

Nota van beantwoording zienswijzen omgevingsvergunning 33 appartementen Van Duvendoordestraat/Van Leydenstraat en 6 rijwoningen Herenweg, Warmond.

*Versie 8 augustus 2018
Opsteller: Domein Ruimte
Behoort bij raadsbesluit van 27 september 2018.*



Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente.....	3
3	Bijlagen	18

1 Inleiding

Voorgeschiedenis

In 2016 heeft H&B Bouw uit Sassenheim een omgevingsvergunning gevraagd voor de bouw van 33 appartementen in de sociale huursector op de percelen Van Duvenvoordestraat 27-41 en Van Leydenstraat 2-24 (in opdracht van Woonstichting Stek uit Lisse) en de bouw van 6 grondgebonden vrije-sectorwoningen op de percelen Herenweg 39a-39h en Lockhorstlaan 2-8 in Warmond. Om deze herstructurering mogelijk te maken worden 32 verouderde meergezinswoningen (portiekflats) op deze percelen gesloopt.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 30 maart 2018 overeenkomstig artikel 2.27, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht, verklaard dat tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan vooralsnog geen bedenkingen bestaan. Zienswijzen kunnen de definitieve besluitvorming over de verklaring van geen bedenkingen nog beïnvloeden.

Zienswijzen over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met *Ruimtelijke Onderbouwing* en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zijn overeenkomstig artikel 3.10 van de Wabo ter inzage gelegd van 15 maart tot en met 25 april 2018. Binnen deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling naar voren brengen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan een namens de bewoners van een zevental woningen in de directe omgeving (Herenweg, Van Leydenstraat en Endepoellaan in Warmond). De andere is van de provincie.

De zienswijzen en het besluit omgevingsvergunning

De zienswijzen zijn samengevat en de diverse punten zijn voorzien van een reactie. De conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding vormen om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning. De zienswijzen bevatten dan ook geen redenen om de raad voor te stellen de (definitieve) verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan niet af te geven.

Mogelijkheid van beroep tegen de verleende omgevingsvergunning

Nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat geen bedenkingen bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, besluit het college de omgevingsvergunning te verlenen. Tegen het besluit van het college kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de rechtbank in Den Haag. De behandeling van het beroep schort de werking van het collegebesluit niet op. Een belanghebbende die beroep instelt kan de Voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

2 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Indiener 1, Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning	Beantwoording gemeente	Conclusie
De provincie vindt het van belang dat het voorgestelde plan voldoende inzicht geeft in de mogelijke effecten op natuurwaarden en plant- en diersoorten. Vanuit het aspect ruimtelijke ordening zijn verder geen opmerkingen op het plan.	In de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> wordt inzicht gegeven in de mogelijke effecten op natuurwaarden en plant- en diersoorten en welke mitigerende en compenserende maatregelen eventueel nodig zijn (ecologisch onderzoek). Deze worden in acht genomen. De reactie wordt verder voor kennisgeving aangenomen.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.

Indiener 2, bewoner Herenweg, Warmond, mede namens de bewoners van een zevental woningen in de directe omgeving (Herenweg, Van Leydenstraat en Endepoellaan).

Samenvatting zienswijzen ontwerpbesluit omgevingsvergunning	Beantwoording gemeente	Conclusie
Nationaal en regionaal Beleid		
<u>Strijd met structuurvisie.</u> Het plan voor 33 appartementen is in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) van het ministerie van Infrastructuur en Milieu omdat de cultuurhistorische waarde niet behouden blijft.	In de structuurvisie zijn algemene uitgangspunten aangegeven op een hoog abstractieniveau. Zowel de Monumentencommissie als de Welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld waardoor op microniveau wordt aangetoond dat de cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.

<u>Strijd met regionale afspraken.</u> Het plan is in strijd met het Programma van Afspraken Toekomst Duin- en Bollenstreek en Leidse regio (2002) omdat het in strijd is met behoud en versterking van vitaliteit, ruimtelijke kwaliteit en cultureel erfgoed en het karakter van het dorp hiermee niet versterkt wordt. Daarom moet de provincie over deze wijziging van het bestemmingsplan worden gehoord.	Volgens de gemeente betreft het een geringe verdichting die niet met deze uitgangspunten in strijd is en voldoet aan goede ruimtelijke ordening. Deze ontwikkeling past goed in de programma afspraken omdat een bestaande stedelijke locatie een nieuwe duurzame en kwalitatieve invulling krijgt die aansluit bij de behoefte. De provincie is over deze wijziging gehoord en heeft vanuit het aspect ruimtelijke ordening geen opmerkingen op het plan. De 33 appartementen zijn vooral bedoeld voor ouderen die veelal een sociale huurwoning achterlaten. De nieuwe levensloopbestendige appartementen in de sociale sector maken mogelijk dat ouderen langer zelfstandig in Warmond blijven wonen. Jonge gezinnen kunnen vrijgekomen sociale huurwoningen betrekken. Dit alles versterkt de vitaliteit van het dorp.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
--	--	---

<u>Ladderplicht.</u> De <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> zegt dat het plan niet 'ladderplichtig' is gezien de beperkte toename van het aantal woningen. Dat klopt niet want er komt een derde laag bij en het is daarmee een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is dit in de omgeving van een Beschermd Dorpsgezicht. Daarmee is de ontwikkeling wel 'ladderplichtig'.	Als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een plan op grond van artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening 'ladderplichtig'. Volgens uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 september 2015 en 25 maart 2015 is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het plangebied voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie van meer dan 11 woningen. Het plan betreft evenwel een bestaande woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waarvan het aantal woningen met 7 toeneemt (de bouw van 33 appartementen en 6 rijwoningen; 32 woningen worden gesloopt). De dubbelbestemming <i>Beschermd dorpsgezicht</i> houdt in dat de op deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden beschermd zijn. Dit betekent niet dat de aldaar geplande 6 rijwoningen 'ladderplichtig' zijn. De Monumentencommissie heeft positief gestemd over het voorliggende bouwplan op deze plaats (zie hierna). Gezien het bovenstaande is het bouwplan niet 'ladderplichtig'.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
<u>Regionale afstemming.</u> De aard en omvang van deze nieuwe ontwikkeling is zodanig dat regionale afstemming van dit woningbouwplan aan de orde is.	Het plan is in Holland-Rijnlandverband regionaal afgestemd. De provincie heeft de planningslijsten woningbouw vervolgens goedgekeurd, waarmee de woningbehoefte is aangetoond.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.

Gevolgen voor de directe omgeving		
<u>Parkeren en groen.</u> Door het grotere aantal woningen moeten meer parkeerplaatsen worden aangelegd en gaat nog meer groenvoorziening verloren.	Er worden 32 appartementen gesloopt. Er worden 33 appartementen en 6 eengezinswoningen gerealiseerd. Het vastgestelde parkeerbeleid stelt dat <i>alleen voor het aantal extra toe te voegen</i> woningen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Voor deze ontwikkeling is dat parkeergelegenheid voor 1 appartement en voor 6 woningen. Dat zijn: 1 appartement x 1,5 pp + 6 woningen x 1,8 pp = 12,3 nieuwe parkeerplaatsen. Het plan voorziet totaal in 17,1 parkeerplaatsen. Op het parkeerpleintje bij de Lockhorstlaan 7 pp, aan de Van Duvenvoordestraat 8 pp; op eigen terrein bij 1 woning Herenweg 1,8 pp (feitelijk 2 pp); bij 1 woning Herenweg 1,3 pp (garage met oprit). Totaal 18,1 pp. Aan de Herenweg vervalt 1 parkeerplaats. Totaal worden daarmee 17,1 parkeerplaatsen aangelegd, terwijl 12,3 parkeerplaatsen nodig zijn. Hiermee wordt voldaan aan het beleid. Tevens wordt tegemoetgekomen aan een wens van omwonenden voor extra parkeergelegenheid. De oppervlakte groenvoorziening neemt weliswaar af, maar de parkeerplaatsen worden goed ingepast en de kwalitatieve waarde van het groen wordt verhoogd. Zie bijlage 5 bij de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> voor het ontwerp van de ruimte d.d. 1 mei 2018. De Monumentencommissie heeft op 1 juni 2018 ingestemd met de herinrichting van de groenstrook aan de Van Duvenvoordestraat voor 8 parkeerplaatsen.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.

<u>Onevenredige verdeling aantal woningen.</u> Er is sprake van zeer onevenredige verdeling. Aan de Van Duvenvoordelaan / Van Leydenstraat komen 33 appartementen (nu 20 portiekflats). Aan de Herenweg / Lockhorstlaan worden 12 portiekflats vervangen door zes rijwoningen.	De gemeente is van mening dat in beide situaties, deelgebied 1 (33 appartementen) en deelgebied 2 (6 rijwoningen) sprake is van goede ruimtelijke ordening.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
--	--	---

<u>Massa.</u> Het plan betekent vanwege de uiterlijke vorm (een grote hoekflat i.p.v. de huidige twee gebouwen); de volumevermeerdering (meer oppervlak, grotere hoogte, groter aantal appartementen) en de galerijen, een aantasting van de ruimtelijke beleving en woongenot vanuit de achtertuinen van de woningen aan de Herenweg 36 t/m 44. Het plan zorgt, door de derde woonlaag met plat dak i.p.v. het huidige zadeldak en door het grotere oppervlak, dat de hoogtelijn relatief veel meer in de richting van de achtertuinen van de woningen aan de Herenweg 36 t/m 44 komt, dan je op basis van alleen de 1 m hogere bebouwing zou verwachten. Dit is geïllustreerd met projecties van het bouwplan vanuit het perspectief van de woningen Herenweg 36 t/m 44.	Het voorliggende bouwplan dient vergeleken te worden met de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan <i>Kom Warmond 2009</i> biedt. Deze vergelijking is gemaakt in de <i>Presentatie bestemmingsplan projectie</i> van 28 mei 2018 (bijlage 1 bij deze nota). Zie vooral de pagina's 6 en 7 (zoom op pagina 6 in op 200%). Het bestemmingsplan staat in deelgebied 1 aaneengesloten bebouwing toe (hoekflat) met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m. De nokhoogte van 10 m wordt niet overschreden. Wel is er aan een zijde een beperkte overschrijding van de goothoogte omdat gekozen is voor een andere dakhelling en een recht opgetrokken gevel. Dit past binnen de context van dit plan. Aan de zijde van de Van Duvenvoordestraat wordt het bouwvlak overschreden, vooral in de richting van de openbare ruimte (plantsoen). In de richting van de achtertuinen van de woningen aan de Herenweg 36 t/m 44 wordt het toegestane bouwvlak op de begane grond en door de galerijen op de 1^e en 2^e verdieping overschreden. Op de begane grond wordt het bouwvlak vergroot met 1,7 m. Deze maat valt binnen de 2,5 m die ook in de huidige situatie vergunningsvrij te realiseren is, en is daarom acceptabel. De daarboven gelegen galerijen vormen een ondergeschikt bouwdeel en zijn daarom verantwoord. Wat betreft de projecties vanuit de woningen Herenweg 36 t/m 44 volstaan wij met de verduidelijking d.m.v. bovengenoemde <i>Presentatie</i> van 28 mei jl. Die geeft naar onze mening een goed beeld van de wijziging van de situatie. De projectie van de nieuwbouw op de hoek Herenweg/Van Duvenvoordestraat in de zienswijze is niet correct. De nieuwbouw komt niet op de grens met het trottoir, maar iets terug. De zitbank en het trafostation blijven staan. Zie bijlage 2 bij deze nota. Zie ook bijlage 5 bij de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> voor het ontwerp van de ruimte d.d. 1 mei 2018.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
---	---	---

<u>Privacy, geluid en licht.</u> Vanwege de galerijen met voordeuren aan de tuinkant van de woningen Herenweg 36 t/m 44, zorgt het plan voor inkijk in deze huizen en tuinen. De derde woonlaag versterkt deze aantasting van de privacy. In de huidige situatie worden de aanwezige balkons nagenoeg niet gebruikt. Tevens ontstaat hierdoor overlast door geluid vanwege dichtslaaende voordeuren. Vooral 's nachts. De verlichting naast de voordeuren zorgt voor lichtoverlast in de achtertuinen van de woningen Herenweg 36 t/m 44. De derde woonlaag betekent minimaal een verdubbeling van de bestaande hoeveelheid kunstlicht.	De appartementen zijn met de woonkamers en buitenruimten georiënteerd op de Van Duvenvoordestraat en de Van Leydenstraat. Aan de galerijzijde zijn entrees van de appartementen en slaapkamers. Hierdoor blijft aantasting van privacy, zo hier al sprake van is, heel beperkt. De regels van het Bouwbesluit met betrekking tot geluid en licht worden in acht genomen. De kozijnen van ramen en deuren aan de gevels worden met dubbele rubbers uitgevoerd. De buienlampjes worden voorzien van een bewegingssensor.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
<u>Reflectie geluid verkeer op de Herenweg.</u> Door de te bouwen muur aan de Herenweg en de nagenoeg verticale gevels van de zes nieuwe woningen aan de overzijde van de Herenweg, zal geluid van het toch al intensieve verkeer extra terugkaatsen en leiden tot meer geluidsoverlast.	De geluidsbelasting op de bestaande bebouwing is vergeleken met de nieuwe situatie. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting in de nieuwe situatie plaatselijk afneemt (- 0,7 dB) en in sommige gevallen met ten hoogste 0,2 dB toeneemt. Een dergelijke marginale wijziging is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar. Zie voor de reflecties wegverkeer in de huidige en de nieuwe situatie het slot van paragraaf 4.3 en bijlage 3 van de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.

<u>Bezonning.</u> Het plan zorgt voor sterke vermindering van zonlichttoetreding. Het aaneengesloten flatgebouw (een grote hoekflat i.p.v. de huidige twee gebouwen) vult precies de ruimte waar nu de zon ondergaat en nog voor vele uren licht en genot zorgt. Hierdoor is er aanzienlijk minder zon overdag en 's avonds in de achtertuinen van de woningen Herenweg 36 t/m 44, vooral van Herenweg 36. De lichtstudie bevat inconsistenties. De <i>bezonning- samenvatting</i> verschilt van de <i>bezonningsstudie</i>. Dit toont een behoorlijk verschil in de schaduwwerking in de zomerperiode. Met name voor de woning Herenweg 36 is sprake van sterke vermindering van zonlichttoetreding in voor- en najaar en in de zomer. Hierdoor is het in de zomer niet meer mogelijk vroeg in de avond in de achtertuin van de zon te genieten. De zonneverwarming op het schuurdak voor het zwembadwater is dan geen optie meer. In de winter valt de zon nagenoeg helemaal weg. Voor de woningen aan de Van Leydenstraat 1 t/m 11 geldt in het voor- en najaar het wegvallen van zonlicht tot na een uur of 10.	Na de technische uitwerking van het bouwplan heeft Van Egmond Architecten de eerdere zonnestudies bijgevoegd. Daarin zijn op 21 maart, 21 juni, 23 september en 21 december drie situaties met elkaar vergeleken en in beeld gebracht, nl. de bestaande situatie, de situatie die het geldende bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt (formeel moet het voorliggende bouwplan vergeleken worden met de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan) en de nieuwe situatie. Uit deze zonnestudie d.d. 3 juli 2018 blijkt inderdaad dat op sommige momenten een vermindering van zonuren ontstaat. Verder blijkt dat dat de zon in de winterperiode ook in de bestaande situatie nagenoeg wegvalt. In de winterperiode is er geen verschil tussen de bestaande situatie, de situatie van het geldende bestemmingsplan en de nieuwe situatie. Ook niet voor de woningen Van Leydenstraat 1 t/m 11. De eindconclusie is dat de hoeveelheid zon op de achtergevels en in de tuinen van de genoemde woningen van de Herenweg in de nieuwe situatie binnen algemeen aanvaarde richtlijnen/normen blijft.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
--	--	---

<u>Waardevermindering.</u> Gevreesd wordt voor waardevermindering van de woningen Herenweg 36 t/m 44 als gevolg van de bouw.	Indien door het besluit omgevingsvergunning voor de bouw van de 33 appartementen en de zes rijwoningen, schade wordt geleden kan, indien aan de voorwaarden van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt voldaan, een tegemoetkoming worden verkregen. Een verzoek hiervoor kan binnen vijf jaar nadat het besluit onherroepelijk is geworden, bij burgemeester en wethouders worden ingediend. In dat geval vindt een vergelijking plaats tussen de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Kom Warmond' en de verleende Omgevingsvergunning voor het bouwen.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
--	---	---

<u>Welstand- en monumentencommissie.</u> Hert plan is een grote aantasting van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht door de bouw van een proportioneel te grote hoekflat (i.p.v. huidige twee gebouwen) aan de Van Duvenvoordestraat en de Van Leydenstraat en door de sloop van de karakteristieke jaren '50-woningen aan de Herenweg. Hoe luidt het advies van de Welstandscommissie over de huidige versie van het bouwplan in relatie tot het Beschermd Dorpsgezicht?	Ter informatie: de boogde nieuwbouw aan de Herenweg (zes eengezinswoningen) ligt in beschermd dorpspsgezicht. Hiervoor is de Monumentencommissie de beoordelende commissie. Het bouwdeel aan de Van Leydenstraat en Van Duvenvoordestraat ligt niet in het beschermd dorpsgezicht en hiervoor is de Welstandscommissie de beoordelende commissie. Zie ook uitsnede kaart beschermd dorpsgezicht in bijlage 3 van deze Nota.. De Welstandscommissie heeft op 12 maart 2018 geadviseerd dat het bouwplan van 33 appartementen en 6 rijwoningen niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het advies wordt aan de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> toegevoegd. De Monumentencommissie heeft op 9 maart 2018 positief geadviseerd over het voorliggende bouwplan. Dit advies en een kaartje met het betreffende deel beschermd dorpsgezicht worden toegevoegd aan de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>. Op 1 juni 2018 heeft de Monumentencommissie ingestemd met de herinrichting van het groen aan de Van Duvenvoordestraat met o.a. de aanleg van 8 parkeerplaatsen. Dit advies wordt eveneens toegevoegd aan de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>. Door de toevoeging maken de adviezen deel uit van de Omgevingsvergunning.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
--	---	---

<u>Recht van overpad.</u> Er is een recht van overpad van huizen aan de Herenweg naar de Van Leydenstraat. Dit kan niet zomaar (zonder rechterlijke tussenkomst) worden opgeheven.	Het perceel kadastraal bekend Warmond, sectie D nr. 3352, waarop de 33 appartementen zijn gepland, is eigendom van Woonstichting Stek en is niet belast met een recht van overpad naar de Van Leydenstraat ten gunste van percelen aan de Herenweg. Alleen ter plaatse van Herenweg 44 is een wandelpad (Endepoellaan) naar de Van Leydenstraat en vice versa. Dit wandelpad behoort niet tot het plangebied.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
<u>Water.</u> De voorgestelde bebouwing zorgt voor minder tuinoppervlak, waardoor het riool meer te verwerken krijgt. Gevraagd wordt of hier onderzoek naar gedaan is vanwege de klimaatverandering en wat de uitkomst daarvan is.	Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 3 juli 2018 positief geadviseerd over het plan en de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>. Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning nodig. Ook is het niet nodig voor- schriften of beperkingen in de Omgevingsvergunning op te nemen. Hoewel de verharding toeneemt hoeft deze volgens het Hoogheemraadschap niet gecompenseerd te worden. Het advies wordt aan de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> toe- gevoegd.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsver- gunning.
<u>Bodem.</u> Wat betekent het feit dat in de grond blijkbaar matig tot sterk verhoogde hoeveelheden zware metalen zijn aangetroffen?	Hiernaar dient nog nader onderzoek te worden gedaan. Dit is pas mogelijk na sloop van de bebouwing. Indien er sprake is van vervuiling dient er een grondsanering plaats te vinden. Pas daarna kan de omgevingsvergunning voor bouwen in werking treden.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aan- vraag omgevingsver- gunning.

<u>Schuur.</u> De schuur van Herenweg 38 staat tegen de te slopen schuur van de portiekwoning Van Leydenstraat. Hoe is geborgd dat niet de hele schuur van de woning Van Leydenstraat gesloopt wordt zodat de schuur van Herenweg 38 kan blijven staan?	Woonstichting Stek neemt met de bewoners van Herenweg 38 contact op over hoe om te gaan met de houten berging van Herenweg 38 die tegen de gemetselde schuur van Woonstichting Stek is aangebouwd.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
Alternatief voorstel, proces en communicatie		
<u>Alternatief voorstel.</u> Reclamanten zijn voor vernieuwing, mits passend in het karakter, met minimale impact op het huidige woongenot en duurzaam uitgevoerd. In plaats van het voorgestelde plan, stelt men alternatieven voor: Duurzaam vernieuwen van de bestaande huizenblokken; Duurzaam renoveren van de bestaande 24 sociale huurwoningen en zes koopwoningen elders bouwen; Geen derde woonlaag op de beoogde hoekflat en negen huurwoningen elders realiseren; Geen derde woonlaag, maar ondergrondse berging en parkeergarage, zodat er appartementen op de begane grond kunnen komen. Verder kan worden gedacht aan ZOAB op de Herenweg en het beperken van de maximumsnelheid tot 30 km/u, tussen Liduina en de spoortunnel.	De 33 nieuwe sociale huurappartementen zijn vooral bedoeld voor (Warmondse) ouderen, die veelal een huurwoning achterlaten. De gemeente is dit met de eigenaar, Woonstichting Stek, overeengekomen. Het is niet mogelijk de bestaande 32 sociale meergezinswoningen uit 1956 te renoveren tot 32 levensloopbestendige woningen. De woningen zijn eerder al gerenoveerd, sterk verouderd en niet levensloopbestendig. Er ligt een plan voor met een goede ruimtelijke onderbouwing. Voor wat betreft de voorgestelde alternatieven wordt verwezen naar hetgeen in hierover is gecommuniceerd tussen de buurtbewoners en Woonstichting Stek. Zie bijlage 6 (verslag communicatie met omwonenden) van de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>. Wat betreft het wegverkeerslawaaï wordt verwezen naar paragraaf 4.3 en de bijlagen 3 (akoestisch onderzoek) en 9 (Besluit hogere waarden Wet geluidhinder) van de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.

<u>Proces.</u> De gevolgde procedure is voor de reclamanten tot nu toe niet helder geweest. Het is lastig om gevoel te krijgen hoe het straks echt wordt en hoe je dat dan zult ervaren. De presentaties en veelheid aan documenten hebben daarbij niet geholpen. Je krijgt eerder het gevoel dat iets cruciaals mist.	De procedure betreft het nemen van een besluit omtrent een gevraagde <i>Omgevingsvergunning voor het bouwen</i> (van 33 appartementen en 6 rijwoningen) <i>in afwijking van het bestemmingsplan</i> (Kom Warmond 2009). Een dergelijke Omgevingsvergunning wordt voorzien van een <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>. Er wordt dan niet eerst een bestemmingsplan opgesteld. Het totale plan dat voorligt bestaat uit: Aanvraag omgevingsvergunning met bouwtekeningen. Ruimtelijke Onderbouwing en diverse onderzoeken ter motivering van de Ruimtelijke Onderbouwing. Het klopt dat dit veel bestanden zijn. Een voordeel is dat nu zichtbaar is wat er komt (bouwtekeningen). Bij een bestemmingsplan is dat nog niet het geval.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
--	---	---

<u>Communicatie.</u>	Met betrekking tot de communicatie met direct omwonenden, waaronder indieners zienswijzen: Er is tussen Stek en omwonenden meerdere keren overleg geweest. Hiervan is verslag gemaakt, zie bijlage 6 (verslag communicatie met omwonenden) van de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>. Vooruitlopend op de aanvraag heeft Woonstichting Warmunda (thans Woonstichting Stek) in mei 2016 een informatieavond gehouden. Op 1 december 2016 heeft H&B Bouw uit Sassenheim een aanvraag ingediend bij de gemeente. Op 30 maart 2017 heeft de gemeenteraad (in beginsel) verklaard hiertegen geen bedenkingen te hebben (behoudens zienswijzen). De aanvraag met de <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i>, het raadsbesluit en het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning zijn daarna ter inzage gelegd van 15 maart tot en met 25 april 2018. Binnen deze periode zijn bovenstaande zienswijzen ingebracht.	Dit punt geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
<u>Planning.</u>	De planning is dat de gemeenteraad op 27 september 2018 een definitief besluit neemt, met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen. Vervolgens neemt het college een besluit omtrent de afgifte van de Omgevingsvergunning. Hiertegen kunnen belanghebbenden bezwaar maken.	

Tekstuele opmerkingen		
Bijlage 10 bij besluitdocument (bouwtekening bovenaanzicht appartementen) betreft appartementen en geen woningen zoals op de tekening staat..	Dit wordt niet aangepast. Appartementen zijn ook woningen.	Dit item geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.
Het document <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> (12 maart 2018) is vanwege het ontbreken van een paraaf kennelijk niet geverifieerd.	De geactualiseerde <i>Ruimtelijke Onderbouwing</i> van 30 juli 2018 is geverifieerd en de paraaf is gesteld.	Dit item geeft geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen over de aanvraag omgevingsvergunning.

3 Bijlagen

Bijlage 1 – *Presentatie bestemmingsplan projectie* van 28 mei 2018 (vergelijking bouwplan met geldend bestemmingsplan).

Bijlage 2 - 3D bouwplan 33 appartementen ter plaatse van de Herenweg/Van Duvenvoordestraat.

Bijlage 3 – Beschermd dorpsgezicht.

van Egmond, *architecten*

Bijlage 1 Vergelijk huidig bestemmingsplan met omgevingsvergunning.

Behorende bij: Nota beantwoording
zienswijzen omgevingsvergunning v.
Duvenvoordestraat/v. Leydenstraat/
Herenweg

project:
appartementen aan de Duvenvoordestraat te Warmond
voor H&B Bouw b.v.

onderwerp:
Presentatie bestemmingsplan projectie

werknummer:
15852

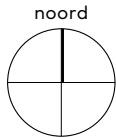
datum:
28 mei 2018

Situatie



locatie:
luchtfoto

schaal:
-

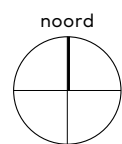


Situatie



locatie:
bestaande foto's

schaal:
-



Situatie

Nieuwe situatie

Programma	aantal:
type:	
Herenhuizen	6 st.
Appartementen	33 st.



ontwerp:
ingediende situatie
overzicht

schaal:
1:500

Bestemmingsplan

- b. ter plaatse van de aanduiding 'aannemersbedrijf' mag het totale woonoppervlak niet meer bedragen dan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan;
- c. tenzij op de plankaart anders is aangegeven dienen hoofdgebouwen te voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaand schema:

hoofdgebouwen	eis
maximale hoogte bouwlaag	4,5 meter
maximale goothoogte* /**	6 meter
maximale bouwhoogte *	10 meter

* behoudens in de gevallen dat een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangeduid op de plankaart, dan gelden de aanduidingen op de plankaart

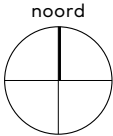
** met dien verstande dat in afwijking van hierboven vermeld de goothoogte niet van toepassing is op een dakopbouw aan de van de weg gekeerde zijde, onder de volgende voorwaarden:

- de dakhelling en hellingshoeken van de dakopbouw komen overeen met de dakhelling en hellingshoeken van het hoofdgebouw;
- de maximale bouwhoogte blijft van toepassing;
- de afstand van de dakopbouw tot de dakgoot van het bestaande dakvlak zodanig dat minimaal 50% van het oorspronkelijke dakvlak blijft bestaan.

- d. indien de maatvoering ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan afwijkt van de maatvoeringseisen als genoemd onder c, dan geldt de feitelijke maatvoering, voor zover de maximale maatvoeringseisen worden overschreden, als de maximale toegestane maatvoering;

ontwerp:
ingediende situatie
overzicht

schaal:
1:500



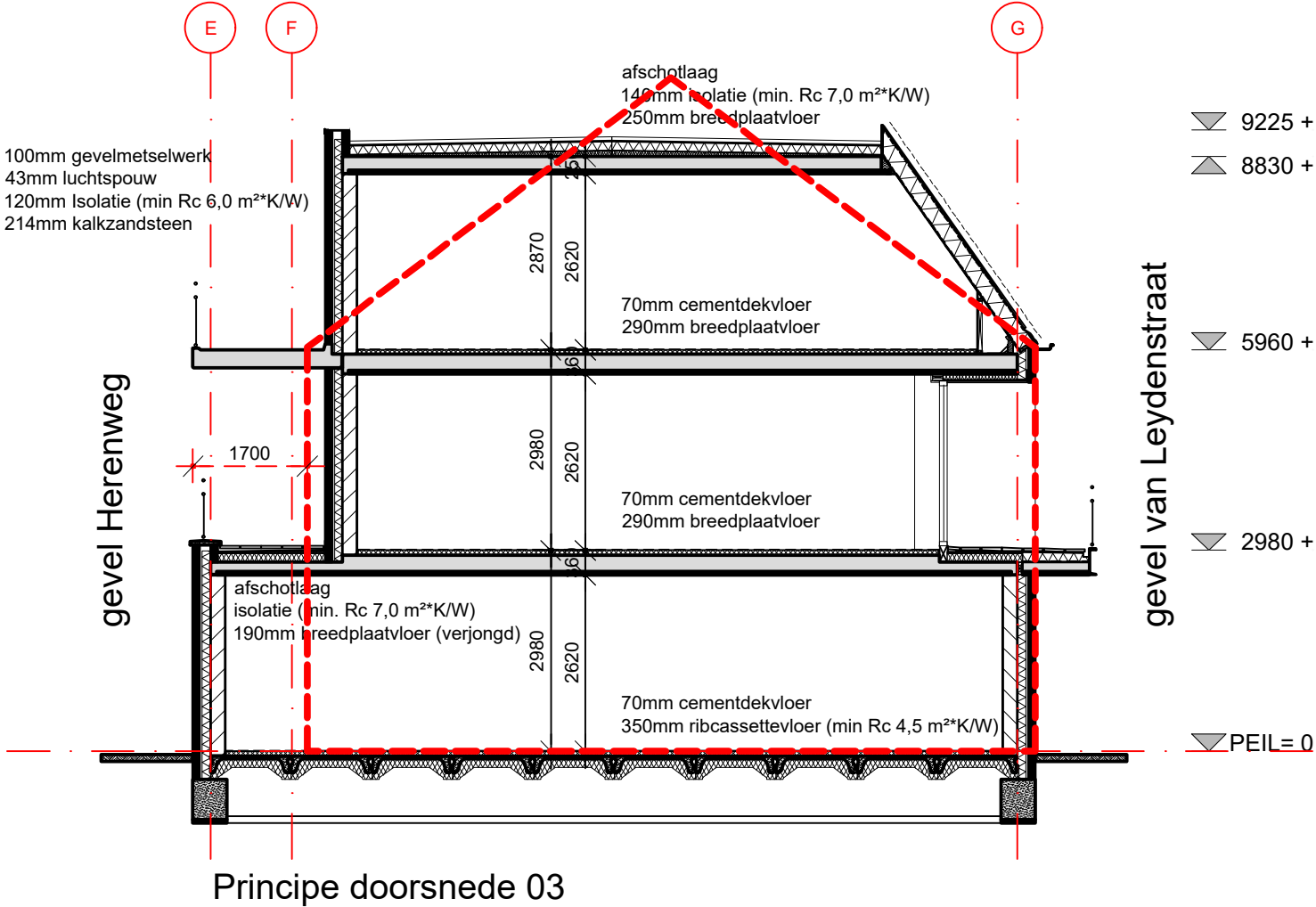
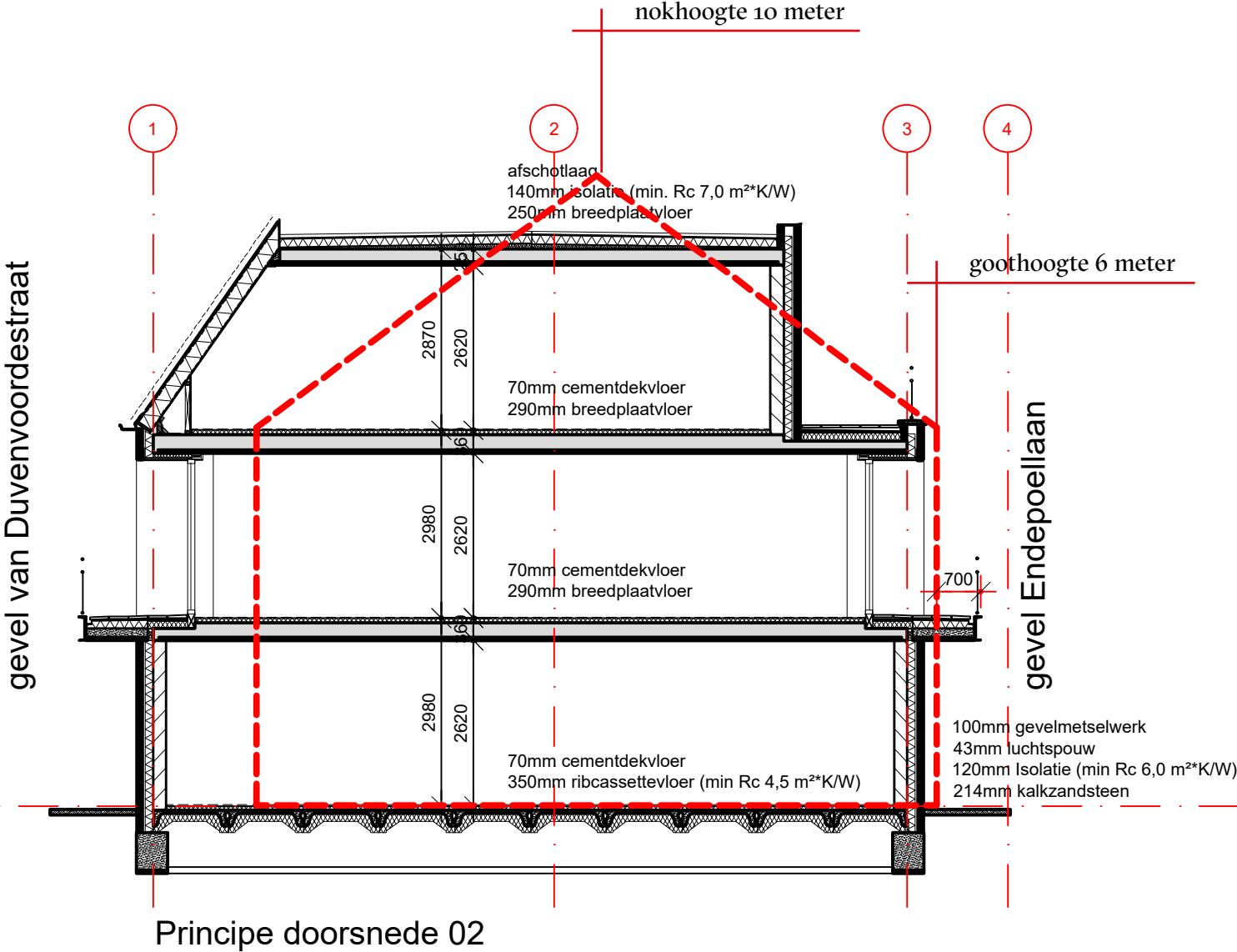
Afstand buitenkant galerij tot bouwvlak is ca. 50 cm.

noord



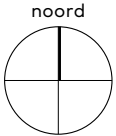
Full Service Architectuur

Bestemmingsplan



Contouren Bouwvlak
ontwerp:
Bestemmingsplan projectie
doorsnede

schaal:
1:100



van Egmond, *architecten*

Bijlage 2 3D Vergelijk huidig met omgevingsvergunning.

Behorende bij: Nota beantwoording
zienswijzen omgevingsvergunning v.
Duvendoordestraat/v. Leydenstraat/
Herenweg

project:
Herenweg-Van Duvendoordestraat te
Warmond i.o.v. H&B Bouw

onderwerp: Fotomontage zienswijze

werknummer:
15852

datum:
5 juni 2018

Zienswijze



Situatie



Bestaand situatie



foto montage zienswijze



foto montage gewijzigde situatie

locatie:
Zienswijze foto 1

schaal:
-

Bijlage 3

Bron: <https://cultureelerfgoed.nl/dossiers/stads-en-dorpsgezichten/kaartinformatie>

Rood is gebied met beschermd dorpsgezicht.

Kaart met stads- en dorpsgezichten

