



Nota van beantwoording
zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Schippersvaartweg 39

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Ontvankelijkheid	3
3.	Zienswijze en beantwoording (2018)	3
4.	Zienswijzen en beantwoording (2017)	9
5.	Zienswijzen die ingediend zijn op het beeldkwaliteitsplan, maar betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan (2017)	35
6.	Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan	39

1. Inleiding

Woningstichting Sint Antonius van Padua heeft het voornemen om op de locatie Munnekewei aan de Schippersvaartweg in Noordwijkerhout de gronden te herontwikkelen naar woningbouw. De bedoeling is om 45 sociale woningen te realiseren, waarvan 21 appartementen en de overige als grondgebonden rug-aan-rugwoningen.

Op de locatie bevindt zich een voormalig bejaardencentrum in een pand dat al enige tijd leegstaat. In het vigerende bestemmingsplan 'Mossenest' heeft de locatie de bestemming 'Wonen – Maatschappelijk' en is de aanwezige bebouwing strak begrensd binnen de bestemming en een bouwvlak. Om de beoogde woningbouw mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

2. Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening kon eenieder in de periode van woensdag 7 maart 2018 tot en met 17 april 2018 een zienswijze indienen. Naar aanleiding van het op 19 december 2017 genomen m.e.r.-beoordelingsbesluit is het ontwerpbestemmingsplan in deze periode voor een tweede maal (zie volgende alinea) ter inzage gelegd. De ontvangen zienswijze is ingediend binnen de genoemde termijn van 6 weken. De zienswijze is ontvankelijk.

In een eerder stadium, in de periode van woensdag 24 mei 2017 tot en met dinsdag 4 juli 2017, heeft het ontwerpbestemmingsplan tevens ter inzage gelegen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat in 2017 ter inzage heeft gelegen bevat het ontwerpbestemmingsplan uit 2018 inhoudelijk geen wijzigingen. De in 2017 ingediende zienswijzen worden in de voorliggende Nota van beantwoording tevens van een reactie voorzien (zie paragraaf 4).

3. Zienswijze en beantwoording (2018)

Tijdens de terinzagelegging in de periode van woensdag 7 maart 2018 tot en met 17 april 2018 is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is namens meerdere reclamanten ingediend. Enkele daarvan hebben in 2017 individueel of gezamenlijk tevens een zienswijze ingediend (zie paragraaf 4).

Vanwege privacywetgeving zijn de inspraakreacties niet voorzien van NAW-gegevens, maar wordt er verwezen naar het registratienummer.

Zienswijze (IN-18-85313)

In de zienswijze wordt er ingegaan op de volgende punten:

1. De bestaande woonwijk kent een woningbouwtype, een opbouw en structuur waarin de voorgenomen ontwikkeling op de planlocatie op geen enkele wijze past en uit een oogpunt van ruimtelijke ordening overigens ook niet verantwoord is. De woningen in de bestaande woonwijk kennen een prijsklasse die gemiddeld (ver) boven de gemiddelde koopprijs van een woning ligt. Hiermee dient rekening te worden gehouden. Bij een mix van woningbouwtypen en prijsklassen moet ten minste sprake zijn van geïntegreerde woningbouwtypen die binnen de woonwijk een aangename omgevingsbeleving en woonklimaat waarborgen. Een geconcentreerde min of meer solitaire woningbouwontwikkeling die nadrukkelijk afwijkt van en ook niet past in de bestaande woonwijk moet worden voorkomen. Reclamanten zijn van mening dat dit bij het plan niet het geval is en geven aan dat de ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voorkomen moet worden.
2. Er is naar aanleiding van het raadsvoorstel d.d. 7 februari 2018 onduidelijkheid of er uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd of dat er ook appartementen worden gebouwd.
3. Het is onjuist dat in het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat de economische haalbaarheid van het plan als aangetoond kan worden beschouwd. Hierbij wordt verwezen naar de brief d.d. 7 december 2017 van de Woningstichting Sint Antonius van Padua (AvP) aan het college en naar het voorlopige raadsbesluit over het beschikbaar stellen van gelden ten behoeve van de financiële haalbaarheid van het project, waaruit wordt afgeleid dat het plan zonder financiële steun van de gemeente financieel niet haalbaar is.
4. De reclamanten zijn van mening dat sprake van ontoelaatbare staatssteun. De gemeente zou onder niet-marktconforme voorwaarden samenwerken met Woonstichting. Daarbij wordt verwezen naar Europese wet- en regelgeving (o.a. VWEU). Bij diensten van algemeen belang

- (DAEB) dient voldaan te worden aan de Altmarkcriteria. De reclamanten zijn van mening dat het plan zonder staatssteun economisch niet uitvoerbaar is en juridisch niet uitvoerbaar is in relatie tot de wetgeving op het gebied van staatssteun.
5. Ten aanzien van de milieueffectrapportage en het m.e.r.-beoordelingsbesluit d.d. 19 december 2017 worden in de zienswijze de volgende vragen gesteld:
 - Op welke wijze is het B&W besluit tot stand gekomen?
 - Op grond van welke gegevens en op basis van welke adviezen is het besluit genomen?
 - Welke argumenten liggen ten grondslag aan het besluit om geen milieueffectrapportage op te stellen?
 - Waarom is het besluit tot het niet opstellen van een milieueffectrapportage niet verwerkt in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, ondanks dat daartoe een wettelijke verplichting bestaat?
 - Is het achterwege laten van het verwerken van het besluit van B&W tot het niet opstellen van een milieueffectrapportage in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan juridisch beoordeeld toegestaan? Zo ja, op grond van welke wettelijke bepaling is dat toegestaan. Zo nee, waarom wordt op dit onderdeel alsdan in voorkomend geval gehandeld in strijd met een wettelijke bepaling?
 6. In de zienswijze wordt de vraag gesteld waarom de gemeente, gezien het volgens de reclamanten onjuiste huurbeleid van AvP ten aanzien van het scheefwonen, medewerking verleent aan het plan.
 7. Het realiseren van sociale huurwoningen in de wetenschap dat er voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn, wanneer de bestaande sociale huurwoningen worden bewoond door personen die daar qua inkomen voor in aanmerking komen, roept vragen op. De vraag is daarom welke argumenten ten grondslag liggen aan het realiseren van sociale huurwoningen. In aanvulling daarop worden vragen gesteld over eerdere plannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten op de planlocatie, de geschiktheid van de woningen voor arbeidsmigranten, de realisatie van sociale huurwoningen in recente andere plannen, de geschiktheid van de locatie voor sociale huurwoningen en de locatiekeuze. Tot slot worden in de zienswijze samenvattend de volgende vragen gesteld:
 - Hoeveel sociale huurwoningen telt de gemeente Noordwijkerhout?
 - In hoeverre is er (nog) behoefte aan nieuwe sociale huurwoningen?
 - Is de (eventuele) behoefte aan sociale huurwoningen nog actueel/vitaal als het scheefhuren (binnen afzienbare tijd) wordt beëindigd, althans adequate maatregelen worden genomen gericht op het beëindigen/voorkomen van scheefhuren?
 8. De theoretische benadering van 1,4 pp per woning, die gebaseerd is op CROW-publicatie 317 is praktisch onvoldoende om te voorzien in voldoende parkeercapaciteit. Daarbij wordt ten eerste een vergelijking gemaakt met de naastgelegen woonwijk ten zuidwesten van de Via Nova. Ten tweede wordt op basis van het autobezit in Noordwijkerhout en de gemiddelde huishoudensdichtheid gesteld dat de gehanteerde parkeernorm te laag is. Verder wordt het toenemen van de parkeerdruk door het wegvallen van de huidige 21 parkeerplaatsen langs de Schippersvaartweg als ongewenst beschouwd. Om die reden moet er enerzijds ruimte zijn voor meer parkeerplaatsen, maar willen de reclamanten anderzijds niet dat er een groot parkeerterrein in hun omgeving wordt aangelegd.
 9. In de zienswijze is verwoord dat de ontwikkeling leidt tot een forse toename van het aantal verkeersbewegingen op de Schippersvaartweg. Extra ontsluitingen op deze weg ten behoeve van de nieuwe woningen is om uiteenlopende redenen niet verantwoord. De verkeersdruk zal hierdoor in het gedrang komen. De reclamanten stellen voor om een onderzoek naar de verkeerstoename uit te voeren.
 10. Er moet voorkomen worden dat de bestaande groenvoorziening volledig wordt benut voor de bouw van woningen. Hierdoor neemt de verstening in de woonwijk substantieel toe en wordt het woon- en leefklimaat in de woonwijk ernstig aangetast. In de zienswijze stellen de reclamanten de vraag hoe het verdwijnen van de bestaande groenvoorziening zich verhoudt tot de Beleidsvisie Groen van de provincie Zuid-Holland. Daarnaast vraagt men zich af hoe de provincie aankijkt tegen het plan. Het uitzicht vanuit hun woning zal als gevolg van de voorgenomen bouw van 45 woningen voor een aantal omwonenden op onaanvaardbare wijze teniet worden gedaan. Om een gunstig en aanvaardbaar woon- en leefklimaat te behouden is het nodig om de bestaande open groene ruimte ter plaatse te behouden. In ieder geval dient een volledige bebouwing van het perceel,

zoals volgens het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, te allen tijde te worden voorkomen.

11. De beoogde woningen komen op geringe afstand van de bestaande woningen aan de Schippersvaartweg. Het gevolg hiervan is dat de privacy voor een aantal reclamanten op onaanvaardbare wijze onherstelbaar wordt aangetast.
12. De realisering van woningbouw op de beoogde locatie zal resulteren in uiteenlopende vormen van overlast en aantasting van het woon- en leefmilieu voor de bewoners van bestaande woningen. Als voorbeeld daarbij wordt genoemd dat autolichten bij het verlaten van de parkeerplaatsen in de woningen aan de Schippersvaartweg schijnen. Verder dient bij de plaatsing van lantaarnpalen rekening gehouden te worden met het 'afstralen' van lichtschijnsel van woningen.
13. De realisering van het plan zal leiden tot een substantiële waardevermindering van een aantal woningen in de directe omgeving. In de Wet ruimtelijke ordening is een schadevergoedingsregeling opgenomen ten behoeve van een dergelijke schade. De primaire grondgedachte moet zijn dat schade als gevolg van waardevermindering van woningen te allen tijde moet worden voorkomen. Ondanks dat er een mogelijkheid is om planschade te claimen moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening gehouden worden met de (vermogensrechtelijke) belangen van bewoners. Deze belangen kunnen betrekking hebben op de redenen om te besluiten tot de aankoop van een woning en het feit dat daarbij geen rekening is gehouden met de mogelijkheid om planschade te claimen. De motieven om te besluiten een woning aan te kopen worden niet vergoed door een tegemoetkoming in de planschade.

Beantwoording

1. *De gekozen woningbouwtype(n) en de bijhorende prijsklasse(n) komen voort uit de wens van de gemeente Noordwijkerhout om gedifferentieerde wijken te realiseren, waarin woningen voor iedere doelgroep vertegenwoordigd zijn. Dit plan komt tegemoet aan de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen. Aangezien de raad heeft ingestemd met het voornemen om in het plan 100% sociale huurwoningen te realiseren is het plan niet in strijd is met de Woonvisie van Noordwijkerhout (behoefte sociale huurwoningen is onderbouwd) en de Regionale Woonagenda (minimaal 25% sociale huur).
De gekozen stedenbouwkundige opzet, onder andere gebaseerd op het gewenste programma, laat juist ruimte voor doorzichten vanuit de bestaande aanliggende wijken en woningen. Daarnaast speelt het plan in op de situering aan de Schippersvaartweg als logische beëindiging van deze weg door hier afwijkende massa's voor te stellen. Daarmee wordt aansluiting verkregen en past het plan binnen de omgeving van Mossenest I en II. Er zal dan ook geen sprake zijn van een solitaire woningbouwlocatie.*
2. *Zoals in de toelichting en de planregels meerdere malen is benoemd bestaat uit plan uit maximaal 21 appartementen en 24 grondgebonden woningen (rug-aan-rugwoningen). In het middelste woonblok zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan, waarmee het niet toegestaan is uitsluitend grondgebonden woningen te realiseren.*
3. *De gemeente Noordwijkerhout en AvP zetten zich met volle overtuiging in voor de realisatie van het plan, wat de haalbaarheid van het plan ten goede komt. De gemeente Noordwijkerhout, Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout - De Zilk en AvP hebben op 13 december 2016 de prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2017 t/m 2020. Hierin is vastgelegd wat de verplichtingen van AvP ten aanzien van sociale huurwoningen zijn. Op basis hiervan is het aannemelijk dat het plan financieel haalbaar is en het plan binnen 10 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd.*
4. *Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de door de gemeente te verlenen steun aan de woningstichting moet worden gekwalificeerd als ongerechtvaardigde staatssteun. De steun is aan te merken als geoorloofde steun in het kader van door de woningstichting te verlenen diensten van algemeen economisch belang in overeenstemming met de Woningwet (artikel 1 lid 1 jo. artikel 47). Conform het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de daarin opgenomen regels (vgl. artikel 61 lid 1 sub c) wordt voorkomen dat sprake is van eventuele overcompensatie.
In het kader van bestemmingsplanprocedures kan overigens het argument dat sprake zou zijn van ontoelaatbare staatssteun (quod non) slechts indirect aan de orde komen, namelijk in het kader van de vraag of staatssteun mogelijk een beletsel is voor de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan. Staatssteun houdt immers geen verband met de ruimtelijke*

effecten van het plan. Er kan slechts aanleiding zijn tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand en in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet zou kunnen worden uitgevoerd binnen de planperiode (tien jaar) en aannemelijk wordt gemaakt dat eventuele staatssteun die plaats heeft of heeft gehad kan worden teruggevorderd. Daarvan is evenmin sprake.

Tot slot wordt erop gewezen dat op grond van (recente) rechtspraak van onder andere de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) belanghebbenden, die niet worden getroffen door concurrentievervalsing als gevolg van ten onrechte verleende staatssteun (quod non) geen beroep toekomt op staatssteunregels uit het VWEU in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Verwezen wordt naar ABRvS 2 november 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2892) en ABRvS 23 mei 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1686).

5. Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. De wetswijziging houdt in dat vanaf 16 mei 2017 voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen moeten worden op basis van een aanmeldingsnotitie. Deze extra stap in de procedure is bedoeld om in een vroeg stadium te beoordelen of een ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen op basis van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4 van de toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken van de toelichting vormen deze paragrafen de aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent het bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal dan ook geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Als het bevoegd gezag en initiatiefnemer hetzelfde zijn worden betrokken bestuursorganen geraadpleegd door het bevoegd gezag. De wijze waarop dit plaatsvindt is vormvrij, ook zijn er geen proceduretijden aan gekoppeld.
De keuze om het ontwerpbestemmingsplan voor de tweede maal ter inzage te leggen heeft te maken met het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage, dat na de eerste terinzagelegging met terugwerkende kracht in werking is getreden. Hieruit volgt de verplichting om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen en bekend te maken voordat een besluit wordt genomen over, in dit geval, een bestemmingsplan. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen voordat is besloten het ontwerpbestemmingsplan (opnieuw) ter inzage te leggen en dit is op 16 januari 2018 gepubliceerd in de Staatscourant en het Noordwijkerhouts Nieuwsblad. Er is vanuit het Besluit milieueffectrapportage geen verplichting dit in de toelichting van het bestemmingsplan te vermelden.
6. We zijn het oneens met de stelling dat AvP onzuiver en onjuist beleid voert om scheefhuur tegen te gaan. AvP hanteert, zolang dit is toegestaan, voor de huishoudens met een inkomen hoger dan € 45.000,- de maximale huurverhoging. Ook biedt AvP deze huishoudens een alternatief door vanuit de bestaande voorraad een huursegment te creëren boven de € 711. Verder voert zij het beleid dat huurwoningen die zijn aangemerkt voor verkoop, worden aangeboden aan de huurders, waaronder scheefwoners. Binnen de wettelijke mogelijkheden die AvP heeft probeert ze scheefwonen tegen te gaan. Het is echter niet mogelijk scheefwonen volledig te voorkomen. Eventueel scheefwonen is in alle redelijkheid niet toe te rekenen aan AvP en al zeker geen argument om geen extra sociale huurwoningen te realiseren, temeer omdat daarmee kwetsbare groepen worden benadeeld.
7. In de gemeente Noordwijkerhout zijn 1.917 sociale huurwoningen aanwezig. De argumenten die ten grondslag liggen aan het verlenen van medewerking aan de realisatie van sociale huurwoningen hebben betrekking op de behoefte die er is naar sociale huurwoningen in de gemeente Noordwijkerhout, die in de paragrafen 3.1.3 en 3.3.1 van de toelichting is aangetoond. Dit blijkt uit de woonvisie, de prestatieafspraken en de gemiddelde wachttijd van ruim 6 jaar voor een sociale huurwoning. Het al dan niet voorkomen van scheefwonen heeft hierop geen invloed (zie ook punt 6). De planlocatie wordt verder, mede gezien de beoogde stedenbouwkundige opzet en de aansluiting op de omgeving, als passend voor het beoogde woningbouwprogramma beschouwd. Om uiteenlopende specifieke redenen hebben eerdere plannen voor de locatie geen doorgang gevonden, wat geen teken is dat de locatie niet geschikt is, maar des te meer getuigt van een weloverwogen locatiekeuze.

8. *De parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning was gebaseerd op de CROW-publicatie 317. Gezien de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen werd dit als voldoende beschouwd.
Inmiddels is er nieuw parkeerbeleid binnen de gemeente Noordwijkerhout. Op basis hiervan dient een norm aangehouden te worden van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent in plaats van 63 parkeerplaatsen nu 81 parkeerplaatsen. De ruimte om dit aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren is aanwezig. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren.
Een vergelijking met de naastgelegen woonwijk is onterecht, omdat voor koopwoningen een andere parkeernorm geldt. Het feit dat de parkeerdruk in naastgelegen gebieden als gevolg van het plan toeneemt en dat dit toe te rekenen is aan het verdwijnen van parkeerplaatsen in het plangebied is niet juist, omdat deze bestaande parkeerplaatsen in het plangebied toebehoren aan het voormalige verzorgingshuis en geen openbaar karakter hebben.
Het eventuele extra aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 18. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plangebied en worden in eerste instantie als groen ingericht. Mochten er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden deze op de plek van dat groen gerealiseerd. Hiermee blijven de ruimtes tussen de woonblokken wel open en gedeeltelijk groen en de oevers natuurvriendelijk.*
9. *De verkeersgeneratie van 270 voertuigbewegingen per etmaal zoals die in de toelichting is opgenomen betreft een worst-casebenadering, waarbij deze verkeersgeneratie niet is verminderd met de verkeersgeneratie van de functies die in de huidige planologische situatie zijn toegestaan. Gezien de 58 eenheden die in het zorgcentrum op de planlocatie aanwezig zijn en uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 2,5 voertuigbewegingen per etmaal conform CROW-publicatie 317 voor aanleunwoningen en serviceflats, bedraagt de verkeersgeneratie in de huidige situatie circa 145 voertuigbewegingen per etmaal. In dat geval leidt het plan tot een toename van circa 125 voertuigbewegingen per etmaal. Deze toename kan verwerkt worden door de Schippersvaartweg en de omliggende wegen.
Bij het voorgenomen plan zullen er drie inritten op de Schippersvaartweg aansluiten. Deze zijn gelegen tegenover de bestaande straten. Dit betreft nadrukkelijk geen ontsluitingsweg, waardoor de doorstroming en verkeersveiligheid op de Schippersvaartweg nauwelijks wordt beïnvloed.*
10. *De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan, zodat er voldoende ruimte is voor de inpassing van groen. De structuur van binnenhoven aangevuld met groene randen is vastgelegd in de planregels door hier de bestemming 'Groen' aan toe te kennen. Hierdoor vindt er een verantwoorde stedenbouwkundige invulling van bebouwing in combinatie met voldoende groen en parkeervoorzieningen plaats.
De Beleidsvisie Groen waar de reclamanten naar verwijzen heeft betrekking op buitenstedelijk groen en is daarmee niet relevant in het onderhavige geval. In het kader van het vooroverleg ex artikel. 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland. Tijdens dit overleg is gebleken dat de provincie akkoord is met het ontwerpbestemmingsplan.*
11. *Bij de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de bestaande bebouwing. De rug-aan-rugwoningen en de appartementen zijn niet direct op de bestaande woningen gericht, maar staan haaks daarop. Om te voorkomen dat er zicht op een dichte wand wordt gecreëerd, wordt er gewerkt met zijramen en eventueel 'groene' gevels. De kleinste afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing is circa 17 meter en daar ligt nog een weg tussen aan de ene zijde en water aan de andere zijde. Als er al sprake is van een aantasting van privacy, achten wij de tussengelegen afstanden voldoende en zijn wij van mening dat er sprake is van een geringe privacy-aantasting, die aanvaardbaar is.*
12. *Bij gebrek aan een nadere toelichting op de zorgen over overlast en aantasting van het woon- en leefmilieu voor de bewoners van bestaande woningen, beperken we ons bij de beantwoording tot het aspect lichthinder. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek*

gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

- 13. Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*

4. Zienswijzen en beantwoording (2017)

Er zijn in totaal 12 zienswijzen ingediend in 2017, die op onderdelen (nagenoeg) gelijklopend zijn. De zienswijzen worden afzonderlijk behandeld. Ook is er een aantal reacties opgenomen, die gemaakt zijn in het kader van de inspraak op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, maar die in dat kader niet zijn beantwoord.

Vanwege privacywetgeving zijn de inspraakreacties niet voorzien van NAW-gegevens maar wordt er verwezen naar het registratienummer.

Zienswijze 1 (IN-17-70079 en IN-17-72052)

Deze zienswijze gaat in op het huurbeleid van woningstichting Sint Antonius van Padua (AvP) en is van mening dat AvP niet voldoende doet tegen goedkoop scheefwonen.

Door de goedkope scheefhuur niet tegen te gaan, zou AvP een kunstmatige vraag naar sociale huurwoningen vergroten om de corporatie te vergroten/ verrijken.

Vervolgens is er nog een aanvulling gestuurd, waarin de volgende punten zijn aangekaart:

1. Door de concentratie van goedkope sociale huurwoningen zal de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving sterk negatief beïnvloed worden en zijn in de toekomst problemen te verwachten, in de vorm van verkeersoverlast, geluidsoverlast, sociale overlast etc.
2. Het gepresenteerde plan geeft totaal geen onderlinge samenhang met de bebouwing ten zuiden (Mossenest I) en ten noorden (Mossenest II) van het plangebied. De geplande woningen in blokvorm sluiten totaal niet aan op de "jaren 30-stijl" en de moderne herenhuizen en komen over als één grote massa.
3. De voorgestelde ontwikkeling zou in strijd zijn met de woonvisie. Er is sprake van 100% sociale huurwoningen. De aangegeven groei van circa 20 woningen voor kleine huishoudens per jaar wordt overschreden. De woonvisie geeft aan dat eenzijdige wijken waar lage inkomens geconcentreerd zijn voorkomen moeten worden en dat de aantrekkelijkheid van bestaande wijken vergroot moet worden. Ook de volgende punten uit de woonvisie zouden niet nagekomen worden: Zorgen voor een goede verzorging van de openbare ruimte. Aansluiting op de kwaliteitwensen van de doelgroep die rondom deze locaties woont. Er is op termijn minder sociale huurvoorraad nodig.
4. De geplande bebouwing heeft veel impact op de directe woonomgeving en woongenot. Het uitzicht is al 22 jaar op een parkachtige omgeving en dit verandert in uitzicht op woningbouw en een straat. Niet alleen het uitzicht, maar ook binnen schijnende verlichting, afremmend en optrekkend verkeer en lucht- en geluidsvervuiling zullen het woongenot drastisch aantasten.
5. Er wordt veel lichthinder verwacht van de parkeerplaatsen tegenover de woning, wat een goede noodzakelijke nachtrust ernstig verstoort en dit kan mogelijk leiden tot aantasting van de gezondheid.
6. De ramen die in de kopse kanten van de woningen zijn opgenomen zullen de privacy schaden.
7. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. In de concept Nota parkeernormen Noordwijkerhout 2016 wordt rekening gehouden met een minimumnorm van 1,6. Verwacht wordt dat de gehanteerde norm veel te laag is waardoor de directe omgeving veel last zal gaan krijgen van geparkeerde auto's. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er in het plangebied ruimte is voor meer parkeerplaatsen. Maar er is geen duidelijkheid waar deze zullen komen. In de commissievergadering zou wethouder De Jong hebben aangegeven dat de groenvoorzieningen zullen worden opgeofferd voor meer verharding. Hierdoor zou er niets overblijven van de gepretendeerde mooie/groene uitstraling zoals omschreven in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Ook de verdeling van de parkeerplaatsen over het plan zou bewoners en bezoekers van het appartementengebouw uitnodigen om aan de overzijde in Mossenest I te parkeren, wat aldaar voor de nodige overlast zal zorgen.
8. De woningbouwplannen hebben vergaande consequenties voor het aanwezige groen, flora en fauna en recreatie. Er staan een aantal oude volgroeide bomen, die de biotoop van tal van vogels vormen. Daarnaast is het groen van groot sociaal, maatschappelijke en economische waarde. Daarnaast is er te veel verstening door opoffering van grasveldjes. Er wordt verwezen naar de operatie Steenbreek.
9. Is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om in een nieuw appartementencomplex met een gelijke oppervlakte/ inhoud als het bestaande gebouw appartementen voor sociale huur te creëren?

10. Er wordt nu een archeologische dubbelbestemming opgenomen, in afwachting van resultaten van nog uit te voeren archeologisch onderzoek. De planning is niet aangegeven. Toch wordt het plan in procedure gebracht. Dat zou de omgekeerde wereld zijn. Als er nu nog daadwerkelijke archeologische sporen worden gevonden, kan de bouw wellicht niet doorgaan. Hierover moet toch vooraf duidelijkheid zijn.
11. Heeft de gemeente een markttoets uitgevoerd? Zo nee, waarom niet?
12. Doordat het huurbeleid van AvP goedkope scheefhuur niet optimaal bestrijdt is de behoefte naar sociale huurwoningen niet goed vast te stellen. Er zou een nieuw woningmarktonderzoek moeten komen met een nieuwe prognose van de vraag naar sociale huurwoningen.
13. De ligging van een woning aan groen of water heeft een directe economische waarde. Door de voorgenomen plannen treedt er een aanzienlijke waardedaling van de woning op. De woonomgeving is voor de verkoopbaarheid van de woning van essentieel belang. Op deze wijze biedt de gemeente voor mensen in een hoger maatschappelijke klasse onvoldoende mogelijkheden in Noordwijkerhout om zich te vestigen aangezien mensen zich het meest thuisvoelen in een woonomgeving met gelijkgestemden.

Beantwoording

Er is sprake van goedkope scheefheid wanneer huishoudens met een inkomen hoger dan de toewijzingsgrens, wonen in een sociale huurwoning (met een huur van minder dan € 711). De minister zet in op het bestrijden van scheefheid door de toewijzingsnormen aan te scherpen en door een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te staan. De scheefwoners in de woningen van AvP zijn hier in het verleden komen wonen. In veel gevallen geldt voor deze huurders dat ten tijde van toewijzing andere inkomensgrenzen golden. Gepaard gaande met een inkomensstijging, leidt dit ertoe dat zij nu scheefwonen op basis van de huidige regels. AvP hanteert, zolang dit is toegestaan, voor de huishoudens met een inkomen hoger dan € 45.000,- de maximale huurverhoging. Ook biedt AvP deze huishoudens een alternatief door vanuit de bestaande voorraad een huursegment te creëren boven de € 711. Ook voert zij het beleid dat huurwoningen die zijn aangemerkt voor verkoop, worden aangeboden aan de huurders, waaronder scheefwoners. We zijn het dan ook niet eens met de stelling dat AvP niets doet om de goedkope scheefhuur tegen te gaan.

1. *De raad heeft verzocht om versneld sociale woningbouw te realiseren. Hiertoe zijn meerdere locaties bekeken. Het college wenst tot een gedifferentieerde samenstelling van woonwijken te komen. Op de locatie Schippersvaartweg 39 zijn sociale woningen voorzien, omdat in de nabije omgeving voornamelijk vrije sectorwoningen zijn gerealiseerd. Er is in het kader van de bestemmingsplanwijziging onderzoek gedaan of woningbouw op deze locatie aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Daarbij is rekening gehouden met alle door de reclamant genoemde aspecten, zoals verkeer, parkeren, milieu, etc. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Met het beeldkwaliteitsplan wordt nu juist ingezet om een aantrekkelijke overgang te realiseren tussen Mossenest I en II en het lint van de Schippersvaartweg en de kwaliteit daarmee te waarborgen. Wij zijn het niet eens met de stelling dat sociale woningbouw zou zorgen voor sociale overlast en de leefomgeving negatief zal beïnvloeden.*
2. *De gekozen stedenbouwkundige opzet, onder andere gebaseerd op het gewenste programma, laat juist ruimte voor doorzichten vanuit de bestaande aanliggende wijken en woningen. Daarnaast speelt het plan in op de situering aan de Schippersvaartweg als logische beëindiging van deze weg door hier afwijkende massa's voor te stellen. Daarmee wordt aansluiting verkregen en past het plan binnen de omgeving van Mossenest I en II. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat wat betreft materiaal- en kleurgebruik aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande wijk Mossenest I. Zoals reclamant aangeeft is er in Mossenest I sprake van differentiatie in woningtypen. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan.*
3. *Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.*

Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossennest I en II.

De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan is de inrichting van het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever. Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.

4. We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Verdichting is evident aan het wonen in een stedelijke omgeving. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Juist vanwege de impact die verdichting heeft probeert de gemeente een zorgvuldige afweging te maken. Er is bij de stedenbouwkundige opzet nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande woningen en getracht de effecten van de nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken, zowel bij de inrichting van de plattegrond van het perceel als bij de architectonische uitvoering van het plan. Ook is er in het kader van de bestemmingsplanwijziging onderzoek gedaan naar de vereiste milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid en luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat deze aspecten de nieuwe ontwikkeling niet in de weg staan.
5. De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.
6. Bij de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de bestaande bebouwing. De rug aan rug woningen en de appartementen zijn niet direct op de bestaande woningen gericht, maar staan haaks daarop. Om te voorkomen dat er zicht op een dichte wand wordt gecreëerd, wordt er gewerkt met zijramen en eventueel 'groene' gevels. De kleinste afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing is circa 17 meter en daar ligt nog een weg tussen aan de ene zijde en water aan de andere. We zijn dan ook van mening dat voor zover er sprake is van privacy-aantasting, die aanvaardbaar is.
7. De parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning was gebaseerd op CROW-publicatie 317. Gezien de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen werd dit als voldoende beschouwd.

Inmiddels is er nieuw parkeerbeleid binnen de gemeente Noordwijkerhout. Op basis hiervan dient een norm aangehouden te worden van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent in plaats van 63 parkeerplaatsen nu 81 parkeerplaatsen. De ruimte om dit aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren is aanwezig. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren.

Het eventuele extra aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 18. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plangebied en worden in eerste instantie als groen ingericht. Mochten er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden deze op de plek van dat groen gerealiseerd. Hiermee blijven de ruimtes tussen de woonblokken wel open en gedeeltelijk groen en de oevers natuurvriendelijk.

De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het gehele gebied. Voor de bewoners en bezoekers van de appartementen zijn er ruim voldoende mogelijkheden voor parkeren direct aan weerszijden

- van het appartementencomplex. We zien niet in dat deze manier van situeren van de parkeerplaatsen parkeren aan de overzijde van de Schippersvaartweg in de hand zou werken.
8. Bij een bestemmingsplanwijziging moet er onderzoek gedaan worden naar o.a. beschermde flora en fauna. Een eerste natuuronderzoek bestaat meestal uit het uitvoeren van een ecologische quickscan. In deze quickscan wordt het effect van de werkzaamheden die voortvloeien uit het plan of de wijziging beoordeeld op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en beschermde gebieden van de Wet natuurbescherming binnen de invloedssfeer van het plangebied. Wanneer geen effecten worden verwacht kan het bestemmingsplan worden vastgesteld of gewijzigd. Dit is voor deze bestemmingsplanwijziging ook gebeurd. De quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De quickscan is zorgvuldig opgesteld volgens de wettelijke richtlijnen. Conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Wel worden er aanbevelingen gegeven, die uitgevoerd zullen worden. Operatie Steenbreek heeft als doel om de burgers te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening worden daarbij onder de aandacht gebracht. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomt door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever. We hopen dat de burgers van Noordwijkerhout ook enthousiast mee zullen doen in het vergroenen van hun tuin.
 9. In het verleden heeft de eigenaar van het gebouw, woningstichting Sint Antonius van Padua, allerlei alternatieven onderzocht, zoals renoveren van het bestaande pand, vervangende hoogbouw, verhuur aan een zorginstelling, verhuur aan arbeidsmigranten en statushouders. Al deze alternatieven bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De combinatie van een beperkt appartementencomplex van 21 appartementen in combinatie met 24 kleine grondgebonden woningen is een haalbare optie die aansluit bij de vraag uit de woonvisie.
 10. Gemeenten zijn sinds de invoering van de Monumentenwet in 2007 (huidige Erfgoedwet) verplicht om archeologische waarden in een ontwikkelingsgebied te beschermen. Aangezien het bestemmingsplan juridisch bindend is, is dit het meest geëigende instrument om de bescherming van archeologische waarden te verankeren. Het archeologisch onderzoek bestaat uit meerdere fasen die worden beschreven in de cyclus van de archeologische monumentenzorg (AMZ). Dus, door in het bestemmingsplan een dubbelbestemming over het gebied te leggen, wordt voorkomen dat er gebouwd kan worden zonder dat de bodem verder is onderzocht naar mogelijke archeologische resten. Dit geldt overigens niet alleen voor het bestemmingsplan Schippersvaartweg 39, maar de dubbelstemming zit in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Noordwijkerhout verankerd. Voor de ontwikkeling van de locatie Schippersvaartweg 39 dient op basis van het gemeentelijk Erfgoedbeleid ook archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht om te beoordelen of en hoe groot de kans is dat er archeologische waarden binnen het ontwikkelingsgebied aanwezig zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat er op de locatie aan de Schippersvaartweg 39 geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Ondanks dat er op de planlocatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.
 11. De gemeente heeft geen markttoets verricht, omdat dit in dit geval niet nodig is. Een markttoets is nodig als de woningcorporatie niet-daeb activiteiten wil uitvoeren. Woningcorporaties moeten zich concentreren op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (daeb): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Het is aan marktpartijen om die taak op te pakken. Wanneer een woningcorporatie deze producten toch wil ontwikkelen, moet de gemeente met een markttoets beoordelen of er andere partijen dan de woningcorporatie belangstelling hebben om een gewenste niet-daebactiviteit uit te voeren. Alleen als er geen andere partij is, mag een woningcorporatie deze producten ontwikkelen. In dit geval gaat het om de realisatie van sociale huurwoningen en dat is een daeb-activiteit (een dienst van algemeen economisch belang) die behoort tot de kerntaak van de woningcorporatie. Bij een daeb-activiteit is de markttoets niet van toepassing.

12. *Zoals ook staat aangegeven in de toelichting bij het bestemmingsplan heeft de provincie Zuid-Holland aangegeven dat de behoefte aan sociale huurwoningen per definitie is aangetoond, vanwege de grote druk op de sociale woningmarkt in Zuid-Holland. Overigens bedraagt de gemiddelde wachttijd in de regio Holland Rijnland 6,1 jaar. Hiermee is de onderbouwing voor de keuze voor sociale woningen gegeven.*
13. *Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*
Het college wenst tot een gedifferentieerde samenstelling van woonwijken te komen. We zijn van mening dat er binnen de gemeente Noordwijkerhout voldoende mogelijkheden zijn en gerealiseerd worden voor mensen in een hoger maatschappelijke klasse. We vinden het belangrijk dat er in Noordwijkerhout ruimte is voor alle doelgroepen.

Zienswijze 2 (IN-17-71500)

In deze inspraakreactie wordt er ingegaan op de volgende punten:

1. Waarom is er niet voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage te leggen?
2. De wijziging van de directe woonomgeving van cliënten wordt ingrijpend gewijzigd, waardoor het woongenot wordt aangetast.
3. Er is in het bestemmingsplan geen duidelijke maatvoering aangegeven, waardoor het moeilijk is in te schatten wat de impact van de bebouwing is. Het gaat met name om de afstand tot de sloot. Gepleit wordt om een minimale breedte van de sloot van 6,7 meter en het realiseren van de bebouwing 10 meter uit de kant. Hierdoor zou de impact van de bouwmassa enigszins verminderen. Op de verbeelding zou het lijken dat de bestaande sloot wordt versmald terwijl er in de toelichting gesproken wordt over een verbreding met ongeveer 50 cm.
4. In de toelichting zou gesproken worden over de actualisering van het BP2016. Onderdeel van deze actualisatie zou een jaarlijks afgestelde woningbouwplanlijst zijn. Waarom wordt niet gewacht op deze actualisering?
5. Er wordt nu een archeologische dubbelbestemming opgenomen, in afwachting van resultaten van nog uit te voeren archeologisch onderzoek. Dit in afwachting van resultaten van het nog uit te voeren archeologisch onderzoek. De planning is niet aangegeven. Toch wordt het plan in procedure gebracht. Dat zou de omgekeerde wereld zijn. Als er nu nog daadwerkelijke archeologische sporen worden gevonden, kan de bouw wellicht niet doorgaan. Hierover moet toch vooraf duidelijkheid zijn.
6. Het bouwplan gaat ten koste van aanwezige flora en fauna. Er is voor wat betreft de ecologie alleen een quickscan uitgevoerd waar over de 'mogelijke' aanwezigheid van vleermuizen wordt gesproken. Er worden vraagtekens bij de uitkomsten van de quickscan gezet.
7. De privacy wordt aangetast door de bouw van het appartementengebouw.
8. Door de geringe afstand van het plan en de toename van het aantal bewoners wordt er geluidsoverlast gevreesd.
9. Het bestaande uitzicht wordt door de bouwmassa in ernstige mate aangetast. Met de huidige groenstrook wordt een natuurlijke overgang gecreëerd tussen de wijken Mossenest I en II. Door het volbouwen van deze groenstrook met woningen wordt deze overgang teniet gedaan, waardoor een natuurlijk stuk rust en groen verdwijnt.
10. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten.
11. Het is de vraag of de 64 parkeerplaatsen voldoende zijn. In de toelichting wordt gesproken over het eventueel extra aanleggen van parkeerplaatsen als dit nodig is, maar waar komen deze extra parkeerplaatsen dan.
12. Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.
13. Gevreesd wordt voor waardedaling van woning. Bij planschadeclaims blijft een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade valt te verwachten.

Beantwoording

1. Normaliter wordt het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan ter inzage te leggen om hiermee de omwonenden te betrekken bij de uitstraling en architectuur van het plan. Deze volgorde van ter inzage legging gebeurt bij meer bestemmingsplannen, zoals Sancta Maria en Bavo. Er wordt in dit proces geen wettelijke mogelijkheid tot reageren op de planvorming overgeslagen.
2. We begrijpen dat een wijziging van de directe woonomgeving mogelijke impact heeft voor direct omwonenden. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is het gewenste programma op een zo zorgvuldig mogelijke wijze ingepast binnen de bestaande omgeving. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande woningen en getracht de effecten van de nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken. De directe woonomgeving verandert daarmee maar niet dusdanig ingrijpend dat er sprake is van aantasting van het woongenot.
3. De huidige sloot heeft een variabele breedte en dat blijft ook zo zij het dat de sloot inderdaad plaatselijk verbreed wordt variërend van ca. 2,3 meter tot ca. 4 meter volgens de eisen van het hoogheemraadschap van Rijnland ter compensatie van de aan te brengen verharding. De breedte van de sloot zal variëren om hiermee waardevolle bomen te kunnen sparen. Het gaat hierbij om totaal circa 435 m² extra wateroppervlak. Wat de appartementen betreft ligt de nieuwe zijgevel voor circa de helft ruim 4 meter verder van de huidige sloot af dan de huidige gevel. Het uit de kant van de sloot plaatsen van alle bebouwing op een afstand van 10 meter zou ten koste gaan van een behoorlijk aantal woningen, waardoor het plan financieel niet haalbaar meer is.
4. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er in Holland Rijnland op dit moment gewerkt wordt aan de actualisering van de regionale woonagenda. Inmiddels is deze vastgesteld. Onderdeel van deze regionale woonagenda is de regionale afstemming van de woningbouwplannen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er voor het bepalen van de lokale woningbehoefte gebruik gemaakt wordt van de provinciale BP2016-cijfers. Het totaal aan woningbouwplannen moet passen binnen deze behoeftecijfers. Voor Noordwijkerhout geldt dat het woningbouwplan aan de Schippersvaartweg 39 is opgenomen op de regionaal afgestemde woningbouwplanlijst en dat dit plan, samen met alle andere woningbouwplannen, past binnen de provinciale behoefte-ramingen.
5. Gemeenten zijn sinds de invoering van de Monumentenwet in 2007 (huidige Erfgoedwet) verplicht om archeologische waarden in een ontwikkelingsgebied te beschermen. Aangezien het bestemmingsplan juridisch bindend is, is dit het meest geëigende instrument om de bescherming van archeologische waarden te verankeren. Het archeologisch onderzoek bestaat uit meerdere fasen die worden beschreven in de cyclus van de archeologische monumentenzorg (AMZ). Dus, door in het bestemmingsplan een dubbelbestemming over het gebied te leggen, wordt voorkomen dat er gebouwd kan worden zonder dat de bodem verder is onderzocht naar mogelijke archeologische resten. Dit geldt overigens niet alleen voor het bestemmingsplan Schippersvaartweg 39, maar de dubbelbestemming zit in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Noordwijkerhout verankerd.
Voor de ontwikkeling van de locatie Schippersvaartweg 39 dient op basis van het gemeentelijk Erfgoedbeleid ook archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht om te beoordelen of en hoe groot de kans is dat er archeologische waarden binnen het ontwikkelingsgebied aanwezig zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat er op de locatie aan de Schippersvaartweg 39 geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Ondanks dat er op de planlocatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.
6. Bij een bestemmingsplanwijziging moet er onderzoek gedaan worden naar o.a. beschermde flora en fauna. Een eerste natuuronderzoek bestaat meestal uit het uitvoeren van een ecologische quickscan. In deze quickscan wordt het effect van de werkzaamheden die voortvloeien uit het plan of de wijziging beoordeeld op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en beschermde gebieden van de Wet natuurbescherming binnen de invloedssfeer van het plangebied. Wanneer geen effecten worden verwacht kan het bestemmingsplan worden vastgesteld of gewijzigd. Dit is voor deze bestemmingsplanwijziging ook gebeurd. De quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De quickscan is zorgvuldig

- opgesteld volgens de wettelijke richtlijnen. Conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Wel worden er aanbevelingen gegeven, die uitgevoerd zullen worden.*
- 7. Bij de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de bestaande bebouwing. De rug aan rug woningen en de appartementen zijn niet direct op de bestaande woningen gericht, maar staan haaks daarop. Om te voorkomen dat er zicht op een dichte wand wordt gecreëerd, wordt er gewerkt met zijramen en eventueel 'groene' gevels. De kleinste afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing is circa 17 meter en daar ligt nog een weg tussen aan de ene zijde en water aan de andere zijde. We zijn dan ook van mening dat voor zover er sprake is van privacy-aantasting, die aanvaardbaar is.*
 - 8. De planontwikkeling zoals nu voorzien gaat uit van woningbouw binnen een bestaande woonomgeving. Functioneel en (milieu)planologisch gezien laat zich dit uitstekend passen. Dit wordt eveneens onderbouwd in het opgestelde bestemmingsplan waar de nieuwe functie (milieu)planologisch is getoetst. Het genoemde gevreesde effect van geluidsoverlast wordt dan ook niet gedeeld.*
 - 9. We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.*
 - 10. De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat de binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.*
 - 11. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren. Het eventuele extra aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 18. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plangebied en worden in eerste instantie als groen ingericht. Mochten er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden deze op de plek van dat groen gerealiseerd. Hiermee blijven de ruimtes tussen de woonblokken wel open en gedeeltelijk groen en de oevers natuurvriendelijk. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het gehele gebied. Voor de bewoners en bezoekers van de appartementen zijn er ruim voldoende mogelijkheden voor parkeren direct aan weerszijden van het appartementencomplex.*
 - 12. De Schippersvaarweg is een 30 km zone. Door zowel wegen van links als rechts op de Schippersvaartweg te laten ontsluiten zal dit een remmende werking hebben voor het verkeer vanaf de rotonde naar het centrum van Noordwijkerhout. Vanaf de rotonde is de eerste weg van rechts de weg Keizerskroon. In de nieuwe situatie treft de automobilist al 3 zijwegen aan.*
 - 13. Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*

Zienswijze 3 (IN-17-71501)

In deze inspraakreactie wordt er ingegaan op de volgende punten:

- 1.** Waarom is er niet voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage te leggen?
- 2.** De wijziging van de directe woonomgeving van cliënten wordt ingrijpend gewijzigd, waardoor het woongenot wordt aangetast.
- 3.** Er is in het bestemmingsplan geen duidelijke maatvoering aangegeven, waardoor het moeilijk is in te schatten wat de impact van de bebouwing is. Het gaat met name om de afstand tot de sloot. Gepleit wordt om een minimale breedte van de sloot van 6,7 meter en het realiseren van de bebouwing 3,3 meter uit de kant. Dit zou de impact van de bouwmassa enigszins verminderen. Op de verbeelding zou het lijken dat de bestaande sloot wordt versmald terwijl er in de toelichting gesproken wordt over een verbreding met ongeveer 50 cm.

4. In de toelichting zou gesproken worden over de actualisering van het BP2016. Onderdeel van deze actualisatie zou een jaarlijks afgestelde woningbouwplanlijst zijn. Waarom wordt niet gewacht op deze actualisering?
5. Er wordt nu een archeologische dubbelbestemming opgenomen, in afwachting van resultaten van nog uit te voeren archeologisch onderzoek. Dit in afwachting van resultaten van het nog uit te voeren archeologisch onderzoek. De planning is niet aangegeven. Toch wordt het plan in procedure gebracht. Dat zou de omgekeerde wereld zijn. Als er nu nog daadwerkelijke archeologische sporen worden gevonden, kan de bouw wellicht niet doorgaan. Hierover moet toch vooraf duidelijkheid zijn.
6. Het bouwplan gaat ten koste van aanwezige flora en fauna. Er is voor wat betreft de ecologie alleen een quickscan uitgevoerd waar over de 'mogelijke' aanwezigheid van vleermuizen wordt gesproken. Er worden vraagtekens bij de uitkomsten van de quickscan gezet.
7. De privacy wordt aangetast door de bouw van het appartementengebouw.
8. Door de geringe afstand van het plan en de toename van het aantal bewoners wordt er geluidsoverlast gevreesd.
9. Het bestaande uitzicht wordt door de bouwmassa in ernstige mate aangetast. Met de huidige groenstrook wordt een natuurlijke overgang gecreëerd tussen de wijken Mossenest I en II. Door het volbouwen van deze groenstrook met woningen wordt deze overgang teniet gedaan, waardoor een natuurlijk stuk rust en groen verdwijnt.
10. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten.
11. Het is de vraag of de 64 parkeerplaatsen voldoende zijn. In de toelichting wordt gesproken over het eventueel extra aanleggen van parkeerplaatsen als dit nodig is, maar waar komen deze extra parkeerplaatsen dan.
12. Het nieuwe plan leidt tot een forse toename van de verkeersdruk. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.
13. Gevreesd wordt voor waardedaling van woning. Bij planschadeclaims blijft een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade valt te verwachten.

Beantwoording

1. *Normaliter wordt het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan ter inzage te leggen om hiermee de omwonenden te betrekken bij de uitstraling en architectuur van het plan. Deze volgorde van ter inzage legging gebeurt bij meer bestemmingsplannen, zoals Sancta Maria en Bavo. Er wordt in dit proces geen wettelijke mogelijkheid tot reageren op de planvorming overgeslagen.*
2. *We begrijpen dat een wijziging van de directe woonomgeving mogelijke impact heeft voor direct omwonenden. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is het gewenste programma op een zo zorgvuldig mogelijke wijze ingepast binnen de bestaande omgeving. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande woningen en getracht de effecten van de nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken. De directe woonomgeving verandert daarmee maar niet dusdanig ingrijpend dat er sprake is van aantasting van het woongenot.*
3. *De huidige sloot heeft een variabele breedte en dat blijft ook zo zij het dat de sloot inderdaad plaatselijk verbreed wordt variërend van ca. 2,3 meter tot ca. 4 meter volgens de eisen van het hoogheemraadschap van Rijnland ter compensatie van de aan te brengen verharding. De breedte van de sloot zal variëren om hiermee waardevolle bomen te kunnen sparen. Het gaat hierbij om totaal circa 435 m² extra wateroppervlak. Wat de appartementen betreft ligt de nieuwe zijgevel voor circa de helft op ruim 4 meter verder van de huidige sloot af dan de huidige gevel. De gevels van de woningen liggen in één lijn met die van het appartementengebouw.*
4. *In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er in Holland Rijnland op dit moment gewerkt wordt aan de actualisering van de regionale woonagenda. Inmiddels is deze vastgesteld. Onderdeel van deze regionale woonagenda is de regionale afstemming van de woningbouwplannen. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er voor het bepalen van de lokale woningbehoefte gebruik gemaakt wordt van de provinciale BP2016-cijfers. Het totaal aan woningbouwplannen moet passen binnen deze behoeftecijfers. Voor Noordwijkerhout geldt dat het woningbouwplan aan de Schippersvaartweg 39 is opgenomen op de regionaal afgestemde woningbouwplanlijst en dat dit plan, samen met alle andere woningbouwplannen, past binnen de provinciale behoefteramingen.*

5. Gemeenten zijn sinds de invoering van de Monumentenwet in 2007 (huidige Erfgoedwet) verplicht om archeologische waarden in een ontwikkelingsgebied te beschermen. Aangezien het bestemmingsplan juridisch bindend is, is dit het meest geëigende instrument om de bescherming van archeologische waarden te verankeren. Het archeologisch onderzoek bestaat uit meerdere fasen die worden beschreven in de cyclus van de archeologische monumentenzorg (AMZ). Dus, door in het bestemmingsplan een dubbelbestemming over het gebied te leggen, wordt voorkomen dat er gebouwd kan worden zonder dat de bodem verder is onderzocht naar mogelijke archeologische resten. Dit geldt overigens niet alleen voor het bestemmingsplan Schippersvaartweg 39, maar de dubbelstemming zit in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Noordwijkerhout verankerd.
Voor de ontwikkeling van de locatie Schippersvaartweg 39 dient op basis van het gemeentelijk Erfgoedbeleid ook archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht om te beoordelen of en hoe groot de kans is dat er archeologische waarden binnen het ontwikkelingsgebied aanwezig zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat er op de locatie aan de Schippersvaartweg 39 geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Ondanks dat er op de planlocatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.
6. Bij een bestemmingsplanwijziging moet er onderzoek gedaan worden naar o.a. beschermde flora en fauna. Een eerste natuuronderzoek bestaat meestal uit het uitvoeren van een ecologische quickscan. In deze quickscan wordt het effect van de werkzaamheden die voortvloeien uit het plan of de wijziging beoordeeld op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en beschermde gebieden van de Wet natuurbescherming binnen de invloedssfeer van het plangebied. Wanneer geen effecten worden verwacht kan het bestemmingsplan worden vastgesteld of gewijzigd. Dit is voor deze bestemmingsplanwijziging ook gebeurd. De quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De quickscan is zorgvuldig opgesteld volgens de wettelijke richtlijnen. Conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Wel worden er aanbevelingen gegeven, die uitgevoerd zullen worden..
7. Bij de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de bestaande bebouwing. De rug aan rug woningen en de appartementen zijn niet direct op de bestaande woningen gericht, maar staan haaks daarop. Om te voorkomen dat er zicht op een dichte wand wordt gecreëerd, wordt er gewerkt met zijramen en eventueel 'groen' gevels. De kleinste afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing is circa 17 meter en daar ligt nog een weg tussen aan de ene zijde en water aan de andere zijde. We zijn dan ook van mening dat voor zover er sprake is van privacy-aantasting, die aanvaardbaar is.
8. De planontwikkeling zoals nu voorzien gaat uit van woningbouw binnen een bestaande woonomgeving. Functioneel en (milieu)planologisch gezien laat zich dit uitstekend passen. Dit wordt eveneens onderbouwd in het opgestelde bestemmingsplan waar de nieuwe functie (milieu)planologisch is getoetst. Het genoemde gevreesde effect van geluidsoverlast wordt dan ook niet gedeeld.
9. We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.
10. De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat binnenhoven (open ruimten) zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.
11. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren.
Het eventuele extra aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 18. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plangebied en worden in eerste instantie als groen ingericht. Mochten er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden deze op de plek van dat groen gerealiseerd. Hiermee

blijven de ruimtes tussen de woonblokken wel open en gedeeltelijk groen en de oevers natuurvriendelijk.

De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het gehele gebied. Voor de bewoners en bezoekers van de appartementen zijn er ruim voldoende mogelijkheden voor parkeren direct aan weerszijden van het appartementencomplex.

12. *De Schippersvaartweg is een 30 km zone. Door zowel wegen van links als rechts op de Schippersvaartweg te laten ontsluiten zal dit een remmende werking hebben voor het verkeer vanaf de rotonde naar het centrum van Noordwijkerhout. Vanaf de rotonde is de eerste weg van rechts de weg Keizerskroon. In de nieuwe situatie treft de automobilist al 3 zijwegen aan.*
13. *Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*

Zienswijze 4 (IN-17-71630)

Deze zienswijze wordt ook namens anderen ingediend.

Voor een dergelijk jong gebouw als Munnekewij moet, met enige goede wil, toch een sociale woonbestemming te vinden zijn?

De ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie heeft grote gevolgen voor de omgeving. Zeker in een wijk waar de tuin en de open ruimte van deze locatie een belangrijk argument was om hier in de buurt te gaan wonen. In het kader van Mossenest II is destijds een stuk Schippersvaartweg 39 gewijzigd naar een deel bouw en 'tuin', terwijl op het stuk Schippersvaartweg 39 geen nieuwbouwplannen stonden gepland. Dit heeft in de koopbeslissing een rol gespeeld.

Een grote zorg is dat de tuin, in eigendom van de gemeente, nu opgeofferd gaat worden aan de in ontwikkeling zijnde plannen voor het gehele gebied.

Er is grote moeite met het afgraven van de oever aan de zijde van de Via Nova. Bij het afgraven van deze oever zal ook de nu aanwezige begroeiing zoals bomen en struiken verdwijnen.

Beantwoording

In het verleden heeft de eigenaar van het gebouw, woningstichting Sint Antonius van Padua allerlei alternatieven onderzocht. Renoveren van het bestaande pand, vervangende hoogbouw, verhuur aan een zorginstelling, verhuur aan arbeidsmigranten en statushouders. Al deze alternatieven bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De combinatie van een beperkt appartementencomplex van 21 appartementen in combinatie met 24 kleine grondgebonden woningen is een haalbare optie die aansluit bij de vraag uit de woonvisie.

We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Binnen het stedelijk gebied moet er zorgvuldig worden omgegaan met de aanwezige ruimte. Nu het huidige gebouw niet meer in gebruik is als verzorgingshuis, wordt er gekeken naar een nieuwe bestemming.

De waardevolle natuurvriendelijke oever aan de Via Nova kan behouden blijven. Dit zal worden aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Zienswijze 5 (IN-17-71836)

In deze zienswijze wordt er ingegaan op de volgende punten:

1. *Gesuggereerd wordt dat er een procedurefout is gemaakt doordat de sluitingsdatum voor het indienen van zienswijzen op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan later lag dan de start van het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan.*
2. *Door de concentratie van goedkope sociale huurwoningen zal de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving sterk negatief beïnvloed worden en zijn in de toekomst problemen te verwachten, in de vorm van verkeersoverlast, geluidsoverlast, sociale overlast etc.*
3. *Het gepresenteerde plan geeft totaal geen onderlinge samenhang met de bebouwing ten zuiden (Mossenest I) en ten noorden (Mossenest II) van het plangebied. De geplande woningen in blokvorm sluiten totaal niet aan op de 'jaren 30-stijl' en de moderne herenhuizen en komen over als één grote massa.*
4. *De voorgestelde ontwikkeling zou in strijd zijn met de woonvisie. Er is sprake van 100% sociale huurwoningen. De aangegeven groei van circa 20 woningen voor kleine huishoudens per jaar wordt overschreden. De woonvisie geeft aan dat eenzijdige wijken waar lage inkomens*

- geconcentreerd zijn voorkomen moeten worden en dat de aantrekkelijkheid van bestaande wijken vergroot moet worden. Ook de volgende punten uit de woonvisie zouden niet nagekomen worden: Zorgen voor een goede verzorging van de openbare ruimte. Aansluiting op de kwaliteitswensen van de doelgroep die rondom deze locaties woont. Er is op termijn minder sociale huurvoorraad nodig.
5. De geplande bebouwing heeft veel impact op de directe woonomgeving en woongenot. Het uitzicht is al 22 jaar op een parkachtige omgeving en dit verandert in uitzicht op woningbouw en een straat. Niet alleen het uitzicht, maar ook binnen schijnende verlichting, afremmend en optrekkend verkeer en lucht- en geluidsvervuiling zullen het woongenot drastisch aantasten.
 6. Er wordt veel lichthinder verwacht, wat een goede noodzakelijke nachtrust ernstig verstoort en dit kan mogelijk leiden tot aantasting van de gezondheid.
 7. De ramen die in de kopse kanten van de rug-aan-rugwoningen zijn opgenomen zullen de privacy schaden.
 8. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. In de concept Nota parkeernormen Noordwijkerhout 2016 wordt rekening gehouden met een minimumnorm van 1,6. Verwacht wordt dat de gehanteerde norm veel te laag is waardoor de directe omgeving veel last zal gaan krijgen van geparkeerde auto's. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er in het plangebied ruimte is voor meer parkeerplaatsen. Maar er is geen duidelijkheid waar deze zullen komen. In de commissievergadering zou wethouder De Jong hebben aangegeven dat de groenvoorzieningen zullen worden opgeofferd voor meer verharding. Hierdoor zou er niets overblijven van de gepretendeerde mooie/groene uitstraling zoals omschreven in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.
Ook de verdeling van de parkeerplaatsen over het plan zou bewoners en bezoekers van het appartementengebouw uitnodigen om aan de overzijde in Mossenest I te parkeren, wat aldaar voor de nodige overlast zal zorgen.
 9. De woningbouwplannen hebben vergaande consequenties voor het aanwezige groen, flora en fauna en recreatie. Er staan een aantal oude volgroeide bomen, die de biotoop van tal van vogels vormen. Daarnaast is het groen van groot sociaal, maatschappelijke en economische waarde. Daarnaast is er te veel verstening door opoffering van grasveldjes. Er wordt verwezen naar de operatie Steenbreek.
 10. Is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om in een nieuw appartementencomplex met een gelijke oppervlakte/ inhoud als het bestaande gebouw appartementen voor sociale huur te creëren?
 11. De ligging van een woning aan groen of water heeft een direct economische waarde. Door de voorgenomen plannen treedt er een aanzienlijke waardedaling van de woning op.
De woningomgeving is voor de verkoopbaarheid van de woning van essentieel belang. Op deze wijze biedt de gemeente voor mensen in een hoger maatschappelijke klasse onvoldoende mogelijkheden in Noordwijkerhout om zich te vestigen aangezien mensen zich het meest thuisvoelen in een woonomgeving met gelijkgestemden.

Beantwoording

1. *Er is geen sprake van een procedurefout. Normaliter wordt het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan ter inzage te leggen om hiermee de omwonenden te betrekken bij de uitstraling en architectuur van het plan. Deze volgorde van ter inzage legging gebeurt bij meer bestemmingsplannen, zoals Sancta Maria en Bavo. Er wordt in dit proces dan ook geen wettelijke mogelijkheid tot reageren op de planvorming overgeslagen.*
2. *De raad heeft verzocht om versneld sociale woningbouw te realiseren. Hiertoe zijn meerdere locaties bekeken. Het college wenst tot een gedifferentieerde samenstelling van woonwijken te komen. Op de locatie Schippersvaartweg zijn sociale woningen voorzien, omdat in de nabije omgeving voornamelijk vrije sectorwoningen zijn gerealiseerd. Er is in het kader van de bestemmingsplanwijziging onderzoek gedaan of woningbouw op deze locatie aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Daarbij is rekening gehouden met alle door de reclamant genoemde aspecten, zoals verkeer, parkeren, milieu, etc. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Met het beeldkwaliteitsplan wordt nu juist geprobeerd om een aantrekkelijke overgang te realiseren tussen Mossenest I en II en het lint van de Schippersvaartweg en de kwaliteit te waarborgen.
Wij zijn het niet eens met de stelling dat sociale woningbouw zou zorgen voor sociale overlast en de leefomgeving negatief zal beïnvloeden.*

3. De gekozen stedenbouwkundige opzet, onder andere gebaseerd op het gewenste programma, laat juist ruimte voor doorzichten vanuit de bestaande aanliggende wijken en woningen. Daarnaast speelt het plan in op de situering aan de Schippersvaartweg als logische beëindiging van deze weg door hier afwijkende massa's voor te stellen. Daarmee wordt aansluiting verkregen en past het plan binnen de omgeving van Mossenest I en II. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat wat betreft materiaal- en kleurgebruik aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande wijk Mossenest I.
4. Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.
Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossenest I en II.
De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever.
Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.
5. We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.
6. De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat groene binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.
7. Bij de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de bestaande bebouwing. De rug aan rug woningen en de appartementen zijn niet direct op de bestaande woningen gericht, maar staan haaks daarop. Om te voorkomen dat er zicht op een dichte wand wordt gecreëerd, wordt er gewerkt met zijramen en eventueel 'groene' gevels. De kleinste afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing is circa 17 meter en daar ligt nog een weg tussen aan de ene zijde en water aan de andere zijde. We zijn dan ook van mening dat voor zover er sprake is van privacy-aantasting, die aanvaardbaar is.
8. De parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning was gebaseerd op CROW-publicatie 317. Gezien de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen werd dit als voldoende beschouwd.
Inmiddels is er nieuw parkeerbeleid binnen de gemeente Noordwijkerhout. Op basis hiervan dient een norm aangehouden te worden van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent in plaats van 63 parkeerplaatsen nu 81 parkeerplaatsen. De ruimte om dit aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren is aanwezig. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde

huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren.

Het eventuele extra aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 18. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plangebied en worden in eerste instantie als groen ingericht. Mochten er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden deze op de plek van dat groen gerealiseerd. Hiermee blijven de ruimtes tussen de woonblokken wel open en gedeeltelijk groen en de oevers natuurvriendelijk.

De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het gehele gebied. Voor de bewoners en bezoekers van de appartementen zijn er ruim voldoende mogelijkheden voor parkeren direct aan weerszijden van het appartementencomplex.

9. Bij een bestemmingsplanwijziging moet er onderzoek gedaan worden naar o.a. beschermde flora en fauna. Een eerste natuuronderzoek bestaat meestal uit het uitvoeren van een ecologische quickscan. In deze quickscan wordt het effect van de werkzaamheden die voortvloeien uit het plan of de wijziging beoordeeld op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en beschermde gebieden van de Wet natuurbescherming binnen de invloedssfeer van het plangebied. Wanneer geen effecten worden verwacht kan het bestemmingsplan worden vastgesteld of gewijzigd. Dit is voor deze bestemmingsplanwijziging ook gebeurd. De quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De quickscan is zorgvuldig opgesteld volgens de wettelijke richtlijnen. Conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Wel worden er aanbevelingen gegeven, die uitgevoerd zullen worden. Operatie Steenbreek heeft als doel om de burgers te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening worden daarbij onder de aandacht gebracht. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomt door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever. We hopen dat de burgers van Noordwijkerhout ook enthousiast mee zullen doen in het vergroenen van hun tuin.
10. In het verleden heeft de eigenaar van het gebouw, woningstichting Sint Antonius van Padua allerlei alternatieven onderzocht. Renoveren van het bestaande pand, vervangende hoogbouw, verhuur aan een zorginstelling, verhuur aan arbeidsmigranten en statushouders. Al deze alternatieven bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De combinatie van een beperkt appartementencomplex van 21 appartementen in combinatie met 24 kleine grondgebonden woningen is een haalbare optie die aansluit bij de vraag uit de woonvisie.
11. Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.

Het college wenst tot een gedifferentieerde samenstelling van woonwijken te komen. We zijn van mening dat er binnen de gemeente Noordwijkerhout voldoende mogelijkheden zijn en gerealiseerd worden voor mensen in een hoger maatschappelijke klasse. We vinden het belangrijk dat er in Noordwijkerhout ruimte is voor alle doelgroepen.

Zienswijze 6 IN-17-71897)

In deze zienswijze wordt er ingegaan op de volgende punten:

1. Gesuggereerd wordt dat er een procedurefout is gemaakt doordat de sluitingsdatum voor het indienen van zienswijzen op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan lager lag dan de start van het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan.
2. Door de concentratie van goedkope sociale huurwoningen zal de identiteit en de kwaliteit van de leefomgeving sterk negatief beïnvloed worden en zijn in de toekomst problemen te verwachten, in de vorm van verkeersoverlast, geluidsoverlast, sociale overlast etc.
3. Het gepresenteerde plan geeft totaal geen onderlinge samenhang met de bebouwing ten zuiden (Mossenest I) en ten noorden (Mossenest II) van het plangebied. De geplande woningen in blokvorm sluiten totaal niet aan op de 'jaren 30-stijl' en de moderne herenhuisen en komen over als één grote massa.
4. De voorgestelde ontwikkeling zou in strijd zijn met de woonvisie. Er is sprake van 100% sociale huurwoningen. De aangegeven groei van circa 20 woningen voor kleine huishoudens per jaar

- wordt overschreden. De woonvisie geeft aan dat eenzijdige wijken waar lage inkomens geconcentreerd zijn voorkomen moeten worden en dat de aantrekkelijkheid van bestaande wijken vergroot moet worden. Ook de volgende punten uit de woonvisie zouden niet nagekomen worden: Zorgen voor een goede verzorging van de openbare ruimte. Aansluiting op de kwaliteitswensen van de doelgroep die rondom deze locaties woont. Er is op termijn minder sociale huurvoorraad nodig.
5. De geplande bebouwing heeft veel impact op de directe woonomgeving en woongenot. Het uitzicht is al 22 jaar op een parkachtige omgeving en dit verandert in uitzicht op woningbouw en een straat. Niet alleen het uitzicht, maar ook binnen schijnende verlichting, afremmend en optrekkend verkeer en lucht- en geluidsvervuiling zullen het woongenot drastisch aantasten.
 6. Er wordt veel lichthinder verwacht, wat een goede noodzakelijke nachtrust ernstig verstoort en dit kan mogelijk leiden tot aantasting van de gezondheid.
 7. De ramen die in de kopse kanten van de rug-aan-rugwoningen zijn opgenomen zullen de privacy schaden.
 8. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. In de concept Nota parkeernormen Noordwijkerhout 2016 wordt rekening gehouden met een minimumnorm van 1,6. Verwacht wordt dat de gehanteerde norm veel te laag is waardoor de directe omgeving veel last zal gaan krijgen van geparkeerde auto's. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er in het plangebied ruimte is voor meer parkeerplaatsen. Maar er is geen duidelijkheid waar deze zullen komen. In de commissievergadering zou wethouder De Jong hebben aangegeven dat de groenvoorzieningen zullen worden opgeofferd voor meer verharding. Hierdoor zou er niets overblijven van de gepretendeerde mooie/groene uitstraling zoals omschreven in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.
 9. Ook de verdeling van de parkeerplaatsen over het plan zou bewoners en bezoekers van het appartementengebouw uitnodigen om aan de overzijde in Mossenest I te parkeren, wat aldaar voor de nodige overlast zal zorgen.
 10. De woningbouwplannen hebben vergaande consequenties voor het aanwezige groen, flora en fauna en recreatie. Er staan een aantal oude volgroeide bomen, die de biotoop van tal van vogels vormen. Daarnaast is het groen van groot sociaal, maatschappelijke en economische waarde. Daarnaast is er te veel verstening door opoffering van grasveldjes. Er wordt verwezen naar de operatie Steenbreek.
 11. Is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om in een nieuw appartementencomplex met een gelijke oppervlakte/ inhoud als het bestaande gebouw appartementen voor sociale huur te creëren?
 12. De ligging van een woning aan groen of water heeft een direct economische waarde. Door de voorgenomen plannen treedt er een aanzienlijke waardedaling van de woning op. De woningomgeving is voor de verkoopbaarheid van de woning van essentieel belang. Op deze wijze biedt de gemeente voor mensen in een hoger maatschappelijke klasse onvoldoende mogelijkheden in Noordwijkerhout om zich te vestigen aangezien mensen zich het meest thuisvoelen in een woonomgeving met gelijkgestemden.

Beantwoording

1. *Er is geen sprake van een procedurefout. Normaliter wordt het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan ter inzage te leggen om hiermee de omwonenden te betrekken bij de uitstraling en architectuur van het plan. Deze volgorde van ter inzage legging gebeurt bij meer bestemmingsplannen, zoals Sancta Maria en Bavo. Er wordt in dit proces dan ook geen wettelijke mogelijkheid tot reageren op de planvorming overgeslagen.*
2. *De raad heeft verzocht om versneld sociale woningbouw te realiseren. Hiertoe zijn meerdere locaties bekeken. Het college wenst tot een gedifferentieerde samenstelling van woonwijken te komen. Op de locatie Schippersvaartweg zijn sociale woningen voorzien, omdat in de nabije omgeving voornamelijk vrije sectorwoningen zijn gerealiseerd. Er is in het kader van de bestemmingsplanwijziging onderzoek gedaan of woningbouw op deze locatie aanvaardbaar en uitvoerbaar is. Daarbij is rekening gehouden met alle door de reclamant genoemde aspecten, zoals verkeer, parkeren, milieu, etc. Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat het plan haalbaar en uitvoerbaar is. Met het beeldkwaliteitsplan wordt nu juist geprobeerd om een aantrekkelijke overgang te realiseren tussen Mossenest I en II en het lint van de Schippersvaartweg en de kwaliteit te waarborgen.*

- Wij zijn het niet eens met de stelling dat sociale woningbouw zou zorgen voor sociale overlast en de leefomgeving negatief zal beïnvloeden.*
- 3. De gekozen stedenbouwkundige opzet, onder andere gebaseerd op het gewenste programma, laat juist ruimte voor doorzichten vanuit de bestaande aanliggende wijken en woningen. Daarnaast speelt het plan in op de situering aan de Schippersvaartweg als logische beëindiging van deze weg door hier afwijkende massa's voor te stellen. Daarmee wordt aansluiting verkregen en past het plan binnen de omgeving van Mossenest I en II. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat wat betreft materiaal- en kleurgebruik aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande wijk Mossenest I.*
 - 4. Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.*

Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossenest I en II.

De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever.

Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.
 - 5. We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.*
 - 6. De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.*
 - 7. Bij de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de bestaande bebouwing. De rug aan rug woningen en de appartementen zijn niet direct op de bestaande woningen gericht, maar staan haaks daarop. Om te voorkomen dat er zicht op een dichte wand wordt gecreëerd, wordt er gewerkt met zijramen en eventueel 'groene' gevels. De kleinste afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing is circa 17 meter en daar ligt nog een weg tussen aan de ene zijde en water aan de andere zijde. We zijn dan ook van mening dat voor zover er sprake is van privacy-aantasting, die aanvaardbaar is.*
 - 8. De parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning was gebaseerd op CROW-publicatie 317. Gezien de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen werd dit als voldoende beschouwd.*

Inmiddels is er nieuw parkeerbeleid binnen de gemeente Noordwijkerhout. Op basis hiervan dient een norm aangehouden te worden van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent in plaats van 63 parkeerplaatsen nu 81 parkeerplaatsen. De ruimte om dit aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren is aanwezig. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat

deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren.

Het eventuele extra aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 18. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plangebied en worden in eerste instantie als groen ingericht. Mochten er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden deze op de plek van dat groen gerealiseerd. Hiermee blijven de ruimtes tussen de woonblokken wel open en gedeeltelijk groen en de oevers natuurvriendelijk.

De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het gehele gebied. Voor de bewoners en bezoekers van de appartementen zijn er er ruim voldoende mogelijkheden voor parkeren direct aan weerszijden van het appartementencomplex.

9. Bij een bestemmingsplanwijziging moet er onderzoek gedaan worden naar o.a. beschermde flora en fauna. Een eerste natuuronderzoek bestaat meestal uit het uitvoeren van een ecologische quickscan. In deze quickscan wordt het effect van de werkzaamheden die voortvloeien uit het plan of de wijziging beoordeeld op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en beschermde gebieden van de Wet natuurbescherming binnen de invloedssfeer van het plangebied. Wanneer geen effecten worden verwacht kan het bestemmingsplan worden vastgesteld of gewijzigd. Dit is voor deze bestemmingsplanwijziging ook gebeurd. De quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De quickscan is zorgvuldig opgesteld volgens de wettelijke richtlijnen. Conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Wel worden er aanbevelingen gegeven, die uitgevoerd zullen worden. Operatie Steenbreek heeft als doel om de burgers te enthousiasmeren om hun tuin te vergroenen. De negatieve gevolgen van verstening worden daarbij onder de aandacht gebracht. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomt door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever. We hopen dat de burgers van Noordwijkerhout ook enthousiast mee zullen doen in het vergroenen van hun tuin.
11. In het verleden heeft de eigenaar van het gebouw, woningstichting Sint Antonius van Padua allerlei alternatieven onderzocht. Renoveren van het bestaande pand, vervangende hoogbouw, verhuur aan een zorginstelling, verhuur aan arbeidsmigranten en statushouders. Al deze alternatieven bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De combinatie van een beperkt appartementencomplex van 21 appartementen in combinatie met 24 kleine grondgebonden woningen is een haalbare optie die aansluit bij de vraag uit de woonvisie.
12. Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.

Het college wenst tot een gedifferentieerde samenstelling van woonwijken te komen. We zijn van mening dat er binnen de gemeente Noordwijkerhout voldoende mogelijkheden zijn en gerealiseerd worden voor mensen in een hoger maatschappelijke klasse. We vinden het belangrijk dat er in Noordwijkerhout ruimte is voor alle doelgroepen.

Zienswijze 7 (IN-17-71969)

In deze zienswijze worden de volgende punten aangekaart:

1. Het eerder presenteren van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan dan het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot onduidelijkheid.
2. Ten tijde van koop is er gekozen voor deze woning vanwege de rust en de privacy met vrij uitzicht naar noord en oost. In overleg met de gemeente is uiteindelijk met wijziging en realisatie van de Schelftweg akkoord gegaan, doordat het uitzicht naar het noorden gehandhaafd bleef. Daarop werd vertrouwd omdat in bestemmingsplan Mossenest II, deelgebied 5 stond dat de enige toekomstige verandering het ombouwen van het zorgcentrum naar woonbestemming voor jongeren betrof.
3. In de wijk bevindt zich naast het groene gebied dat gaat verdwijnen slechts 1 klein groen gebied in de vorm van een speeltuintje van 650 m². Er blijft onacceptabel weinig openbaar groen over.
4. Aangezien het gaat om een bestemmingsplanwijziging in deelgebied 5 van Mossenest II mag worden uitgegaan van de uitgangspunten, geformuleerd in de planontwikkeling van Mossenest

- II. Eén van de uitgangspunten daarbij is dat veel groen zal worden gerealiseerd. Verharding en bebouwing door wijziging van de bestemming vormt een tegendraadse beweging die bovendien strijd is met de randstadgroenstructuur.
5. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging betreft tuinen met redelijk tot grote kans op archeologische sporen en behoort tot Topgebied Cultureel erfgoed. Het is niet duidelijk of er daadwerkelijk archeologisch onderzoek is verricht. De opmerking inzake archeologische dubbelbestemming doet vermoeden dat dit niet zo is. Ook zou de rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek gewezen hebben op een stuk onverstoord strandwal, die beschermd moet worden. Vernietiging van dit laatste wallekantgebied door aanleg van parkeerplaatsen en bebouwing vormt een uiterste, barbaarse minachting voor cultuurhistorische waarde.
 6. De effecten van voorgenomen planologische wijzigingen vormt een ernstige verslechtering van de woon-, leef-, gezondheids- en welzijn kwaliteit. Uitzicht op groene tuin en bomen komt te vervallen, de groene long in het gebied verdwijnt. De gemeente negeert de mogelijkheid van alternatieve locaties of de beperking van de bebouwing tot de locatie van het huidige gebouw.
 7. De beoogde bouw gaat ten koste van aanwezige flora en fauna. Er staan een aantal oude en talloze andere bomen waarin diverse vogelsoorten huizen en zeldzame ijsvogels voorkomen. Er komen beschermde planten en dieren voor, die bij verdrijving geen alternatief habitat kunnen vinden in de onmiddellijke nabijheid en daarmee als het ware uitgeroeid worden voor de/ in de wijk.
 8. Er zijn prima alternatieven voor dit plan. Het huidige pand zou anders benut kunnen worden. Ook zijn er talrijke plekken in Noordwijkerhout beschikbaar waar compleet nieuw wordt gebouwd en waar met de uitgangspunten van de woonvisie en met voordeel van spreiding van sociale woningbouw en harmonische opbouw van verschillende wijken minimaal hetzelfde aantal woningen kan worden gerealiseerd.
 9. Bebouwing in de voorgenomen vorm levert aanzienlijk meer en verspreider bouwmassa, straat en parkeermassa voor de woning. Bovendien detoneert de voorgenomen bouw in vorm, kleur en aanzien compleet tussen de aansluitende wijken. Er is totaal geen harmonische verbindende uitstraling tussen de wijken. Dit geldt ook voor bouwvorm en kleurstelling.
 10. Niet alleen de verkeersintensiteit neemt toe maar ook het aantal kruisingen in de Schippersvaartweg. De verkeersveiligheid neemt daardoor geweldig af. Er wordt strijdig met de positieve argumentatie voor de aanleg van de rotonde gehandeld, te weten een autoluwe Schippersvaartweg en een aanmerkelijke geluidsreductie. Door het aanbrengen van extra kruisingen en 10 parkeerplaatsen met in- en uitrijdende auto's zal het aantal afremmende en optrekkende auto's toenemen en veiligheid afnemen.
Hoewel de Schippersvaartweg westelijk van de rotonde als 30 km zone is aangeduid blijkt de geluidsbelasting regelmatig aan de hoge kant. Door toename van verkeersintensiteit neemt de leefbaarheid af, nemen de geluidsoverlast en fijnstof-belasting toe en de verkeersveiligheid af. Is hier onderzoek naar gedaan?
 11. Bij realisatie van 1,5 plek per woning en het wegvallen van 21 parkeerplaatsen zal het aantal parkeerplaatsen in de wijk toenemen met zo'n 46 plekken of te wel 140 plekken zonder bijtelling van de plekken naast eigen woning en 170 plekken met bijtelling. Dat zou te weinig zijn. De wethouder zou aangegeven hebben dat er bij een eventueel tekort aan parkeerplaatsen later 40 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan de oostelijke waterkant, uitgerekend de plek met grote cultuurhistorische waarde (en bomen).
 12. Het lijkt er op dat er in het plan wordt uitgegaan van een versmalling van de noordelijke watergang. Waarschijnlijk moet eerder met een verbreding dan versmalling van de noordelijke watergang worden gerekend.
 13. De meest oostelijke straat staat loodrecht op de woonkamer en slaapkamers, waardoor er sprake is van een verknalde lichthygiëne. Er is al sprake van overmatige lichtbelasting vanaf de rotonde. Nu wordt dat nog erger en dat wordt nog verder verergerd door een aantal te realiseren extra parkeerplaatsen.
 14. De bouw van 100% sociale woningbouw is strijdig met de woonvisie. Een buurt bestaande uit overwegend duurdere koopwoningen verandert in een buurt met overwegend sociale huurwoningen. Hierdoor verandert het karakter van de totale wijk en dat vormt een complete verarming.
 15. Noordwijkerhout zou een ruimer arsenaal hebben in de sociale sector dan diverse omliggende gemeenten. 700 van de 1850 sociale huurwoningen (ongeveer 38%) wordt bewoond door huishoudens die daar gelet op hun omstandigheden geen recht op hebben. Er is

- Noordwijkerhout een hoog gemiddelde aan goedkope scheefhuurders, die niet de maximale huurverhoging opgelegd krijgen. Hierdoor wordt een steeds grotere hoeveelheid sociale huurwoningen noodzakelijk. Bovendien verkoopt de woningstichting vooral sociale woningen. De noodzaak tot bouw van zoveel sociale woningen komt zo in een ander daglicht te staan.
16. Zijn de gronden met de tuinbestemming al verkocht aan AvP en tegen welke koopprijs?
 17. Beeldkwaliteit moet los van persoonlijke voorkeuren zorgvuldig en passend zijn in combinatie met de omgevende wijken. De uitstraling van de te realiseren bouw is compleet in strijd met de omliggende wijken, de massa van bebouwing is bombastisch en massaal. Kop van blokken liggen tegenover bestaande straten en de ontsluitingswegen tegenover bestaande bebouwing aan de Schippersvaartweg. Zo wordt een optimaal onrustig beeld vanuit de huiskamers aan de Schippersvaartweg gerealiseerd.

Beantwoording

1. *Het is zeker niet de bedoeling geweest om verwarring te veroorzaken. Normaliter wordt het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan ter inzage te leggen om hiermee de omwonenden te betrekken bij de uitstraling en architectuur van het plan. Deze volgorde van ter inzage legging gebeurt bij meer bestemmingsplannen, zoals Sancta Maria en Bavo. Er wordt in dit proces geen wettelijke mogelijkheid tot reageren op de planvorming overgeslagen.*
2. *We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.*
3. *In de opzet van het plan wordt er zoveel mogelijk groen behouden/ teruggebracht. De woonblokken zijn zo gesitueerd dat er open binnenhoven ontstaan waar ruimte is voor groen en parkeren. De oever aan de noord- en oostzijde van het plangebied blijft groen en ook aan de westzijde van het plangebied is een groene zone voorzien. In de directe omgeving zijn er zowel in Mossenest I als in Mossenest II grotere speelgelegenheden en openbaar groen.*
4. *Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Mossenest dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. Dit plan is in plaats van het bestemmingsplan Mossenest II (14 sept 2006) en de 6 uitwerkingsplannen. En aangezien deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is er een bestemmingsplanwijziging nodig. De uitgangspunten opgenomen in het bestemmingsplan Mossenest II uit 2006 zijn niet van toepassing op deze locatie. De in de zienswijze aangehaalde randstadgroenstructuur is geen geldend beleid meer. Deze ontwikkeling is getoetst aan het op dit moment geldende beleid. Deze verantwoording is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.*
5. *Gemeenten zijn sinds de invoering van de Monumentenwet in 2007 (huidige Erfgoedwet) verplicht om archeologische waarden in een ontwikkelingsgebied te beschermen. Aangezien het bestemmingsplan juridisch bindend is, is dit het meest geëigende instrument om de bescherming van archeologische waarden te verankeren. Het archeologisch onderzoek bestaat uit meerdere fasen die worden beschreven in de cyclus van de archeologische monumentenzorg (AMZ). Dus, door in het bestemmingsplan een dubbelbestemming over het gebied te leggen, wordt voorkomen dat er gebouwd kan worden zonder dat de bodem verder is onderzocht naar mogelijke archeologische resten. Dit geldt overigens niet alleen voor het bestemmingsplan Schippersvaartweg 39, maar de dubbelstemming zit in alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Noordwijkerhout verankerd. Voor de ontwikkeling van de locatie Schippersvaartweg 39 dient op basis van het gemeentelijk Erfgoedbeleid ook archeologisch onderzoek plaats te vinden. Er is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht om te beoordelen of en hoe groot de kans is dat er archeologische waarden binnen het ontwikkelingsgebied aanwezig zijn. Uit het onderzoek is gebleken dat er op de locatie aan de Schippersvaartweg 39 geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Ondanks dat er op de planlocatie geen archeologische waarden meer aanwezig zijn, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.*
6. *De eigenaar van het huidige pand wenst het pand te slopen en op die plek nieuwbouw te plegen. De gemeenteraad wil versneld sociale woningbouw realiseren om de ontstane druk op de sociale woningmarkt te verlichten. Hiervoor is een aantal locaties onderzocht, waar de locatie aan de Schippersvaartweg er één van was. Uitgangspunt hierbij is geweest om te komen tot gedifferentieerde samenstelling van woonwijken. In de nabije omgeving van de Schippersvaartweg 39 zijn op dit moment voornamelijk vrije sector woningen aanwezig. De*

- keuze voor de ontwikkeling van nieuwbouw sociale huurwoningen op deze locatie is naar onze mening een afgewogen keuze.
7. Bij een bestemmingsplanwijziging moet er onderzoek gedaan worden naar o.a. beschermde flora en fauna. Een eerste natuuronderzoek bestaat meestal uit het uitvoeren van een ecologische quickscan. In deze quickscan wordt het effect van de werkzaamheden die voortvloeien uit het plan of de wijziging beoordeeld op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en beschermde gebieden van de Wet natuurbescherming binnen de invloedssfeer van het plangebied. Wanneer geen effecten worden verwacht kan het bestemmingsplan worden vastgesteld of gewijzigd. Dit is voor deze bestemmingsplanwijziging ook gebeurd. De quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op basis van de bureaustudie en veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De quickscan is zorgvuldig opgesteld volgens de wettelijke richtlijnen. Conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Wel worden er aanbevelingen gegeven, die uitgevoerd zullen worden.
 8. In het verleden heeft de eigenaar van het gebouw, woningstichting Sint Antonius van Padua allerlei alternatieven onderzocht. Renoveren van het bestaande pand, vervangende hoogbouw, verhuur aan een zorginstelling, verhuur aan arbeidsmigranten en statushouders. Al deze alternatieven bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De combinatie van een beperkt appartementencomplex van 21 appartementen in combinatie met 24 kleine grondgebonden woningen is een haalbare optie die aansluit bij de vraag uit de woonvisie.
 9. De gekozen stedenbouwkundige opzet, onder andere gebaseerd op het gewenste programma, laat juist ruimte voor doorzichten vanuit de bestaande aanliggende wijken en woningen. Daarnaast speelt het plan in op de situering aan de Schippersvaartweg als logische beëindiging van deze weg door hier afwijkende massa's voor te stellen. Daarmee wordt aansluiting verkregen en past het plan binnen de omgeving van Mossenest I en II. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat wat betreft materiaal- en kleurgebruik aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande wijk Mossenest I.
 10. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is er onderzoek gedaan naar de vereiste milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid en luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat deze aspecten de nieuwe ontwikkeling niet in de weg staan.
 11. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren. Het eventuele extra aantal parkeerplaatsen bedraagt maximaal 18. Deze zijn evenwichtig verdeeld over het plangebied en worden in eerste instantie als groen ingericht. Mochten er extra parkeerplaatsen nodig zijn, dan worden deze op de plek van dat groen gerealiseerd. Hiermee blijven de ruimtes tussen de woonblokken wel open en gedeeltelijk groen en de oevers natuurvriendelijk.
De parkeerplaatsen zijn verdeeld over het gehele gebied. Voor de bewoners en bezoekers van de appartementen zijn er ruim voldoende mogelijkheden voor parkeren direct aan weerszijden van het appartementencomplex.
 12. De huidige sloot heeft een variabele breedte en dat blijft ook zo zij het dat de sloot inderdaad plaatselijk verbreedt wordt variërend van ca. 2,3 meter tot ca. 4 meter volgens de eisen van het hoogheemraadschap van Rijnland ter compensatie van de aan te brengen verharding. De breedte van de sloot zal variëren om hiermee waardevolle bomen te kunnen sparen. Het gaat hierbij om totaal circa 435 m² extra wateroppervlak. Wat de appartementen betreft ligt de nieuwe zijgevel voor circa de helft op ruim 4 meter afstand van de huidige sloot dan de huidige gevel. De gevels van de woningen liggen in één lijn met die van het appartementengebouw.
 13. De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

14. Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.
- Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossennest I en II.
- De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever.
- Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.
15. Door het zorgvuldige beleid van de gemeente Noordwijkerhout en AvP is er in Noordwijkerhout 29% sociale woningbouw gerealiseerd. Dit past bij de landelijke vraag naar sociale woningbouw. Het gemiddelde aantal mensen met een te hoog inkomen volgens de wetgeving uit 2015 is in Noordwijkerhout niet anders als elders in Nederland. AvP volgt wat dat betreft de wet en past inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De regels voor passend toewijzen zijn in 2015 ingevoerd en sinds die tijd komen mensen met een gezinsinkomen van meer als € 35.000 niet meer in aanmerking voor sociale woningbouw.
16. Deze vraag heeft geen betrekking op het nu in ontwerp voorliggende bestemmingsplan.
17. Zoals we hierboven al op verschillende onderdelen hebben aangegeven zijn wij het niet met u eens dat er sprake zou zijn van een onrustig beeld vanaf de huiskamers van de Schippersvaartweg. Er is bij de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de bestaande woningen en getracht de effecten van de nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken, zowel bij de inrichting van de plattegrond van het perceel als bij de architectonische uitvoering van het plan.

Zienswijze 8 (IN-17-71995)

In deze zienswijze wordt een aantal punten aangekaart te weten: teveel woningen in één segment, 45 sociale huurwoningen op een geringe oppervlakte waardoor overlast ontstaat, verkeersoverlast, geluidsoverlast, sociale overlast, parkeeroverlast etc.

De geplande bebouwing heeft veel impact op de directe woonomgeving en woongenot. Het uitzicht op het grasveld verdwijnt door de bebouwing. Het toenemende verkeer zal overlast geven, voor wat betreft parkeren, optrekkend en afremmend verkeer, binnen schijnende verlichting van auto's. Door de bouw zal de waarde van de woning verminderen.

Beantwoording

We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. In het kader van het bestemmingsplan is er onder andere aandacht besteed aan het verkeer, parkeren en geluid. Ten aanzien van het parkeren is er in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen van het creëren van extra parkeerplaatsen zonder dat daar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is.

De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een

zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

Wij zijn het niet eens met de stelling dat sociale woningbouw zou zorgen voor sociale overlast en de leefomgeving negatief zal beïnvloeden.

Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.

Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.

Zienswijze 9 (IN-17-72013)

In deze zienswijze komen de volgende punten aan de orde:

1. In het nieuwe voorgestelde plan wordt er niet gehouden aan het bestemmingsplan Mossenest, waarin het perceel de bestemming 'Wonen – Maatschappelijk' heeft en er alleen gebouwd mag worden op de locatie die nu bebouwd is.
2. Het kan niet zo maar zijn dat er zoveel oude bomen worden gekapt ten koste van een woningplan voor sociale huurwoningen. Terwijl de sociale huurvoorraad op lange termijn minder nodig is (nu woont circa 40% scheef). De voorgestelde ontwikkeling is in strijd met de woonvisie.
3. Dit prachtige stukje groen met vele vogels is het enige stukje groen in een volgebouw Mossenest. Na voltooiing van de plannen verdwijnt het prachtige uitzicht en is er direct zicht op een bouwmassa.
4. Oude bomen moeten worden gekapt en verschillende vogelsoorten zullen verloren gaan. Er wordt getwijfeld aan de uitkomst van de quickscan.
5. Door de bebouwing van huizen en de vele mensen die er zullen wonen zal er geluidshinder komen.
6. Er is onduidelijkheid over de maten van het plan. Er wordt gesproken over een verbreding van de sloot met ongeveer 50 cm als gevolg van een eis van het hoogheemraadschap. Het ontwerpbestemmingsplan geeft het beeld dat de bestaande sloot wordt versmald.
7. De woning heeft nu een prachtige tuin met vrij uitzicht. Door het volbouwen van de achtertuin met woningen zal de woning fors in waarde dalen. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, zou dit nadeel zo klein mogelijk horen te blijven. Dat is een reden om te zoeken naar andere locaties voor de vele woningen en te houden aan het huidige bestemmingsplan.

Beantwoording

1. *Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Mossenest dat op 27 juni 2013 is vastgesteld. Dit plan is in plaats van het bestemmingsplan Mossenest II (14 sept 2006) en de 6 uitwerkingsplannen. Juist vanwege het feit dat het voorgenomen plan niet past in het huidige bestemmingsplan wordt er nu een nieuwe bestemmingsplan in procedure gebracht.*
2. *Alvorens een definitieve inrichting te kiezen, voor wat betreft het openbaar gebied, zal er een BoomEffectAnalyse (BEA) worden uitgevoerd waarbij tevens de bestaande bomen digitaal worden ingemeten. Mede op basis hiervan kunnen bestaande bomen worden ingepast c.q. worden verplaatst mits deze een goede levensverwachting hebben. Bomen die niet in de weg staan, blijven behouden. Dit is ook zo opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Er worden nieuwe bomen aangeplant.*
3. *We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht..*
4. *Bij een bestemmingsplanwijziging moet er onderzoek gedaan worden naar o.a. beschermde flora en fauna. Een eerste natuuronderzoek bestaat meestal uit het uitvoeren van een ecologische quickscan. In deze quickscan wordt het effect van de werkzaamheden die voortvloeien uit het plan of de wijziging beoordeeld op (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en beschermde gebieden van de Wet natuurbescherming binnen de invloedssfeer van het plangebied. Wanneer geen effecten worden verwacht kan het bestemmingsplan worden vastgesteld of gewijzigd. Dit is voor deze bestemmingsplanwijziging ook gebeurd. De quickscan bestaat uit een bureauonderzoek en een veldbezoek. Op basis van de bureaustudie en*

- veldonderzoek wordt per soortgroep besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedsfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. De quickscan is zorgvuldig opgesteld volgens de wettelijke richtlijnen. Conclusie is dat de bestemmingsplanwijziging uitvoerbaar is. Wel worden er aanbevelingen gegeven, die uitgevoerd zullen worden.*
5. *De planontwikkeling zoals nu voorzien gaat uit van woningbouw binnen een bestaande woonomgeving. Functioneel en (milieu)planologisch gezien laat zich dit uitstekend passen. Dit wordt eveneens onderbouwd in het opgestelde bestemmingsplan waar de nieuwe functie (milieu)planologisch is getoetst. Het genoemde gevreesde effect van geluidsoverlast wordt dan ook niet gedeeld.*
 6. *De huidige sloot heeft een variabele breedte en dat blijft ook zo zij het dat de sloot inderdaad plaatselijk verbreed wordt variërend van ca. 2,3 meter tot ca. 4 meter volgens de eisen van het hoogheemraadschap van Rijnland ter compensatie van de aan te brengen verharding. De breedte van de sloot zal variëren om hiermee waardevolle bomen te kunnen sparen. Het gaat hierbij om totaal circa 435 m² extra wateroppervlak. Wat de appartementen betreft ligt de nieuwe zijgevel voor circa de helft ruim 4 meter verder van de sloot af dan de huidige gevel. De gevels van de woningen liggen in één lijn met die van het appartementengebouw.*
 7. *Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*

Zienswijze 10 (IN-17-72116)

In deze zienswijze wordt een aantal punten aangekaart:

1. Teveel woningen in één segment, 45 sociale huurwoningen op een geringe oppervlakte waardoor overlast ontstaat, verkeersoverlast, geluidsoverlast, sociale overlast, parkeeroverlast etc.
2. De vorm van het ontwerp is afwijkend en heeft geen aansluiting op de wijken Mossenest I en II.
3. De geplande bebouwing heeft veel impact op de directe woonomgeving en woongenot. Het uitzicht op de parkachtige omgeving verdwijnt door de bebouwing.
4. Het toenemende verkeer zal overlast geven, voor wat betreft parkeren, optrekkend en afremmend verkeer, binnen schijnende verlichting van auto's.
5. Het aantal geplande parkeerplaatsen zijn aan de krappe kant. Mocht het aantal parkeerplaatsen te weinig zijn, dan wordt er groenvoorziening opgeofferd. Dan blijft er nauwelijks groen over en wordt alles verhard.
6. Is er gedacht aan de mogelijkheid om een appartementencomplex te bouwen op de oppervlakte van de huidige bebouwing? Dan is wellicht bebouwing van de grasveldjes niet nodig. Deze groenvoorziening heeft namelijk ook een sociale waarde.
7. Door de bouw zal de waarde van de woning verminderen.

Beantwoording

1. *We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. In het kader van het bestemmingsplan is er onder andere aandacht besteed aan het verkeer, parkeren en geluid. Ten aanzien van het parkeren is er in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen van het creëren van extra parkeerplaatsen zonder dat daar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is.*
2. *De gekozen stedenbouwkundige opzet, onder andere gebaseerd op het gewenste programma, laat juist ruimte voor doorzichten vanuit de bestaande aanliggende wijken en woningen. Daarnaast speelt het plan in op de situering aan de Schippersvaartweg als logische beëindiging van deze weg door hier afwijkende massa's voor te stellen. Daarmee wordt aansluiting verkregen en past het plan binnen de omgeving van Mossenest I en II. Het beeldkwaliteitsplan geeft aan dat wat betreft materiaal- en kleurgebruik aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande wijk Mossenest I.*
3. *We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.*
4. *De opzet van het stedenbouwkundig plan is zo dat binnenhoven, bestaande uit groen en parkeren (open ruimten), zoveel als mogelijk tegenover bestaande woningen zijn gesitueerd. Het parkeren van auto's is op een evenwichtige wijze verdeeld over het totale plan. Hierdoor is de mogelijkheid van eventuele lichthinder van inschijnende koplampen dan ook beperkt tot een minimum en van een aanvaardbaar niveau dat normaal is voor een stedelijk gebied. Bij de*

inrichting van het openbaar gebied zal specifiek gekeken worden naar de eventuele lichthinder. Door middel van een zorgvuldige inpassing van beplanting en een juiste positionering van lantaarnpalen en armaturen kan eventuele lichthinder tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

- 5. In beginsel is het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt gebaseerd op de parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, omdat deze norm meer recht doet aan de omvang van de woningen en het gemiddelde huishoudinkomen. Wanneer in de praktijk blijkt dat de parkeerdruk te hoog is, is er de ruimte om alsnog extra parkeerplaatsen te realiseren.*
- 6. In het verleden zijn er allerlei alternatieven onderzocht. Renoveren van het bestaande pand, vervangende hoogbouw, verhuur aan een zorginstelling, verhuur aan arbeidsmigranten en statushouders. Al deze alternatieven bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De combinatie van een beperkt appartementencomplex van 21 appartementen in combinatie met 24 kleine grondgebonden woningen is een haalbare optie die aansluit bij de vraag uit de woonvisie.*
- 7. Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*

Zienswijze 11 (IN-17-72117)

In deze zienswijze wordt een aantal punten aangekaart:

1. Er wordt 100% sociale huurwoningen gerealiseerd, terwijl het normaal gesproken 25% sociale huurwoningen en 10% sociale koopwoningen zijn.
2. Woningbouwverenigingen zouden gedifferentieerde wijken moeten nastreven, dit is niet gebeurt. Er is nog niet eens onderzocht of op het reeds bebouwde gedeelte niet hetzelfde aantal appartementen en woningen gerealiseerd kan worden na de sloop van het huidige gebouw.
3. Al eerder is gevraagd of het laatste blok wat meer op de dwarsstraat geplaatst kon worden. Er zal veel overlast zijn van auto's met volle lichten die van parkeerplaatsen komen en in de huiskamer schijnen.
4. Het is onacceptabel dat het laatste stukje groen verdwijnt, terwijl er in Mossenest II een grote groenvoorziening is.
5. Door de bouw zal de waarde van de woning verminderen.

Beantwoording

1. *Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.*

Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossenest I en II.

De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever.

Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.

2. *In het verleden heeft de eigenaar van het gebouw, woningstichting Sint Antonius van Padua allerlei alternatieven onderzocht. Renoveren van het bestaande pand, vervangende hoogbouw,*

verhuur aan een zorginstelling, verhuur aan arbeidsmigranten en statushouders. Al deze alternatieven bleken uiteindelijk financieel niet haalbaar. De combinatie van een beperkt appartementencomplex van 21 appartementen in combinatie met 24 kleine grondgebonden woningen is een haalbare optie die aansluit bij de vraag uit de woonvisie.

- 3. Er is naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen in oktober 2016 gekeken in hoeverre het plan verder geoptimaliseerd kon worden door bijvoorbeeld te schuiven met bouwblokken. De parkeergelegenheid die nu verspreid in het plangebied wordt gerealiseerd zou echter hierdoor meer gecentreerd komen te liggen. Vanuit kwalitatief oogpunt was dit niet gewenst. De aanpassingen zorgden ten opzichte van het eerste plan niet voor een verbetering. De positie van de gebouwen verbeterde voor één bewoner maar andere bewoners worden daardoor meer gedupeerd. Ook is er gekeken naar het verleggen van de stoep, maar dit was niet haalbaar door de hoge kosten voor het verleggen van kabels en leidingen in de grond. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de conclusie dat er geen verdere optimalisatie mogelijk was.*
- 4. In de opzet van het plan wordt er zoveel mogelijk groen behouden/ teruggebracht. De woonblokken zijn zo gesitueerd dat er open hoven ontstaan waar ruimte is voor groen en parkeren. De oever aan de noord- en oostzijde van het plangebied blijft groen en ook aan de westzijde van het plangebied is een groene zone voorzien. In de directe omgeving zijn er zowel in Mossenest I als in Mossenest II grotere speelgelegenheden en openbaar groen waarvan gebruik gemaakt kan worden.*
- 5. Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*

Zienswijze 12 (IN-17-72243)

In deze zienswijze wordt een aantal punten aangekaart:

1. Het eerder presenteren van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan dan het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot onduidelijkheid.
2. Gevraagd wordt of bij het ontwerpplan de ladder der duurzame verstedelijk is toegepast. Het plan zou een beschrijving van de behoefte aan de geplande woningbouw missen. Daarnaast zou beschreven moeten worden hoe het plan is gesitueerd binnen de regionale afstemming. Kan de behoefte worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied en binnen de regio. Ook zou een overweging over de verschillende woontypes een rol moeten spelen.
3. Het plan voldoet niet aan de voorwaarden gesteld in de woonvisie. Zo is een regel dat per woningbouwproject 25% van de woningbouw uit sociale huurwoningen en 10% uit sociale koopwoningen moeten bestaan. In het onderhavige plan is sprake van 100% sociale huurwoningen. Hierdoor wordt ook niet voldaan aan het geformuleerde streven naar gedifferentieerde wijken waarbij eenzijdige wijken moeten worden voorkomen.
4. Er is sprake van een ernstige aantasting van het woongenot. Het park sluit mooi aan op de wijk waar zij wonen. De komst van de geplande woningen zal de rust en privacy verstoren.
5. Door de komst van alleen maar sociale huurwoningen zal de wijk verpauperen. Het aanzien van de wijk zal geheel anders zijn.
6. Om de geplande woningbouw mogelijk te maken zal het groen van het park verdwijnen. Veel bomen worden gekapt en groen zal verdwijnen. Hierdoor verdwijnt het mooie uitzicht en een recreatiemogelijkheid in de buurt. Met deze belangen zijn onvoldoende rekening gehouden.
7. Vanuit de woningen zal rechtstreeks uitzicht zijn op de woning en tuin, waardoor er sprake is van een ernstige aantasting van privacy.
8. De geplande woningen hebben een verkeer aantrekkende werking, wat verkeersdruk met zich mee zal brengen. Zeker als er gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om af te wijken van de algemene regels van het bestemmingsplan zal er naar verwachting veel meer verkeer zijn dan in de huidige situatie.
9. Het plan voorziet in 64 parkeerplaatsen. Gevreesd wordt dat dit te weinig is. In het plan zou geen verdere redenatie of onderzoek zijn overlegd waaruit zou blijken dat dit voldoende is.
10. Door de bouw zal de waarde van de woning verminderen. De toekenning van planschade is slechts 'een doekje voor het bloeden', aangezien geen enkel schadebedrag opweegt tegen een dermate groot verlies van woongenot. Ook de waardevermindering dient in de belangenafweging betrokken te worden.

Beantwoording

1. *Het is zeker niet de bedoeling geweest om verwarring te veroorzaken. Normaliter wordt het beeldkwaliteitsplan tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Er is voor gekozen om het beeldkwaliteitsplan voorafgaand aan het bestemmingsplan ter inzage te leggen om hiermee de omwonenden te betrekken bij de uitstraling en architectuur van het plan. Deze volgorde van ter inzage legging gebeurt bij meer bestemmingsplannen, zoals Sancta Maria en Bavo. Er wordt in dit proces geen wettelijke mogelijkheid tot reageren op de planvorming overgeslagen.*
2. *In paragraaf 3.1.3. is de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. Hierin is opgenomen dat het plan past binnen de provinciale woningbehoefteraming voor Noordwijkerhout en staat opgenomen op de regionaal afgestemde woningbouwplanlijst. Kwantitatief passen deze 45 woningen dan ook binnen de behoefte en zijn regionaal afgestemd. Ook is opgenomen dat de provincie Zuid Holland heeft aangegeven dat de behoefte aan sociale huurwoningen per definitie is aangetoond, vanwege de grote druk op de sociale woningmarkt in Zuid Holland. Hiermee is ook de kwalitatieve onderbouwing gegeven. Aangezien de locatie Schippersvaartweg 39 binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, hoeft er niet onderzocht te worden of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied of binnen de regio opgevangen kan worden.*
3. *Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen. Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossennest I en II. De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever. Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.*
4. *Er is bij de stedenbouwkundige opzet rekening gehouden met de bestaande woningen en getracht de effecten van de nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken, zowel bij de inrichting van de plattegrond van het perceel als bij de architectonische uitvoering van het plan.*
5. *Wij zijn het niet eens met de stelling dat sociale woningbouw de leefomgeving negatief zal beïnvloeden. Ook is het niet de bedoeling om de wijk te laten verpauperen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt nu juist geprobeerd om een aantrekkelijke overgang te realiseren tussen Mossennest I en II en het lint van de Schippersvaartweg en de kwaliteit te waarborgen.*
6. *We begrijpen dat de bebouwing impact heeft op de woonomgeving. Het is niet zo dat er een garantie is dat een vrij uitzicht ook altijd gehandhaafd zal blijven. Zoals ook de Raad van State al meerdere malen heeft overwogen, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht.*
7. *Bij de stedenbouwkundige opzet is er zoveel mogelijk rekening gehouden met het beperken van overlast voor de bestaande bebouwing. De rug aan rug woningen en de appartementen zijn niet direct op de bestaande woningen gericht, maar staan haaks daarop. Om te voorkomen dat er zicht op een dichte wand wordt gecreëerd, wordt er gewerkt met zijramen en eventueel 'groene' gevels. De kleinste afstand tussen de huidige en de nieuwe bebouwing is circa 17 meter en daar ligt nog een weg tussen aan de ene zijde en water aan de andere zijde. We zijn dan ook van mening dat voor zover er sprake is van privacy-aantasting, die aanvaardbaar is.*

8. *Met het bestemmingsplan wordt de bouw van 45 sociale huurwoningen mogelijk gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan is er onderzoek gedaan naar de vereiste milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid en luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat deze aspecten de nieuwe ontwikkeling niet in de weg staan. Het is onduidelijk op welke mogelijkheden om af te wijken van de algemene regels van het bestemmingsplan u doelt, maar in het bestemmingsplan is heel duidelijk het aantal woningen gemaximaliseerd per bouwvlak. Er zal dan ook geen sprake zijn van een toename van het aantal woningen.*
9. *In de toelichting bij het bestemmingsplan is op pagina 9 een paragraaf opgenomen over verkeer en parkeren. Hierin is de onderbouwing gegeven van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Ook is hierin aangegeven dat er een mogelijkheid is om, zonder wijziging van het bestemmingsplan, meer parkeerplaatsen aan te leggen.*
10. *Wanneer men van mening is dat er planschade is geleden, dan staat het belanghebbenden vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is.*

5. Zienswijzen die ingediend zijn op het beeldkwaliteitsplan, maar betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan

1. Door de volledige sociale woningbouw verandert de verhouding sociale woningbouw/ vrije sector voor de wijk met het realiseren van het plan van 31% sociaal naar rond de 60% sociaal. Hierdoor verandert het karakter van de totale wijk en vormt een complete verarming. De gemeente zou een ruimer arsenaal woningen hebben in de sociale sector dan diverse omliggende gemeenten. De motivatie van noodzaak tot bouw van zoveel sociale woningen lijkt raar nu de woningbouwvereniging vooral sociale woningen verkoopt. (IN-17-69404)

Beantwoording

De gemeente en AvP kijken naar Noordwijkerhout en De Zilk als geheel en proberen daar de afgesproken verhouding sociaal na te streven. Wel vinden we het van belang dat er sprake is van een evenwichtige verdeling.

AvP verkoopt 10 woningen per jaar van het oudere bezit. Deze verkoop dient twee doelen. Het verjongen van de portefeuille en het wijzigen van de portefeuille. De grote eengezinswoningen worden verkocht, omdat de vraag naar deze woningen afneemt. Door de verkoop is het mogelijk om kleine grondgebonden woningen en appartementen te realiseren voor 1-2 persoons huishoudens. Het bijbouwen van sociale woningen blijft nodig om de wachttijd voor sociale woningbouw niet te verlengen.

2. Heroverwegen van het wijzigen van het bestemmingsplan zodat de beperkte groene ruimte behouden blijft. (IN-17-69529)

Beantwoording

De eigenaar van het huidige pand wenst het pand te slopen en op die plek nieuwbouw te plegen. De gemeenteraad wil versneld sociale woningbouw realiseren om de ontstane druk op de sociale woningmarkt te verlichten. Hiervoor zijn een aantal locaties onderzocht, waar de locatie aan de Schippersvaartweg er één van was. Uitgangspunt hierbij is geweest om te komen tot gedifferentieerde samenstelling van woonwijken. In de nabije omgeving van de Schippersvaartweg 39 zijn op dit moment voornamelijk vrije sector woningen. De keuze voor de ontwikkeling van nieuwbouw sociale huurwoningen op deze locatie is naar onze mening een afgewogen keuze.

3. Heroverwegen van het aantal woningen. Bij verkleinen van het aantal 'grondgebonden' woningen blijft er meer ruimte voor groen. (IN-17-69529)

Beantwoording

De eigenaar van het huidige pand wenst het pand te slopen en op die plek nieuwbouw te plegen. De gemeenteraad wil versneld sociale woningbouw realiseren om de ontstane druk op de sociale woningmarkt te verlichten. Hiervoor zijn een aantal locaties onderzocht, waar de locatie aan de Schippersvaartweg er één van was. Uitgangspunt hierbij is geweest om te komen tot gedifferentieerde samenstelling van woonwijken. In de nabije omgeving van de Schippersvaartweg 39 zijn op dit moment voornamelijk vrije sector woningen. De keuze voor de ontwikkeling van nieuwbouw sociale huurwoningen op deze locatie is naar onze mening een afgewogen keuze.

4. Het is niet duidelijk of het aantal woningen wat gebouwd wordt ook echt nodig is voor de Noordwijkerhoutse bevolking. (IN-17-69540)

Beantwoording

De gemiddelde inschrijftijd die een woningzoekende nodig heeft om een woning toegewezen te krijgen is in de regio Holland Rijnland 6,1 jaar. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.

Op grond van de vigerende huisvestingsverordening gemeente Noordwijkerhout 2015 zullen de sociale huurwoningen bij eerste verhuuring met voorrang aan woningzoekenden uit Noordwijkerhout worden aangeboden.

5. Eenzijdige bebouwing met alleen sociale huurwoningen en geen gevarieerd aanbod met ook koopwoningen. De huidige plannen voldoen niet aan de woonvisie waarin staat aangegeven dat bij de invulling van een woningbouwproject 25% van het aantal woningen als sociale huurwoningen en 10% van het aantal woningen als sociale koopwoning moet worden gerealiseerd. Ook staat daarin dat de gemeente wil voorkomen dat er eenzijdige wijken ontstaan waar lage inkomens geconcentreerd zijn. Volgens wethouder De Jong zou er een inhaalslag gepleegd moeten worden vanwege de ruimte voor ruimteregeling waarbij alleen dure woningen in de vrije sector zijn gebouwd. (IN-17-69853)

Beantwoording

Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.

Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossennest I en II.

De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever.

Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.

6. Waaruit blijkt dat er behoefte is aan woonruimte voor huishoudens met een laag inkomen (< €35.000,-). Waarom verkoopt de woningstichting dan veel goedkope huurwoningen? De kans is aanwezig dat de woningen op den duur alleen bewoond worden door kwetsbare groepen en onevenredig veel statushouders, die geen/ te kort middelen hebben om hun woonomgeving goed en netjes te onderhouden. Hierdoor is de kans op verpaupering aanwezig met alle gevolgen van dien. (IN-17-69853)

Beantwoording

De gemiddelde inschrijftijd die een woningzoekende nodig heeft om een woning toegewezen te krijgen is in de regio Holland Rijnland 6,1 jaar. Uit de jaarrapportage woonruimteverdeling Holland Rijnland 2016 blijkt dat 57% van de woningzoekenden een inkomen heeft onder de € 22.200,- en 82% van de woningzoekenden een inkomen heeft onder de € 30.150,-. Hieruit blijkt ook dat er juist een grote vraag is naar sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Ook het rijksbeleid is er op gericht om woningcorporaties te stimuleren juist in het segment tot de aftoppingsgrens nieuwbouw te plegen.

AvP verkoopt 10 woningen per jaar van het oudere bezit. Deze verkoop dient twee doelen. Het verjongen van de portefeuille en het wijzigen van de portefeuille. De grote eengezinswoningen worden verkocht, omdat de vraag naar deze woningen afneemt. Door de verkoop is het mogelijk om kleine grondgebonden woningen en appartementen te realiseren voor 1-2

persoons huishoudens. Het bijbouwen van sociale woningen blijft nodig om de wachttijd voor sociale woningbouw niet te verlengen.

Wij zijn het niet eens met de stelling dat sociale woningbouw de leefomgeving negatief zal beïnvloeden. Ook is het niet de bedoeling om de wijk te laten verpauperen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt nu juist geprobeerd om een aantrekkelijke overgang te realiseren tussen Mossenest I en II en het lint van de Schippersvaartweg en de kwaliteit te waarborgen.

7. Er worden alleen sociale huurwoningen gebouwd en niet zoals bij andere bouwplannen 30% sociale woningen en 70% vrije sector. Is er een tekort aan sociale huurwoningen of wordt er een plan gemaakt voor buiten Noordwijkerhout? Is de wijk de dupe omdat er in andere wijken een tekort aan sociale huurwoningen is gebouwd. De Schippersvaartweg krijgt een ander aanzien en met de sociale woningen een ander karakter. (IN-17-69893)

Beantwoording

Deze woningbouwontwikkeling is in lijn met de woonvisie. In de woonvisie wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de voorraad sociale huurwoningen tot 2020 groeit met 100 en dat de woningstichting daarnaast nog zo'n 10 sociale huurwoningen per jaar zou moeten bouwen om hun sociale woningvoorraad te 'verversen'. Er wordt op ingezet om de lokale woningvraag in te vullen, door het laten realiseren van nieuwbouwwoningen die inzetbaar zijn voor zowel starters als zelfstandig wonende ouderen. Deze lokale woningvraag komt vooral van jonge huishoudens en starters die in Noordwijkerhout willen blijven. Met de realisatie van de 45 sociale huurwoningen wordt er bijgedragen aan de benodigde groei van de voorraad sociale huurwoningen.

Vanwege de grotere toestroom van statushouders in de afgelopen 3 jaar is de druk op sociale woningmarkt nog groter geworden. Nadat uit onderzoek is gebleken dat tijdelijke opvanglocaties voor statushouders erg duur waren, heeft de gemeenteraad besloten om statushouders direct te blijven huisvesten in sociale huurwoningen en versneld sociale woningbouw te realiseren. Het is inderdaad de bedoeling om te voorkomen dat er eenzijdige wijken, waarin lage inkomens geconcentreerd zijn, ontstaan. Dit is één van de redenen dat we deze locatie een geschikte locatie vinden. De planlocatie sluit namelijk aan bij wijken Mossenest I en II.

De openbare ruimte is ook belangrijk. In het beeldkwaliteitsplan is het groen opgenomen. Zo is er aangegeven dat de ruimten tussen de bouwblokken een maximaal groen karakter moeten krijgen en worden de bouwblokken aan drie zijden omzoomd door een groene zone, en aan twee kanten door een natuurvriendelijke oever.

Woningbouw op deze locatie is verder in lijn met de woonvisie, waarin de keus is gemaakt om inbreiding/herstructurering (sloop – nieuwbouw) voorrang te geven op nieuwbouw op een uitbreidingslocatie.

De eigenaar van het huidige pand wenst het pand te slopen en op die plek nieuwbouw te plegen. De gemeenteraad wil versneld sociale woningbouw realiseren om de ontstane druk op de sociale woningmarkt te verlichten. Hiervoor zijn een aantal locaties onderzocht, waar de locatie aan de Schippersvaartweg er één van was. Uitgangspunt hierbij is geweest om te komen tot gedifferentieerde samenstelling van woonwijken. In de nabije omgeving van de Schippersvaartweg 39 zijn op dit moment voornamelijk vrije sector woningen. Met het beeldkwaliteitsplan wordt nu juist geprobeerd om een aantrekkelijke overgang te realiseren tussen Mossenest I en II en het lint van de Schippersvaartweg en de kwaliteit te waarborgen.

8. Er komt een aantal straten haaks op de Schippersvaartweg waardoor het verkeersbeeld op de Schippersvaartweg westelijk van de rotonde compleet veranderd. Niet alleen wordt het gevaarlijkere en wordt de Schippersvaartweg veel intensiever belast, ook het aantal afremmende en optrekkende auto's zal aanmerkelijk toenemen en daarmee de geluidsbelasting. Bovendien wordt er strijdig gehandeld met de uitgangspunten voor de aanleg van de rotonde in de Schippersvaartweg, te weten een autoluwe Schippersvaartweg met aanmerkelijke geluidsreductie. (IN-17-69916)

Beantwoording

De Schippersvaarweg is een 30 km zone. Door zowel wegen van links als rechts op de Schippersvaartweg te laten ontsluiten zal dit een remmende werking hebben voor het verkeer vanaf de rotonde naar het centrum van Noordwijkerhout. Vanaf de rotonde is de eerste weg van rechts de weg Keizerskroon. In de nieuwe situatie treft de automobilist al 3 zijwegen aan.

Ook bij volledige bezetting van het huidige pand (57 eenheden) was er sprake van verkeersbewegingen. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is er onderzoek gedaan naar de vereiste milieu- en omgevingsaspecten, waaronder geluid, verkeer en luchtkwaliteit. Hieruit is gebleken dat deze aspecten de nieuwe ontwikkeling niet in de weg staan

9. Door de volledige sociale woningbouw verandert de verhouding sociale woningbouw/ vrije sector voor de wijk met het realiseren van het plan van 31% sociaal naar rond de 60% sociaal. Hierdoor verandert het karakter van de totale wijk en vormt een complete verarming. De gemeente zou een ruimer arsenaal woningen hebben in de sociale sector dan diverse omliggende gemeenten. De motivatie van noodzaak tot bouw van zoveel sociale woningen lijkt raar nu de woningbouwvereniging vooral sociale woningen verkoopt. (IN17-69916)

Beantwoording

Als je het hebt over de wijk dan ligt het er aan waar de je de grens legt. AvP kijkt naar Noordwijkerhout en De Zilk als geheel en proberen daar de afgesproken verhouding sociaal na te streven.

AvP verkoopt 10 woningen per jaar van het oudere bezit. Deze verkoop dient twee doelen. Het verjongen van de portefeuille en het wijzigen van de portefeuille. De grote eengezinswoningen worden verkocht, omdat de vraag naar deze woningen afneemt. Door de verkoop is het mogelijk om kleine grondgebonden woningen en appartementen te realiseren voor 1-2 persoons huishoudens. Het bijbouwen van sociale woningen blijft nodig om de wachttijd voor sociale woningbouw niet te verlengen.

6. Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan

De gemeente Noordwijkerhout is op basis van het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan inmiddels aan de slag gegaan, in nauwe samenspraak met omwonenden (klankbordgroep), met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Dit heeft er onder andere toe geleid dat er sprake is van een aantal wijzigingen die van invloed zijn op het bestemmingsplan en als ambtshalve wijzigingen worden meegenomen.

Als ambtshalve wijziging zijn opgenomen:

- het westelijke en het oostelijke bouwvlak zijn over een afstand die varieert van 1,8 meter tot 2,15 meter in zuidelijke richting verschoven. Het middelste bouwvlak is over een afstand die varieert van 0 meter tot 0,3 meter in zuidelijke richting verschoven;
- De bouwvlakken zijn aan alle zijden verruimd met 0,5 meter om voldoende flexibiliteit te behouden in verband met het bouwsysteem, te hanteren beukmaten, etc.;
- de plangrens van het bestemmingsplan is aangepast op basis van de kadastrale eigendomssituatie;
- In het ontwerpbestemmingsplan werden de parkeerplaatsen in het plangebied toegestaan middels een specifieke aanduiding. In het vast te stellen bestemmingsplan worden de parkeerplaatsen rechtstreeks mogelijk gemaakt binnen de bestemming Verkeer.
- de water-, groen- en verkeerbestemming zijn in overeenstemming gebracht met het inrichtingsplan.

In paragraaf 4.1 is de aanvulling op het Besluit milieueffectrapportage verwerkt.

Zowel in paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan als in paragraaf 3.6 van het beeldkwaliteitsplan is aangepast dat de waardevolle natuurvriendelijke oever aan de zijde van de Via Nova behouden blijft.

De redactionele aanpassingen die zijn doorgevoerd betreffen enkele tekstuele aanpassingen met betrekking tot geactualiseerd beleid (ladder voor duurzame verstedelijking, provinciaal beleid en regionale woonagenda) en het vermelden van het juiste aantal verkeersbewegingen.

Verder geven de zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.