaande watergang te vergroten. Daarnaast wordt de extra toegang tot de vrijstaande woning aan de Wildlaan uitgevoerd als bruggetje, alleen te gebruiken door langzaam verkeer. In overleg met het Hoogheemraadschap zal de brug ontworpen worden, zodat onderhoud aan de watergang mogelijk blijft. In de toelichting van het bestemmingsplan zal bovenstaande uitleg ter verduidelijking in tekst opgenomen worden.
2. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie resulteert in de aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan

5. Voorgestelde aanpassingen aan het voorontwerpbestemmingsplan

Aanpassingen aan de toelichting

1. In paragraaf 2.2 van de toelichting zal met tekst en een figuur meer inzicht verschaft worden in de toekomstige situatie (groenstrook en hekwerk) aan de oostzijde van het plangebied.
2. Paragraaf 2.2 en 4.11 worden aangevuld met extra informatie over de inrit aan de Wildlaan, de aanleg van een bruggetje en het behoud en de mogelijke vergroting van de bestaande watergang.

Aanpassing in de regels

1. Artikel 5.1.b is aangevuld, 'bruggen' zijn tevens toegestaan.
2. Een specifieke bouwaanduiding is opgenomen in artikel 9.2 ten behoeve van de erfafscheiding van maximaal 2 meter ter hoogte van de achtertuinen van de bewoners aan de Lupine.

Aanpassing aan de verbeelding

1. Een specifieke bouwaanduiding is opgenomen op de verbeelding ten behoeve van de erfafscheiding van maximaal 2 meter ter hoogte van de achtertuinen van de bewoners aan de Lupine.

6. Ambtelijke aanpassingen

Aanpassingen aan de toelichting

1. Paragraaf 2.2 is aangevuld met een kopje 'Architectuur en beeldkwaliteit'.
2. Figuur 2.3 is vervangen door een meer actuele stedenbouwkundige verkaveling.
3. Paragraaf 4.2 is uitgebreid en aangevuld. Bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan wordt door het bevoegd gezag vastgesteld dat geen milieueffectrapportage nodig is.
4. Paragraaf 4.5 is aangevuld met de resultaten uit het verkennend en aanvullend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in de bodem, in puin en in de gebouwen.
5. In paragraaf 4.12 is toegevoegd dat de bestaande woning en schuur niet zijn opgenomen in de monumenten inventarisatie van de provincie Zuid-Holland en daarmee niet behoudenswaardig zijn.
6. Paragraaf 6.1 is geactualiseerd.

Aanpassing aan de verbeelding

1. Ten behoeve van de aanleg van het bruggetje is het plangebied in het zuidwesten van de verbeelding beperkt uitgebreid en bestemd ten behoeve van Verkeer – Verblijfsgebied.