



Nota van beantwoording  
Inspraak- en overlegreacties  
Voorontwerpomgevingsplan  
Bavoterrein

22 augustus 2017



## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Inspraakreacties .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vooroverlegreacties .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Algemene toelichting op het voorontwerpomgevingsplan .....</b>	<b>8</b>
5.1	Het verschil tussen het bestemmingsplan en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte .....	8
5.2	Deelproducten van het voorontwerpomgevingsplan Bavoterrein .....	9
5.3	Werken met het omgevingsplan .....	13
<b>6.</b>	<b>Bouwmogelijkheden op basis van het vigerend bestemmingsplan.....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Beantwoording inspraakreacties .....</b>	<b>15</b>
7.1	Inspraakreactie 1 (registratienummer IN-17-68811) .....	15
7.2	Inspraakreactie 2 (registratienummer IN-17-69470) .....	16
7.3	Inspraakreactie 3 (registratienummer IN-17-70097) .....	18
7.4	Inspraakreactie 4 (registratienummer IN-17-70098) .....	20
7.5	Inspraakreactie 5 (registratienummer IN-17-70099) .....	21
7.6	Inspraakreactie 6 (registratienummer IN-17-70102) .....	25
7.7	Inspraakreactie 7 (registratienummer IN-17-70103) .....	26
7.8	Inspraakreactie 8 (registratienummer IN-17-70152) .....	29
7.9	Inspraakreactie 9 (registratienummer IN-17-70154) .....	29
7.10	Inspraakreactie 10 (registratienummer IN-17-70155) .....	34
7.11	Inspraakreactie 11 (registratienummer IN-17-70170) .....	34
7.12	Inspraakreactie 12 (registratienummer IN-17-70205) .....	36
7.13	Inspraakreactie 13 (registratienummer IN-17-70206) .....	38
7.14	Inspraakreactie 14 (registratienummer IN-17-70207) .....	39
7.15	Inspraakreactie 15 (registratienummer IN-17-70252) .....	40
7.16	Inspraakreactie 16 (registratienummer IN-17-70253) .....	43
7.17	Inspraakreactie 17 (registratienummer IN-17-70318) .....	46

<b>8.</b>	<b>Beantwoording vooroverlegreacties .....</b>	<b>49</b>
8.1	Vooroverlegreactie provincie Zuid-Holland .....	49
8.2	Vooroverlegreactie opsteller stedenbouwkundig plan.....	51
8.3	Veiligheidsregio Hollands Midden.....	52
8.4	Omgevingsdienst IJmond .....	52
8.5	Hoogheemraadschap van Rijnland.....	53
8.6	Monumentencommissie Noordwijkerhout .....	56
<b>9.</b>	<b>Totaaloverzicht/conclusie.....</b>	<b>58</b>
9.1	aanpassingen naar aanleiding van inspraakreacties.....	58
9.2	aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve opmerkingen.....	60
9.3	aanpassingen naar aanleiding van advies Ministerie van Infrastructuur en Milieu.....	61

## 1. Inleiding

Het voorontwerpomgevingsplan voor het Bavoterrein maakt de geleidelijke transformatie mogelijk van de voormalige psychiatrische inrichting Sint Bavo tot een hoogwaardige woonwijk. Het Bavoterrein beslaat een groot gedeelte van het noordwesten van de kern Noordwijkerhout. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de 't Hoogtlaan. De oostelijke begrenzing van het plangebied bestaat uit de Langevelderweg. De Zeestraat en Victoriberg vormen de zuidelijke grens van het plangebied. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door gronden met een agrarische bestemming.

Het voorontwerpomgevingsplan biedt de mogelijkheid om, over een periode van 20 jaar, 700 woningen in het plangebied te bouwen. Op die manier wordt het Bavoterrein op een organische en adaptieve manier getransformeerd tot een hoogwaardige woonwijk. Daarnaast biedt het voorontwerpomgevingsplan, binnen bepaalde kaders, mogelijkheden tot herontwikkeling van het monumentale Bavo hoofgebouw en de bedrijfsbebouwing aan de Victoriberg.

## **2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorontwerpomgevingsplan dat de transformatie van het Bavoterrein mogelijk maakt, is geregeld door in het kader van het wettelijk vooroverleg het voorontwerp van het omgevingsplan toe te zenden aan verschillende overlegpartners. Op grond van de inspraakverordening 2008 van de gemeente Noordwijkerhout heeft het voorontwerpomgevingsplan in de periode van 20 april 2017 tot en met 31 mei 2017 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen reageren op het voorontwerpomgevingsplan.

### 3. Inspraakreacties

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn zeventien inspraakreacties ingediend. Zestien reacties kwamen tijdens de periode van terinzagelegging binnen en zijn daarmee ontvankelijk. Eén inspraakreactie kwam na sluiting van de inspraaktermijn binnen en is daarmee niet ontvankelijk. Evenwel worden alle inspraakreacties, ook die buiten de termijn is ingekomen, in behandeling genomen en beantwoord. Iedere inspraakreactie is voorzien van een uniek kenmerk. Dat kenmerk is weergegeven in onderstaande tabel en betreft het gemeentelijke postregistratienummer (genoemd in de ontvangstbevestiging).

Iedere inspraakreactie wordt separaat beantwoord. Een uitzondering hierop zijn (delen van) reacties die betrekking hebben op de werking en reikwijdte van het voorontwerpomgevingsplan. De werking en reikwijdte van het voorontwerpomgevingsplan, net als de verschillen met een 'regulier' bestemmingsplan, worden toegelicht in een algemeen deel. Bij de beantwoording van de inspraakreacties wordt indien nodig verwezen naar dit algemene deel.

Vanwege privacywetgeving zijn de inspraakreacties niet voorzien van NAW-gegevens, maar wordt er verwezen naar het registratienummer, zoals vermeld in de ontvangstbevestiging. Alle inspraakreacties worden anoniem beantwoord. Inspraakreacties zijn samengevat en niet als bijlage bij dit document gevoegd. De registratienummers zijn opgenomen in navolgende tabel. De inspraakreactie met nummer 1 wordt als eerste beantwoord. De inspraakreactie met nummer 17 wordt als laatste behandeld.

Nummer	Registratienummer
1	IN-17-68811
2	IN-17-69470
3	IN-17-70097
4	IN-17-70098
5	IN-17-70099
6	IN-17-70102
7	IN-17-70103
8	IN-17-70152
9	IN-17-70154
10	IN-17-70155
11	IN-17-70170
12	IN-17-70205
13	IN-17-70206
14	IN-17-70207
15	IN-17-70252
16	IN-17-70253
17	IN-17-70318

Inspraakreactie IN-17-70154 is Engelstalig. Deze reactie is zowel in het Engels als in het Nederlands beantwoord om de indiener van die reactie en de overige belanghebbenden te informeren in de taal die zij het best beheersen.

In hoofdstuk 7 worden deze inspraakreacties individueel beantwoord.

#### **4. Vooroverlegreacties**

Er zijn tijdens de periode van terinzagelegging vooroverlegreacties ontvangen van:

- Provincie Zuid-Holland.
- Opsteller van het stedenbouwkundig plan.
- Veiligheidsregio Hollands Midden.
- Omgevingsdienst IJmond.
- Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Monumentencommissie Noordwijkerhout.

In het hoofdstuk 8 worden deze vooroverlegreacties beantwoord.

## 5. Algemene toelichting op het voorontwerpomgevingsplan

Als deel van de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties is er een algemene toelichting op het voorontwerpomgevingsplan opgesteld. Deze toelichting is in dit hoofdstuk opgenomen. Hier wordt indien nodig naar verwezen bij de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties in hoofdstukken 7 en 8.

De algemene toelichting gaat over de werking van het plan. In paragraaf 5.1 wordt het verschil uitgelegd tussen een regulier bestemmingsplan en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Vervolgens wordt er een toelichting gegeven bij de verschillende 'deelproducten' die bij het plan horen. Tot slot is er een beknopte handleiding opgenomen die laat zien welke 'deelproducten' geraadpleegd moeten worden om de haalbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling te bepalen.

### 5.1 Het verschil tussen het bestemmingsplan en het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Een regulier bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om te komen tot een goede ruimtelijke ordening. De focus van een regulier bestemmingsplan is puur ruimtelijk. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (of: omgevingsplan) biedt de mogelijkheid om niet alleen regels te stellen die betrekking hebben op de ruimtelijke component, maar regelt ook zaken die niet direct en uitsluitend ruimtelijk relevant zijn of in een bestemmingsplan te regelen zijn (zoals bescherming van bomen en houtopstanden, het aanbrengen van handelsreclame en het exploiteren van terrassen). Dit is vertaald in de doelstelling: het creëren/in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Deze doelstelling verschilt niet zoveel van de doelstelling 'het creëren van een goede ruimtelijke ordening'. Het verschil zit in het betrekken van aspecten die niet ruimtelijk relevant zijn maar wel invloed hebben op de fysieke leefomgeving, vandaar dat de naam 'verbrede reikwijdte' wordt toegepast. Het omgevingsplan dat de transformatie van het Bavoterrein mogelijk maakt, kan gezien worden als een traditioneel bestemmingsplan maar dan met meer opties om te kunnen omgaan met onzekerheid en flexibiliteit. In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan er dus meer geregeld worden dan in een traditioneel bestemmingsplan.

De verschillen en overeenkomsten tussen het regulier bestemmingsplan en het omgevingsplan zijn weergegeven in de onderstaande tabel. De overeenkomsten zijn dikgedrukt.

<b>Regulier bestemmingsplan</b>	<b>Omgevingsplan voor het Bavoterrein</b>
Goede ruimtelijke ordening	Fysieke leefomgeving (evenwichtige toedeling van functies aan locatie) = breder dan alleen 'een goede ruimtelijke ordening'
<b>Toetsingskader</b>	<b>Toetsingskader</b>
Actualisatietermijn 10 jaar	Actualisatietermijn 20 jaar
<b>Gemeenteraad stelt vast</b>	<b>Gemeenteraad stelt vast</b>
Vooraf uitvoerbaarheid plan aantonen	Aantonen dat het plan niet evident onuitvoerbaar is
Onderzoeken vooraf	Faseren onderzoek mogelijk
<b>Beroep tegen alle regels mogelijk</b>	<b>Beroep tegen alle regels mogelijk</b>
Regels opnemen voor beeldkwaliteit niet mogelijk	Regels opnemen voor beeldkwaliteit wel mogelijk
<b>Digitaal raadpleegbaar</b>	<b>Digitaal raadpleegbaar</b>
<b>Inspraak conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht</b>	<b>Inspraak conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht</b>

Een regulier bestemmingsplan bestaat uit een toelichting (al dan niet met bijlage), regels (al dan niet met bijlagen) en een verbeelding. De toelichting (en eventuele bijlagen) van een regulier bestemmingsplan is juridisch niet bindend. De regels (en eventuele bijlagen) en verbeelding wel. Dit geldt ook voor het omgevingsplan voor het Bavoterrein, de regels en verbeelding zijn juridisch bindend.



## 5.2 Deelproducten van het voorontwerpomgevingsplan Bavoterrein

Bij het voorontwerpomgevingsplan Bavoterrein horen verschillende deelproducten die elk een eigen functie hebben in het plan. De functie en wisselwerking van deze deelproducten wordt in de navolgende paragraaf toegelicht. Onderstaande tabel laat zien dat de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart al in gang was gezet, toen begonnen werd met het opstellen van het omgevingsplan. De tabel geeft de periode van januari 2016 tot en met juli 2017 weer. Met de ontwikkeling van het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart is echter al voor januari 2016 begonnen. Nadat de gemeenteraad in juni 2016 het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart vastgesteld had, zijn deze twee documenten opgenomen in het omgevingsplan. De wijze waarop dit is gedaan wordt in de navolgende paragrafen toegelicht.

Product/Jaar	2016											2017							
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	J	M	A	M	J	J
Beeldkwaliteitsplan																			
Spelregelkaart																			
Omgevingsplan																			

### 5.2.1 Beeldkwaliteitsplan en spelregelkaart

Het gebruik van het terrein als psychiatrische inrichtingsterrein is in de loop der jaren afgenomen. De laatste patiënten zijn in 2014 verhuisd. Met de afname van het patiënten aantal zijn de panden op het terrein (voor zover niet aangemerkt als monument) vanaf 2000 geleidelijk gesloopt. De sloop was het startpunt voor de herontwikkeling van het gebied naar een hoogwaardige woonwijk. Om een kader te kunnen geven aan de voorgenomen transformatie is een beeldkwaliteitsplan met bijbehorende spelregelkaart (als één van de instrumenten van het beeldkwaliteitsplan) opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan stelt randvoorwaarden aan de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hierin wordt aangegeven welke visuele kwaliteitseisen de bebouwing op het Bavoterrein moet hebben. In het beeldkwaliteitsplan zijn de architectonische en visuele randvoorwaarden opgenomen voor de uitwerking van de plannen. Tezamen vormen de Spelregelkaart en het Beeldkwaliteitsplan het kader voor kwalitatieve toetsing van de bouwplannen voor het Bavoterrein. Hierin zijn dus nadere eisen opgenomen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte, groenstructuren en waterstructuren (zoals het aantal bouwlagen, rooilijnen, percentage water/groen per woningbouwveld), die gekoppeld zijn uit de woningbouwvelden. Op 30 juni 2016 zijn deze producten vastgesteld door de gemeenteraad.

### 5.2.2 Omgevingsplan

Nadat het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart zijn vastgesteld, begint de gemeente aan de verdere planuitwerking voor het Bavoterrein. De voorgenomen transformatie van het Bavoterrein is aangemerkt als experiment in het kader van de Crisis- en herstelwet. Dit betekent dat er voor het Bavoterrein geëxperimenteerd mag worden met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (ofwel: het omgevingsplan). De gemeente start daarom met het opstellen van een omgevingsplan. De verschillen met een regulier bestemmingsplan zijn reeds in paragraaf 5.1 uitgelegd.

## Waarom een omgevingsplan?

Het omgevingsplan maakt het mogelijk om het Bavoterrein op een organische en adaptieve manier te ontwikkelen. Een regulier bestemmingsplan heeft een levensduur van 10 jaar. Als het regulier bestemmingsplan straks wordt vervangen door het omgevingsplan is er een wettelijke planduur van 20 jaar. De gemeente heeft ervoor gekozen om voor het Bavoterrein een omgevingsplan op te stellen zodat er een ontwikkeltijd van circa veertien tot twintig jaar aangehouden kan worden. Dit is met een regulier bestemmingsplan niet mogelijk. Zo kunnen de woningen op basis van actuele behoefte gerealiseerd worden. Een organische en adaptieve manier van ontwikkelen houdt in dat het niet bekend is in welke volgorde de bouwvelden op het Bavoterrein ontwikkeld gaan worden en hoe de woningen er precies uit gaan zien. Om met deze onzekerheid om te kunnen gaan wordt er, in plaats van een regulier bestemmingsplan, een omgevingsplan opgesteld. Het omgevingsplan voor het Bavoterrein bestaat uit de volgende producten:

- Toelichting:
  - bijlage I – Begrippen;
  - bijlage II – Beleid en onderzoeken;
- Regels:
  - beleidsregels;
- Verbeelding.

In onderstaande tabel zijn deze producten vergeleken met de producten van een regulier bestemmingsplan en is aangegeven of deze producten juridisch bindend zijn.

Product omgevingsplan	Product regulier bestemmingsplan	Juridisch bindend?	Functie
Toelichting	Toelichting	Nee	Naslagwerk
Bijlage I – Begrippen	Bijlage bij toelichting	Nee	Naslagwerk
Bijlage II – Beleid en onderzoeken	Bijlage bij toelichting	Nee	Naslagwerk
Bijlage III t/m VIII Gebiedsonderzoeken	Bijlage bij toelichting	Nee	Naslagwerk
Regels	Regels	Ja	Randvoorwaarden stellen
Beleidsregels	Separate regels	Ja	Randvoorwaarden stellen
Verbeelding	Verbeelding	Ja	Randvoorwaarden geografisch duiden

De toelichting van het omgevingsplan bestaat uit een omschrijving van de achtergrond van het planvoornemen, beschrijft de ontwikkelstrategie en alle omgevingsaspecten waar rekening mee is gehouden en de haalbaarheid van het plan. In bijlage I van deze toelichting is een begrippenlijst opgenomen. In deze bijlage worden veelgebruikte begrippen die in het omgevingsplan terugkomen gedefinieerd. Zo worden eventuele interpretatieverschillen mogelijk voorkomen. Bijlage II bevat de volledige analyse van alle relevante beleids-, planologische- en milieuaspecten. In deze analyse licht de gemeente toe welk onderzoek voor welk aspect is uitgevoerd en welke resultaten daaruit voortkomen.

Naast de toelichting en de bijlagen bij de toelichting bestaat het omgevingsplan uit regels en een verbeelding. De verbeelding is globaal van opzet en te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De verbeelding legt de hoofdgroenstructuur, het woongebied en de transformatiegebieden op het Bavoterrein vast. Bij het maken van de verbeelding heeft de spelregelkaart op gebiedsniveau gediend als onderlegger.

De regels bepalen wat er wel en niet toegestaan is op het Bavoterrein. De regels stellen randvoorwaarden voor de voorgenomen transformatie van het Bavoterrein. De regels bestaan uit directe en indirecte regels en zijn als volgt opgebouwd:

1. Functie (in een regulier bestemmingsplan: bestemming).
2. Activiteiten (in een regulier bestemmingsplan: doeleindenomschrijving).
3. Randvoorwaarden voor de activiteiten (geen tegenhanger in een regulier bestemmingsplan).

- a. Randvoorwaarden met betrekking tot bouwen.
- b. Randvoorwaarden met betrekking tot gebruiken.
- c. Randvoorwaarden met betrekking tot aanleggen.
- d. Randvoorwaarden met betrekking tot slopen.
- e. Randvoorwaarden met betrekking tot het kappen van bomen.

Een directe regel is een regel die een randvoorwaarde stelt zonder daarbij gebruik te maken van een verwijzing. In de regels voor de functie Woongebied zit bijvoorbeeld de volgende regel:

- “het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in het plangebied mag niet meer bedragen dan 700, met dien verstande dat:
  - minimaal 30% van de te bouwen woningen in de sociale sector gebouwd dienen te worden, en
  - waarbij het uitgangspunt is dat per 100 te bouwen woningen 30 woningen worden gebouwd in de sociale sector.”

Dit is een voorbeeld van een directe regel. De regel stelt namelijk randvoorwaarden op basis van in de regel genoemde aantallen (700 nieuwe woningen, 30% van de te bouwen woningen en 30 van de 100 woningen moeten gebouwd worden in de sociale sector). Ook regels die randvoorwaarden stellen aan de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn voorbeelden van directe regels.

Naast de directe regels bevat het omgevingsplan indirecte regels. In het omgevingsplan verwijzen de indirecte regels naar beleidsregels. Een indirecte regel wordt uitgewerkt door middel van een beleidsregel. Dergelijke regels worden ook wel open normen genoemd. De beleidsregels bestaan uit de door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan en de eveneens door de gemeenteraad vastgestelde spelregelkaart. Gezamenlijk stellen die twee producten randvoorwaarden (bijvoorbeeld de eisen aan de stedenbouwkundige structuur of eisen aan het bebouwingsbeeld) aan de transformatie van het Bavoterrein. Om die transformatie goed te laten verlopen, is het van groot belang dat de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart opgenomen worden in het omgevingsplan. Dat is gedaan door middel van beleidsregels. Het voorontwerp van het omgevingsplan bevat 10 beleidsregels. Onderstaande tabel laat zien welke beleidsregels het voorontwerp van het omgevingsplan bevat en op welke functies (in een bestemmingsplan: bestemmingen) de beleidsregel van toepassing is. In de regels wordt verwezen naar de nummers van de beleidsregels. De nummers zijn uniek. Naar de beleidsregel die betrekking heeft op een gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur wordt verwezen als ‘beleidsregel 1’.

	Beleidsregel	Functie				
		Groen	Transformatie- gebied I	Transformatie- gebied II	Verkeer	Woongebied
1	Gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur			√		√
2	Hoogwaardig bebouwingsbeeld			√		√
3	Hoogwaardige beeldkwaliteit	√		√		√
4	Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte	√	√	√	√	√
5	Robuuste water- en groenstructuur	√		√	√	√
6	Duurzame ontwikkeling	√		√		√
7	Voldoende parkeergelegenheid		√	√		√
8	Archeologie	√	√	√	√	√
9	Bodem	√	√	√	√	√
10	Evenwichtig woningaanbod			√		√

Een verwijzing naar de beleidsregels in het omgevingsplan ziet er zo uit (te vinden in de functie Woongebied):

- “het oprichten, veranderen of uitbreiden van een bouwwerk is toegestaan mits:
  - er sprake is van een gedifferentieerde stedenbouwkundige structuur, zoals benoemd in beleidsregel 1;
  - er sprake is van een hoogwaardige beeldkwaliteit zoals benoemd in beleidsregel 3;
  - er sprake is van duurzame ontwikkeling zoals benoemd in beleidsregel 6;
  - er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals benoemd in beleidsregel 7.”

De bovenstaande bepalingen hebben betrekking op bouwen. Bij het bouwen moet dus het bepaalde in beleidsregels 1, 3, 6 en 7 in acht worden genomen. Een beleidsregel kent altijd dezelfde opbouw: hoofdstuk 1 bevat een inleiding met een leeswijzer en een beschrijving van de wijze waarop de beleidsregel toegepast moet worden. Hoofdstuk 2 geeft achtergrondinformatie over de beleidsregel. Hoofdstuk 3 bevat de daadwerkelijke beleidsregel.

De beleidsregels worden in een separate maar parallelle procedure tegelijk met het omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Uitsluitend de gemeenteraad mag de beleidsregels wijzigen. De wijziging van een beleidsregel verloopt op dezelfde wijze als de wijziging van een bestemmingsplan.

Gezamenlijk vormen de directe en indirecte regels het toetsingskader waaraan bijvoorbeeld de aanvragen voor een omgevingsvergunning worden getoetst.

De door de gemeenteraad vastgestelde spelregelkaart kent een gedetailleerd niveau ten aanzien van eisen aan bebouwing, inrichting en beeldkwaliteit. De spelregelkaart is vervat in beleidsregels die dienen als toetsingskader voor bouwaanvragen. Gelet op het voorgaande wordt hiermee de rechtszekerheid geborgd.

### 5.3 Werken met het omgevingsplan

Stel dat u wilt achterhalen wat er in het plangebied gebouwd mag worden, dan kunt u het beste beginnen bij de verbeelding van het omgevingsplan. Op basis van de verbeelding (die de hoofdstructuren op het Bavoterrein vastlegt en gebaseerd is op de spelregelkaart) kunt u bepalen in welke functie u wilt bouwen (bijvoorbeeld Transformatiegebied I of Woongebied). Vervolgens kunt u de regels van het omgevingsplan raadplegen om te bepalen aan welke randvoorwaarden u moet voldoen. Daarbij kan het zijn dat u zowel de directe als de indirecte regels moet raadplegen. Als u ook indirecte regels moet raadplegen, dan kunt u met behulp van het unieke nummer dat iedere beleidsregel heeft bepalen welke beleidsregel(s) op uw initiatief van toepassing is/zijn. Daarmee weet u welke randvoorwaarden u in acht moet nemen.

Uitleg over het hoe en waarom van het stellen van bepaalde randvoorwaarden kunt u vinden in de toelichting van het omgevingsplan. Bijlage II van die toelichting bevat een analyse van het beleid dat op de transformatie van het Bavoterrein van toepassing is en bevat de resultaten van onderzoeken naar bijvoorbeeld archeologie of ecologie. In die bijlage kunt u aanvullende informatie over het stellen van randvoorwaarden vinden (als die informatie te uitgebreid was om in de toelichting op te nemen). De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlage III tot en met VIII bij het omgevingsplan gevoegd. Ook die onderzoeken kunt u gebruiken als naslagwerk. Een aantal begrippen die veel gebruikt worden in het omgevingsplan is nieuw en wellicht nog niet voor iedereen bekend. Om die begrippen te verhelderen is bijlage I (toelichting op veelgebruikte begrippen) opgenomen.

## 6. Bouwmogelijkheden op basis van het vigerend bestemmingsplan

In een aantal inspraakreacties wordt opgemerkt dat de bouwmogelijkheden die geboden worden op de bouwvelden aan de Langevelderweg een negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat in bestaande woningen aan de langevelderweg. De opmerkingen richten zich overwegend op de maximaal toegestane hoogte (10 tot 13 meter) van de nieuw te bouwen woningen.

Langehorst is in het huidige bestemmingsplan Bavoterrein en omgeving (2013) over 126 meter (het rood omcirkelde vlak met de bestemming 'Maatschappelijk' op figuur 3.1) bestemd voor één of meerdere gebouw(en) met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 17 meter. Gebouwen met die hoogten zijn in de huidige situatie vergunbaar.



Figuur 3.1 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Bavoterrein en omgeving" uit 2013

Omwille van het behoud van het woongenot in de bestaande woningen wordt de bouwhoogte beperkt tot drie of vier bouwlagen (circa 10 tot 13 meter hoogte). Met het omgevingsplan wordt de bouwhoogte op dit deel van de Langehorst dus verkleind ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

## 7. Beantwoording inspraakreacties

### 7.1 Inspraakreactie 1 (registratienummer IN-17-68811)

#### Opmerking

A

Inspreker geeft aan dat er in de autonome situatie een toename is van auto- en vrachtverkeer op de Maandagsewetering en dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan voor het Bavoterrein de effecten van verkeer op de Maandagsewetering niet goed in beeld zijn gebracht.

B

Inspreker geeft aan dat het omgevingsplan globale regels stelt/geeft waardoor niet te voorspellen is welke gevolgen realisatie van het omgevingsplan gaat hebben. Inspreker stelt dat daardoor de rechtszekerheid voor burgers vermindert.

#### Reactie gemeente

A

De voorgenomen bouw van 700 woningen op het Bavoterrein heeft gevolgen voor het verkeer door en rond het centrum van Noordwijkerhout. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is onderzocht op welke manier het Bavoterrein in de toekomst het beste ontsloten kan worden.

De variant die de meest optimale toekomstige ontsluiting van het Bavoterrein biedt, bestaat uit het aanbrengen van een “knip” in het deel van de Langevelderweg ten noorden van de Troelstralaan om doorgaand autoverkeer door de wijk Boekhorst te voorkomen. Het autoverkeer van en naar het Bavoterrein vindt vervolgens bijna volledig plaats via een nieuwe verbinding tussen de Langevelderweg en de Herenweg (langs sportpark De Boekhorst). Op die manier kan het verkeer direct de provinciale weg N206 op- en afrijden. De ontsluiting van het Bavoterrein verloopt dus via een nieuwe ontsluitingsweg. De verwachte effecten op de Maandagsewetering zijn door deze nieuwe ontsluiting dan ook niet aan de orde. Een onderzoek naar de effecten van verkeer op de Maandagsewetering is daarom niet nodig. Een verslechtering van een goed woon- en leefklimaat aan de Maandagsewetering als gevolg van de transformatie van het Bavoterrein is niet te verwachten.

B

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een toelichting op de werking van dit omgevingsplan. Dat hoofdstuk beschrijft ook dat het omgevingsplan de rechtszekerheid voor burgers niet wezenlijk beperkt.

#### Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlage bij toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

## 7.2 Inspraakreactie 2 (registratienummer IN-17-69470)

### Opmerking

A

Inspreker geeft aan dat het niet duidelijk is wat de maximale hoogte wordt van de bebouwing aan de Langevelderweg. Inspreker geeft aan dat er rekening gehouden is met het aantal bouwlagen in verband met de hoogteligging van de kavels. De diepte van kavel 2 is niet zo diep als gesuggereerd, waardoor de bouwhoogte hoger wordt dan op de andere kavels. Dit heeft consequenties voor het aanzicht vanuit de woning.

B

Verder vraagt de inspreker zich af of er een mogelijkheid is tot aanpassing van de speelruimte van de hoogte van gebouwen.

C

De inspreker vraagt om een argumentatie waarom de hoogste woningbouwdichtheid van het Bavoterrein zich concentreert bij de Langehorst en voor welke doelgroep deze woningen bedoeld zijn.

D

Voorts vraagt de inspreker in het kader van behoud van cultuurhistorie de bouwvelden Langehorst 1 t/m 3 groen te houden omdat op die bouwvelden nooit bebouwing heeft gestaan.

E

Verder wil de inspreker meer duidelijkheid over waarom het beeldkwaliteitsplan geen stringent keurslijf is.

F

De inspreker vraagt om meer duidelijkheid over de beantwoording van de zienswijze uit 2016 waarin wordt vermeld dat de entree van de woningen wordt gerealiseerd aan de hoge zijde.

G

De inspreker verwacht planschade omdat de lichtinval van de woning beperkt gaat worden door de nieuw te bouwen woningen aan de Langevelderweg.

H

Inspreker lijkt het van groot belang om te beginnen met de aanleg van een blijvende groenstrook langs de Langevelderweg in de vorm van bomen van tenminste 13 meter hoog zodat het zicht op de woningen beperkt wordt.

### Reactie gemeente

A

In december 2016 is er een hoogtemeting van het maaiveld verricht door civieltechnisch bureau JHSW. Hierop is aangetoond dat kavel 2 nagenoeg even hoog ligt als de andere kavels. De maaiveldhoogte van de kavels is dus vergelijkbaar.

B

De maximale bouwhoogte van de bouwlagen is gedefinieerd in de begripsbepaling van het begrip 'bouwhoogte'. De maximale bouwhoogte voor verdiepingen bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte van de begane grond bedraagt 4 meter. Op de spelregelkaart wordt het maximaal aantal bouwlagen aangegeven. Gezamenlijk hebben drie bouwlagen dus een maximale hoogte van circa 10 meter (4 meter + 3 meter + 3 meter) en vier bouwlagen een maximale hoogte van circa 13 meter (4 meter + 3 meter + 3 meter + 3 meter).

C

De Langehorst heeft niet de hoogste woningbouwdichtheid van het Bavoterrein. Langehorst heeft een maximaal bebouwd oppervlak van 35% dat bebouwd mag worden met bebouwing die maximaal vier bouwlagen hoog is en een plat dak heeft. In het bouwvlak van De Lanen is echter een hogere woningbouwdichtheid voorzien: een maximaal aantal m<sup>2</sup> bebouwd



oppervlak van 650 m<sup>2</sup> (> 35%) en 4 bouwlagen. Het bepalen van doelgroepen voor de te bouwen woningen wordt gedaan bij gedeeltelijke realisatie van het Bavoterrein aan de hand van de woningbehoefte op dat moment. Het omgevingsplan is geen instrument om doelgroepen te bepalen.

#### D

Langehorst is in het huidige bestemmingsplan 'Bavoterrein en omgeving (2013)' over 126 meter bestemd voor bebouwing met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 17 meter. De groenstrook is in het huidige bestemmingsplan als een strook met als breedste maat circa 12,5 meter en op het smalste deel 6 meter. De huidige bouwmogelijkheden zijn conserverend overgenomen. De maximale bouwhoogte is in het omgevingsplan Bavoterrein op deze locatie juist teruggebracht naar maximaal 9 tot 13 meter.

#### E

Het beeldkwaliteitsplan is vervat in de beleidsregels van het omgevingsplan. De beleidsregels stellen eisen aan de bebouwing op, de inrichting van en de beeldkwaliteit van het Bavoterrein. De beleidsregels dienen als toetsingskader bij bouwaanvragen. Het document is ook een inspiratiebron.

#### F

De bepaling die stelt dat de entree bij de locaties met de aanduiding B4P op de spelregelkaart, aan de hoge zijde van een gebouw moet worden gerealiseerd zoals bijvoorbeeld bij het landmark in de Engelse tuin. Hier zijn 4 bouwlagen toegestaan, waarbij parkeren dan onder het gebouw is toegestaan, waarbij dan gebruik gemaakt wordt van het bestaande hoogteverschil. De entree van de woningen moet dan op het hoge maaiveld en de entree tot parkeren aan de lage zijde. Deze laag voor parkeren telt dan niet mee als bouwlaag, waarmee er nog vier bouwlagen boven de laag voor parkeren gerealiseerd kunnen worden. Dit geldt alleen als het parkeren op het lage terreindeel en onder het gebouw plaatsvindt, met als extra randvoorwaarde dat de entree tot het landmark zich op het hooggelegen terreindeel moet bevinden. Deze regeling is niet van toepassing op de bouwvelden aan de Langevelderweg.

De woningen die in de Langehorst gebouwd gaan worden, worden met de entree georiënteerd op het Kastanjelaantje en dus niet op de Langevelderweg. De entree tot de woningen wordt dus gesitueerd op het Kastanjelaantje. Dit is op de spelregelkaart met een rode pijl weergegeven.

#### G

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was (beschreven in hoofdstuk 6) en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde.

#### H

Zoals op de spelregelkaart is aangegeven, wordt er een dichte bosstrook (intensief begroeid met bomen en onderbeplanting van minimaal 15 meter breed) tussen de Langevelderweg en het bouwvlak van de Langehorst aangelegd. Tijdens de uitvoering van de transformatie wordt aandacht besteed aan de vormgeving en inrichting van de bosstrook. De spelregelkaart wordt daarnaast gewijzigd zodat deze groenstrook een groter gedeelte van de Langevelderweg volgt, de groenstrook komt op de gewijzigde spelregelkaart ook voor het bouwveld tussen het Bavo hoofgebouw en bouwveld Langehorst 1 te liggen, overeenkomstig de groenstrook zoals reeds is weergegeven op de verbeelding van het omgevingsplan.

## Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Ja, aanpassing spelregelkaart om bosstrook langs Langeveldeweg te verlengen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### 7.3 Inspraakreactie 3 (registratienummer IN-17-70097)

#### Opmerking

A

Inspreker dient een zienswijze in tegen de aanleg van de gebiedsontsluitingsweg tussen de Langevelderweg en de Herenweg.

De inspreker geeft aan dat de voorkeurswaarde van 48 dB ter hoogte van Herenweg 29 ruimschoots wordt overschreden. De vraag luidt of er onderzocht is of hieraan wordt voldaan en hoe de gemeente het advies van het geluidsonderzoek met betrekking tot extra geluidsisolatie op de woning ziet in relatie tot de gevel met het buitenverblijfsgebied van deze woning.

B

Inspreker geeft aan dat er ook een ander tracé van deze weg mogelijk is.

C

Verder geeft de inspreker aan dat het onduidelijk is hoe de woning aan Herenweg 29 op de Herenweg/nieuwe rotonde aangesloten gaat worden. Ook is het onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn voor de skatebaan bij het realiseren van de rotonde.

D

Voorts vraagt de inspreker zich af in hoeverre het historische duintje wordt aangetast bij de reconstructie van het sportpark en de aanleg van de weg over eigen terrein.

E

De bomen langs het sportterrein dragen volgens de inspreker bij aan de omzoming van het Bavoterrein. Ten behoeve van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg zullen deze moeten worden gekapt. De inspreker vraagt zich af hoe hiermee om wordt gegaan.

F

Verder is er nog geen onderzoek verricht naar de ondergrond waarop de nieuwe ontsluitingsweg aangelegd wordt. Het is onduidelijk wat de effecten van de ondergrond zijn op de aanlegkosten van de weg. De inspreker vraagt of de kosten van deze weg wel goed in beeld zijn gebracht, of dat er een post onvoorziene kosten wordt gereserveerd.

G

Inspreker geeft aan dat er een gezondheidsonderzoek noodzakelijk is om de gezondheidseffecten van de nieuwe weg in beeld te brengen.

H

Tot slot geeft de inspreker aan dat de beslissing over de weg uiteindelijk geforceerd is genomen omdat dit besluit gelijktijdig viel met het besluit over de fusie met de gemeente Noordwijk.

#### Reactie gemeente

A

De procedure voor de nieuwe verbindingsweg loopt nog en is opgenomen in het omgevingsplan. Per 20 april 2017 heeft de gemeenteraad besloten om de verbindingsweg aan te leggen naast het sportpark. Alles wat met deze weg te maken heeft, krijgt een plek in

dit omgevingsplan. Bij het aanleggen van een nieuwe weg moet er uiteraard voldaan worden aan de wettelijke normen voor geluid en luchtkwaliteit. Voor geluid wordt er een hogere grenswaardebesluit genomen. De binnenwaarde wordt nog onderzocht, waarna er maatregelen worden genomen. De hogere grenswaardenprocedure loopt parallel aan de procedure die het ontwerpomgevingsplan doorloopt.

#### B

Uit onderzoeken blijkt dat, alles overwegende, het gekozen tracé het meest optimale is.

#### C

De skatebaan blijft waarschijnlijk in zijn huidige vorm bestaan, maar daar is op dit moment nog geen uitsluitel over. De procedure van de weg loopt nog. Uitsluitel volgt na verdere uitwerking van het wegontwerp waar ook u wordt betrokken. De wijze waarop de uitrit van de woning aan de Herenweg 29 aangesloten wordt op de Herenweg/rotonde is nog onderwerp van onderzoek. Uitsluitel volgt na verdere uitwerking van het wegontwerp.

#### D

Begin 2017 is er een archeologisch onderzoek gedaan door IDDS Archeologie. IDDS Archeologie adviseert om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding in de gebieden waar de werkzaamheden reiken tot in de archeologische lagen. Bij deze gebieden hoort het historische duintje. Dit heeft als doel de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen uit alle perioden vast te stellen en eventueel aanwezige archeologische resten te documenteren. Op 20 april 2017 is door de gemeenteraad besloten dat afgraving van de duinen acceptabel is. De afgraving van de duinen wordt archeologisch begeleid waarbij het grondwerk beperkt wordt tot het noodzakelijke tijdens de uitvoering.

#### E

De groene omzoming van het Bavoterrein, die wordt bedoeld in het omgevingsplan, ligt op het Bavoterrein zelf. Bomen op De Boekhorst maken daar geen deel van uit. In het geval dat deze bomen verwijderd moeten worden gaat dit niet ten koste van de bedoelde groene omzoming van het Bavoterrein. Tijdens het ontwerpproces wordt aan de hand van richtlijnen beoordeeld of langs het nieuwe tracé bomen aangeplant kunnen worden.

#### F

Een geotechnisch onderzoek naar de ondergrond van het voorziene tracé loopt nog. Uitsluitel volgt na uitvoering van dit onderzoek.

#### G

De nieuwe verbindingsweg langs sportpark De Boekhorst is meegenomen in het stikstof- en luchtkwaliteitsonderzoek dat in het kader van het voorontwerpomgevingsplan voor de transformatie van het Bavoterrein uitgevoerd is.

#### H

De realisatie van het sportpark is reeds lang geleden aangekondigd. Een verbindingsweg ten behoeve van de ontwikkeling op het Bavoterrein is al veel langer onderwerp van gesprek (2010). In april was de tijd rijp om een knoop door te hakken hierover. Dit staat geheel los van de fusie.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

## 7.4 Inspraakreactie 4 (registratienummer IN-17-70098)

### Opmerking

A

Inspreker noemt dat bewoners geen gestapelde bouw aan de Langevelderweg willen omdat dit zorgt voor een andere uitstraling van het uitzicht en aantasting van het leefgenot en de rust.

B

Verder geeft de inspreker aan dat het onduidelijk is hoe om wordt gegaan met het parkeren van de nieuwe bewoners en of er een parkeergarage wordt gerealiseerd op het bouwvlak van Langehorst en wat de hoogte van de bebouwing wordt.

C

Voorts vraagt de inspreker waarom de gemeente appartementengebouwen wil situeren aan de Langevelderweg, terwijl er in het plan genoeg ruimte aanwezig is om deze woningen elders te bouwen.

D

Het plan heeft een looptijd van 20 jaar. De inspreker geeft aan dat dit zorgt voor 20 jaar bouwverkeer, geluidoverlast, trillingen, onveilige verkeerssituaties en vermindering van het leefcomfort.

E

De woning van de inspreker staat op een zandplaat. De inspreker vraagt hoe de bebouwing wordt gerealiseerd en of er dan scheurvorming/schade aan/in de woning veroorzaakt wordt.

F

De inspreker stelt voor om de groenzone van de Langvelderweg te beplanten met oudere bomen zodat er een brede groenstrook ontstaat die dicht begroeid is.

G

De inspreker verwacht dat er planschade ontstaat door het omgevingsplan voor het Bavoterrein.

### Reactie gemeente

A

De spelregelkaart geeft het maximale aantal bouwlagen aan. Bebouwing waar maximaal 4 bouwlagen is toegestaan heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximumaantal bouwlagen kunnen ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit 4 bouwlagen. Dit soort woningen is bijvoorbeeld ook gebouwd aan de Victoriberg en Salvatorhof. In Noordwijkerhout zijn dus grondgebonden woningen met vier bouwlagen aanwezig. De woningbehoefte op het moment van aanvraag van een omgevingsvergunning zal bepalend zijn voor het type woning dat zal worden gebouwd.

B

Voor parkeren onder de gebouwen is een aparte aanduiding op de spelregelkaart opgenomen. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het bouwvlak Langehorst. Er wordt dus met het omgevingsplan Bavoterrein in principe geen parkeergarage onder de gebouwen aan de Langehorst mogelijk gemaakt. Mocht de ontwikkelaar toch kiezen voor een parkeergarage dan heeft deze "bouwlaag" geen ruimtelijke impact omdat deze laag dan alleen maar onder het maaiveld kan liggen.

C

In het deelplan Langehorst is om diverse redenen gekozen voor wat meer bouwlagen. Het terrein ligt relatief gezien lager dan de omgeving. Door de grotendeels reeds aanwezige bebouwing bestaat de mogelijkheid om de bebouwing in Langehorst in een groene omgeving te plaatsen en het bouwvolume te onttrekken aan het zicht van de Langevelderweg. Door het hoogteverschil met het omliggende terrein heeft dit deel van het gebied een gunstigere uitgangspositie voor een hogere bouwhoogte.

## D

Het Bavoterrein wordt fasegewijs bebouwd (ongeveer 40 woningen per jaar). Dit betekent niet dat er 20 jaar overlast is van bouwverkeer, geluid, trillingen en onveilige verkeerssituaties. Voor het bouwverkeer wordt een ontsluitingsroute aangelegd, die tevens fungeert als centrale ontsluitingsroute voor het overige verkeer. Het gebied is groot. Overlast is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet.

## E

Voordat er gebouwd gaat worden vindt er eerst een onderzoek plaats waar en hoe de woningen onderheid gaan worden. Er wordt hierbij rekening gehouden met de effecten van het heien op bestaande bebouwing. Voor schade ontstaan tijdens de sloop- dan wel bouwwerkzaamheden is een aannemer verzekerd (CAR-verzekering). Hiertoe zal vaak (afhankelijk van de verzekering) voorafgaand aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrapporten) van de omliggende woningen worden gemaakt. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van de werkzaamheden wordt bekeken in relatie tot deze opnamerapporten.

## F

Zoals op de verbeelding is weergegeven komt/is er een groenzone tussen de Langevelderweg en de bouwvlakken van Langehorst. Daar waar deze bosstrook wat dunner is kan deze dus geïntensiveerd worden.

## G

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was (beschreven in hoofdstuk 6) en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### **7.5 Inspraakreactie 5 (registratienummer IN-17-70099)**

#### **Opmerking**

##### A

Inspreker geeft aan geen bevredigend antwoord te hebben ontvangen op een eerdere (2016) vraag over het niet volledig intekenen van het plan aan de Langevelderweg.

##### B

Inspreker geeft aan geen bevredigend antwoord ontvangen te hebben op hoogbouw. Inspreker mist een antwoord op het vlak van privacy en realistische beeldvorming gezien vanuit de woning van de inspreker.

##### C

Tevens geeft inspreker aan geen bevredigend antwoord te hebben gekregen op sociale woningen. Inspreker stelt dat niet aangegeven is waar de woningen zullen komen. Daarmee is het volgens inspreker mogelijk dat de sociale woningen op één plek, mogelijk voor de woning van de inspreker, gesitueerd worden.

## D

Inspreker opteert voor een groenzone van 25 meter en behoud van de hoge bomen langs de Langevelderweg om zicht op de hoogbouw te voorkomen. Verder opteert inspreker voor een groene haag (bijvoorbeeld van Hedera) met een hoogte van minimaal 1,80 meter langs het huidige fietspad. Verder wenst inspreker een verplichting die bepaalt dat er een herplantplicht geldt voor gekapte bomen.

## E

Inspreker geeft aan gehoord te zijn voor wat betreft het maaiveld.

## F

Voorts geeft de inspreker aan dat onduidelijk is of de Langevelderweg afgesloten wordt na de aansluiting op de Troelstralaan.

## G

Inspreker geeft aan geen bevredigend antwoord te hebben ontvangen op eerder (2016) gestelde vragen over overlast.

## H

Tevens geeft inspreker aan geen bevredigend antwoord te hebben gekregen op eerder (2016) gestelde vragen over verzakkingen.

## I

Inspreker geeft aan geen reactie gehad te hebben op eerder (2016) gestelde vragen over asbest. Ook geeft inspreker aan inmiddels van een buurman te hebben vernomen wat er aan de hand is.

## J

Verder geeft inspreker aan dat het plan veel ruimte biedt voor interpretatie waardoor inspreker de plannen de komende 20 jaar nauwlettend moet volgen. Het experimentele karakter van het plan leidt volgens de inspreker tot veel onzekerheid.

## K

Inspreker vraagt of tijdens een bezoek van ambtenaren en bewoners aan het Bavoterrein op 21 april 2016 aantekeningen zijn gemaakt door de ambtenaren zodat feedback doorgegeven kon worden en toezeggingen konden worden vastgelegd.

## L

Inspreker stelt de vraag of het opnemen van een tijdsvenster voor werkzaamheden met hard geluid een oplossing voor het voorkomen van overlast is.

## M

Inspreker vraagt wat er gedaan is met door bewoners van de Langevelderweg geleverde input voor de bebouwing op het Bavoterrein.

## N

De inspreker verwacht dat er planschade ontstaat door het omgevingsplan voor het Bavoterrein.

## **Reactie gemeente**

### A

Er is geen volledig ingetekend plan voor de Langevelderweg. Het omgevingsplan bevat geen gedetailleerde verbeelding. De detailuitwerking van de mogelijk te bebouwen gronden is opgenomen op de spelregelkaart. Hierop wordt het maximale aantal bouwlagen per gebied weergegeven. Wat er exact binnen de gestelde kaders gebouwd wordt is afhankelijk van de marktomstandigheden. Het bepaalde op de spelregelkaart is vervat in de beleidsregels van het omgevingsplan. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van dit document.

## B

In het deelplan Langehorst is om diverse redenen gekozen voor wat meer bouwlagen. Het terrein ligt relatief gezien lager dan de omgeving. Door de grotendeels reeds aanwezige bebouwing bestaat de mogelijkheid om de bebouwing in Langehorst in een groene omgeving te plaatsen en het bouwvolume te onttrekken aan het zicht van de Langevelderweg. Door het hoogteverschil met het omliggende terrein heeft dit deel van het gebied een gunstigere uitgangspositie voor een hogere bouwhoogte.

De maximale bouwhoogte de bouwlagen is gedefinieerd in de begripsbepaling van het begrip 'bouwhoogte'. De maximale bouwhoogte voor verdiepingen bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte van de begane grond bedraagt 4 meter. Op de spelregelkaart wordt het maximaal aantal bouwlagen aangegeven. Gezamenlijk hebben drie bouwlagen dus een maximale hoogte van 10 meter en vier bouwlagen een maximale hoogte van 13 meter.

Tussen de Langevelderweg en de nieuw te bouwen woningen komt een groenzone te liggen (zie ook onder D). De groenzone is aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan. In de groenzone mogen geen nieuwe woningen gebouwd worden.

## C

De locatie van de sociale woningen wordt niet bepaald in het omgevingsplan. Het omgevingsplan verplicht dat minimaal 30% van de te bouwen woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd. Per 100 te bouwen woningen worden 30 woningen in de sociale sector gebouwd. Hiermee wordt verspreiding van de sociale woningen door het plangebied gestimuleerd.

## D

Tussen de nieuw te bouwen woningen en de Langevelderweg komt een groenzone te liggen. De groenzone is reeds verbreed naar 15 meter en aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan. Het bouwen van woningen in de groenzone is verboden, dat laat de functie Groen niet toe. De vormgeving van de groenzone wordt bepaald bij de uitvoering.

De bouw van nieuwe woningen op het Bavoterrein leidt tot kap van bomen. Het gezond maken van de bosopstanden op het terrein vraagt ook om de kap van bomen (zieke bomen moeten verwijderd worden).

Het kapvergunningstelsel in het omgevingsplan (artikel 13) borgt de instandhouding van het groen. Aan het ontwerpomgevingsplan wordt een herplantplicht toegevoegd die bepaalt dat bij het kappen van bomen, nieuwe bomen in het plangebied geplant moeten worden.

## E

Voor kennisgeving aangenomen.

## F

Iets ten noorden van de Troelstralaan wordt een fysieke afsluiting van de Langevelderweg gerealiseerd, zodat de hoeveelheid verkeersbewegingen in de Langevelderweg afneemt aangezien doorgaand gemotoriseerd verkeer van en naar de Langevelderweg niet meer mogelijk is. Dit wordt ook in het omgevingsplan toegelicht. De fysieke afsluiting ter hoogte van de Troelstralaan wordt straks ook ter verduidelijking aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan.

## G

Het Bavoterrein wordt fasegewijs bebouwd (ongeveer 40 woningen per jaar). Dit betekent niet dat er 20 jaar overlast is van bouwverkeer, geluid, trillingen en onveilige verkeerssituaties. Voor het bouwverkeer wordt een ontsluitingsroute aangelegd, die tevens fungeert als centrale ontsluitingsroute voor overig verkeer. Het gebied is groot. Overlast is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet.

## H

Voordat er gebouwd gaat worden vindt er eerst een onderzoek plaats waar en hoe de woningen onderheid gaan worden. Er wordt hierbij rekening gehouden met de effecten van het heien op bestaande bebouwing. Voor schade ontstaan tijdens de sloop- dan wel bouwwerkzaamheden is een aannemer verzekerd (CAR-verzekering). Hiertoe zal vaak (afhankelijk van de verzekering) voorafgaand aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrapporten) van de omliggende woningen worden gemaakt. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van de werkzaamheden wordt bekeken in relatie tot deze opnamerapporten.

## I

Voor kennisgeving aangenomen.

## J

Hoofdstuk 5 van dit document licht toe wat het experimentele karakter van het plan inhoudt. Dat hoofdstuk legt ook de werking van het plan en de wijze waarop het plan gelezen moet worden uit. Het omgevingsplan verschilt in die zin dan ook niet met een traditioneel bestemmingsplan.

## K

Tijdens de rondgang op 21 april 2016 zijn 3 aspecten behandeld te weten hoogbouw, groenzone en waar de hoofdontsluitingsweg komt en aansluit op de Langevelderweg. Naar aanleiding van de zienswijzen in het kader van de spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan zijn aanpassingen doorgevoerd (5 meter bredere groenzone en op het 1<sup>e</sup> bouwveld vanaf het hoofdgebouw is het aantal bouwlagen gewijzigd naar 3).

## L

Het Bavoterrein wordt fasegewijs bebouwd (ongeveer 40 woningen per jaar). Dit betekent niet dat er 20 jaar overlast is van bouwverkeer, geluid, trillingen en onveilige verkeerssituaties. Voor het bouwverkeer wordt een ontsluitingsroute aangelegd, die tevens fungeert als centrale ontsluitingsroute voor overig verkeer. Het gebied is groot. Overlast is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet.

## M

Naar aanleiding van de zienswijzen in het kader van de spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan zijn aanpassingen doorgevoerd (5 meter bredere groenzone en op het 1<sup>e</sup> bouwveld vanaf het hoofdgebouw waar 4 bouwlagen waren geprojecteerd is het aantal bouwlagen gewijzigd naar 3).

## N

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was (beschreven in hoofdstuk 6) en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ter hoogte van de Troelstralaan wordt tekstueel in de toelichting opgenomen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Ja, opnemen herplantplicht in kapvergunningstelsel</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ten noorden van de</i>



## 7.6 Inspraakreactie 6 (registratienummer IN-17-70102)

### Opmerking

A

Inspreker geeft aan veel geluid- en trillingsoverlast te hebben gehad van de sloopwerkzaamheden van de gebouwen op het Bavoterrein. Inspreker verwacht dat de overlast de komende 10 tot 20 jaar aanblijft waardoor er inkomstenverderf ontstaat. De inspreker vraagt de gemeente hoe ze hierin tegemoet willen komen.

B

Het huis van de inspreker is gebouwd op een zandplaat. De inspreker vraagt zich af hoe de bouw op het Bavoterrein wordt gerealiseerd.

C

Verder geeft de inspreker aan dat er onduidelijkheden ontstaan doordat het plan een flexibiliteitsplan is en er geëxperimenteerd wordt.

D

Tot slot geeft de inspreker aan als ondernemer planschade te verwachten.

### Reactie gemeente

A

Het Bavoterrein wordt fasegewijs bebouwd (ongeveer 40 woningen per jaar). Dit betekent niet dat er 20 jaar overlast is van bouwverkeer, geluid, trillingen en onveilige verkeerssituaties. Voor het bouwverkeer wordt een ontsluitingsroute aangelegd, die tevens fungeert als centrale ontsluitingsroute voor overig verkeer. Het gebied is groot. Overlast is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet. Als u meent inkomensschade te lijden als gevolg van dit omgevingsplan staat het u vrij om binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade aan te vragen (zie ook onder D).

B

Voordat er gebouwd gaat worden, vindt er eerst een onderzoek plaats waar en hoe de woningen onderheid gaan worden. Er wordt hierbij rekening gehouden met de effecten van het heien op bestaande bebouwing. Voor schade ontstaan tijdens de sloop- dan wel bouwwerkzaamheden is een aannemer verzekerd (CAR-verzekering). Hiertoe zal vaak (afhankelijk van de verzekering) voorafgaand aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrappen) van de omliggende woningen worden gemaakt. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van de werkzaamheden wordt bekeken in relatie tot deze opnamerapporten.

C

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een toelichting op de werking van het omgevingsplan en de wijze waarop dit plan flexibiliteit biedt in de transformatie van het Bavoterrein. Door het verbinden van de spelregelkaart aan de regels is er een redelijk concreet beeld van hoe het terrein er uit komt te zien.

D

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was (beschreven in hoofdstuk 6) en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde.

## Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### 7.7 Inspraakreactie 7 (registratienummer IN-17-70103)

#### A

De inspreker is tegen de realisering van gestapelde bouw in het deelplan Langehorst. De inspreker geeft aan dat er veel onduidelijke informatie is rondom de bouw van de woningen in het deelplan. De volgende vragen worden hierbij gesteld:

- Parkeren: waar komt de parkeergelegenheid en is dit in de vorm van een parkeergarage?
- Hoeveel woningen komen er?
- Wat betekent een groot gebied met flexibiliteit?
- Hoe ver wordt de bebouwing van de Langvelderweg gebouwd?
- Hoe hoog wordt de bebouwing?
- Is de bezonning in beeld gebracht?
- Hoeveel auto's komen er bij?
- Hoeveel geluidsoverlast en luchtvervuiling?
- Waarom wordt er 30% sociale huurwoningen geoffreerd en waarom geen koop/huur appartementen? Zo wordt verloedering tegen gegaan.

#### B

De inspreker geeft verder aan dat een appartementencomplex/huurwoningen tegenover de eigen woning waardevermindering veroorzaakt en dat er beter twee-onder-een-kapwoning(en) en/of koopwoningen gerealiseerd kunnen worden.

#### C

De woning van de inspreker is gefundeerd op een zandplaat. De inspreker stelt de vraag hoe de bouw gerealiseerd wordt en of dit geen hinder en/of schade oplevert.

#### D

De inspreker stelt dat er langs de Langevelderweg de kleinste hoeveelheid groenbeplanting ingetekend is ten opzichte van het nieuwbouwplan. Dit moet een groenstrook zijn van 15 meter breed met hoge bomen.

#### E

De inspreker geeft aan dat het zeer onduidelijk is waarom het fietspad aan de Langevelderweg verdwijnt. De toename van het aantal verkeersbewegingen brengt een onveilige situatie met zich mee.

#### F

Verder geeft de inspreker aan dat de alinea op pagina 7 uit de nota van 1 juni 2016, Spelregelkaart en Beeldkwaliteitsplan Bavoterrein niet terug te vinden is in het voorontwerpbestemmingsplan Bavoterrein. De alinea gaat over de afsluiting van de Langevelderweg voor snelverkeer.

#### G

Tot slot geeft de inspreker aan planschade te verwachten door bovenstaande punten.

## **Reactie gemeente**

### A

Voor parkeren onder de gebouwen is een aparte aanduiding op de spelregelkaart opgenomen. Deze aanduiding is niet opgenomen ter plaatse van het bouwvlak Langehorst. Er wordt dus met het omgevingsplan Bavoterrein in principe geen parkeergarage onder de gebouwen aan de Langehorst mogelijk gemaakt. Mocht de ontwikkelaar toch kiezen voor een parkeergarage dan heeft deze “bouwlaag” geen ruimtelijke impact omdat deze laag dan alleen maar onder het maaiveld kan liggen. Op de spelregelkaart is aangegeven dat 100% van het minimaal aantal benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd moet worden binnen het bouwvlak.

Het aantal woningen wordt in de verdere planvorming nader bepaald. De woningen kunnen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. De afstand van het bouwvlak tot aan de Langevelderweg is dus de meest minimale afstand van de woning tot aan de weg. De hoogte van het bouwwerk is niet vastgelegd in dit bestemmingsplan. De richtlijn is 4 bouwlagen. Bebouwing waar maximaal 3 of 4 bouwlagen is toegestaan heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximum aantal bouwlagen kunnen dus ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit 4 bouwlagen, zogenoemde herenhuizen. Dit soort woningen zijn ook gebouwd aan de Victoriberg.

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een algemene toelichting op de werking van het omgevingsplan en de wijze waarop het omgevingsplan flexibiliteit biedt.

Tussen de Langevelderweg en de nieuw te bouwen woningen komt een groenzone te liggen (zie onder D). De groenzone is aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan. In de groenzone mogen geen woningen gebouwd worden, dat laat deze functie niet toe.

De maximale bouwhoogte de bouwlagen is gedefinieerd in de begripsbepaling van het begrip ‘bouwhoogte’. De maximale bouwhoogte voor verdiepingen bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte van de begane grond bedraagt 4 meter. Op de spelregelkaart wordt het maximaal aantal bouwlagen aangegeven. Gezamenlijk hebben drie bouwlagen dus een maximale hoogte van 10 meter en vier bouwlagen een maximale hoogte van 13 meter.

De bezonnings situatie is in beeld gebracht in een bezonningsstudie die aan de Langevelderweg huis-aan-huis bezorgd is. Door middel van de bezonningsstudie (hoogste bebouwing mogelijk) is duidelijk dat de bebouwing aldaar niet van invloed is op de bezonning van de woningen aan de Langevelderweg. Het grootste schaduwvlak is van de huidige aanwezige bomen. De bezonningsstudie is toegelicht tijdens een informatieavond.

De verkeersgeneratie van het omgevingsplan Bavoterrein is toegelicht in het omgevingsplan (zie paragraaf 2.5.3 en paragraaf 3.13.2 van bijlage 2).

De gevolgen van de transformatie van het Bavoterrein voor de luchtkwaliteit en de geluidssituatie is toegelicht in het omgevingsplan.

Zowel sociale huur- als koopwoningen in het plangebied zijn wenselijk. Vanwege gewijzigde wetgeving (DAEP en niet-DAEP) is het voor een corporatie niet meer mogelijk om in hetzelfde complex huur en koop te realiseren. De gemeente wenst echter wel wijken te creëren waar sociale woningbouw (huur-/koopvariant) gemengd worden met vrijesectorwoningen. Puyckendam heeft wel als inspiratie voor de regeling met betrekking tot sociale woningen in het plangebied gediend. Het omgevingsplan verplicht dat minimaal 30% van de te bouwen woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd. Per 100 te bouwen woningen worden 30 woningen in de sociale sector gebouwd, waarbij sociale woningbouw in het omgevingsplan gedefinieerd is als huur- of koopwoning. Hiermee wordt verspreiding van de sociale woningen door het plangebied gestimuleerd.

### B

Bebouwing waar maximaal 4 bouwlagen is toegestaan heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximumaantal bouwlagen kunnen ook

grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit 4 bouwlagen. Dit soort woningen zijn ook gebouwd aan de Victoriberg. In Noordwijkerhout zijn dus grondgebonden woningen met vier bouwlagen aanwezig.

### C

Voordat er gebouwd gaat worden vindt er eerst een onderzoek plaats waar en hoe de woningen onderheid gaan worden. Er wordt hierbij rekening gehouden met de effecten van het heien op bestaande bebouwing. Voor schade ontstaan tijdens de sloop- dan wel bouwwerkzaamheden is een aannemer verzekerd (CAR-verzekering). Hiertoe zal vaak (afhankelijk van de verzekering) voorafgaand aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrapporten) van de omliggende woningen worden gemaakt. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van de werkzaamheden wordt bekeken in relatie tot deze opnamerapporten.

Het Bavoterrein wordt fasegewijs bebouwd (ongeveer 40 woningen per jaar). Dit betekent niet dat er 20 jaar overlast is van bouwverkeer, geluid, trillingen en onveilige verkeerssituaties. Voor het bouwverkeer wordt een ontsluitingsroute aangelegd, die tevens fungeert als centrale ontsluitingsroute voor overig verkeer. Het gebied is groot. Overlast is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet.

### D

Zoals op de verbeelding is weergegeven komt/is er een groenzone tussen de Langevelderweg en de bouwvlakken van Langehorst. Daar waar deze bosstrook wat dunner is kan deze dus geïntensiveerd worden.

### E

Het fietspad langs de Langevelderweg blijft bestaan. De helft van de Langevelderweg is opgenomen in het omgevingsplan Bavoterrein, daarmee is instandhouding van het fietspad ook geborgd.

### F

Iets ten noorden van de Troelstralaan wordt een fysieke afsluiting van de Langevelderweg gerealiseerd, waardoor het gemotoriseerd verkeer op dit deel van de Langevelderweg afneemt. Dit wordt ook in het omgevingsplan toegelicht. De fysieke afsluiting ten noorden van de Troelstralaan wordt straks ook ter verduidelijking aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan.

### G

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was (beschreven in hoofdstuk 6) en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde.

## **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ten noorden van de Troelstralaan wordt tekstueel in de toelichting opgenomen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ten noorden van de Troelstralaan wordt aangeduid op de verbeelding</i>

## 7.8 Inspraakreactie 8 (registratienummer IN-17-70152)

### Opmerking

A

Inspreker geeft aan dat de nieuwe verbindingsweg tussen de Langevelderweg en de Herenweg zoals die nu ingetekend is in het plan veel geluidsoverlast in en om de woning aan de Boekhorsterweg 1 veroorzaakt. De inspreker stelt voor om de nieuwe verbindingsweg ter hoogte van het laatste voetbalveld naar links te laten afbuigen voordat deze aansluit op de Langevelderweg waardoor de geluidsoverlast beperkt wordt. Eventueel kan de Boekhorsterweg naar het reeds voorgestelde tracé doorgetrokken worden.

### Reactie gemeente

A

Ter voorkoming van licht- en geluidsoverlast wordt verzocht om de weg van de woning af te laten buigen. Dit is echter niet mogelijk omdat de weg buiten het gebied komt te liggen met de status experiment. Loskoppeling brengt met zich mee dat het criterium 'eerst bewegen dan bouwen' dan moet worden losgelaten. Verkeerskundig wordt bekeken of aansluiting wenselijk is. Met betrekking tot licht en geluid vindt onderzoek plaats en op welke wijze de overlast kan worden vermindert.

### Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

## 7.9 Inspraakreactie 9 (registratienummer IN-17-70154)

Deze reactie is Engelstalig. De reactie wordt eerst in het Nederlands samengevat en beantwoord. Vervolgens wordt de reactie samengevat en beantwoord in het Engels.

This reaction is written in English. The reaction will first be summarised and answered in Dutch. Subsequently, the reaction will be summarised and answered in English.

### Nederlands/Dutch

#### Opmerking

A

Inspreker geeft aan dat het bouwen van woningen van 3 lagen inbreuk maakt op de privacy, de kalmte en de rust van de leefomgeving.

B

De huidige functie van het terrein (sociale ontmoetingsplaats/recreatie) ter plaatse van het bouwvlak Langehorst zal verloren gaan.

C

Inspreker verwacht een toename van de geluidsoverlast tijdens de bouw van de nieuwe woningen en wanneer de nieuwe woningen betrokken worden.

D

Er komt een verhoogd aantal verkeers- en vervoersbewegingen in de omgeving. Daarmee neemt het aantal verkeersopstoppingen toe en is tevens sprake van een toename van luchtvervuiling. Dit heeft negatieve effecten op de aangrenzende school en de buurt.

E

Inspreker vraagt zich af of de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en de infiltratie daarvan in de grond wel gewaarborgd kan blijven.

F

Tot slot geeft de inspreker aan dat er planschade en hinder tijdens de aanleg ontstaat door het omgevingsplan Bavoterrein.

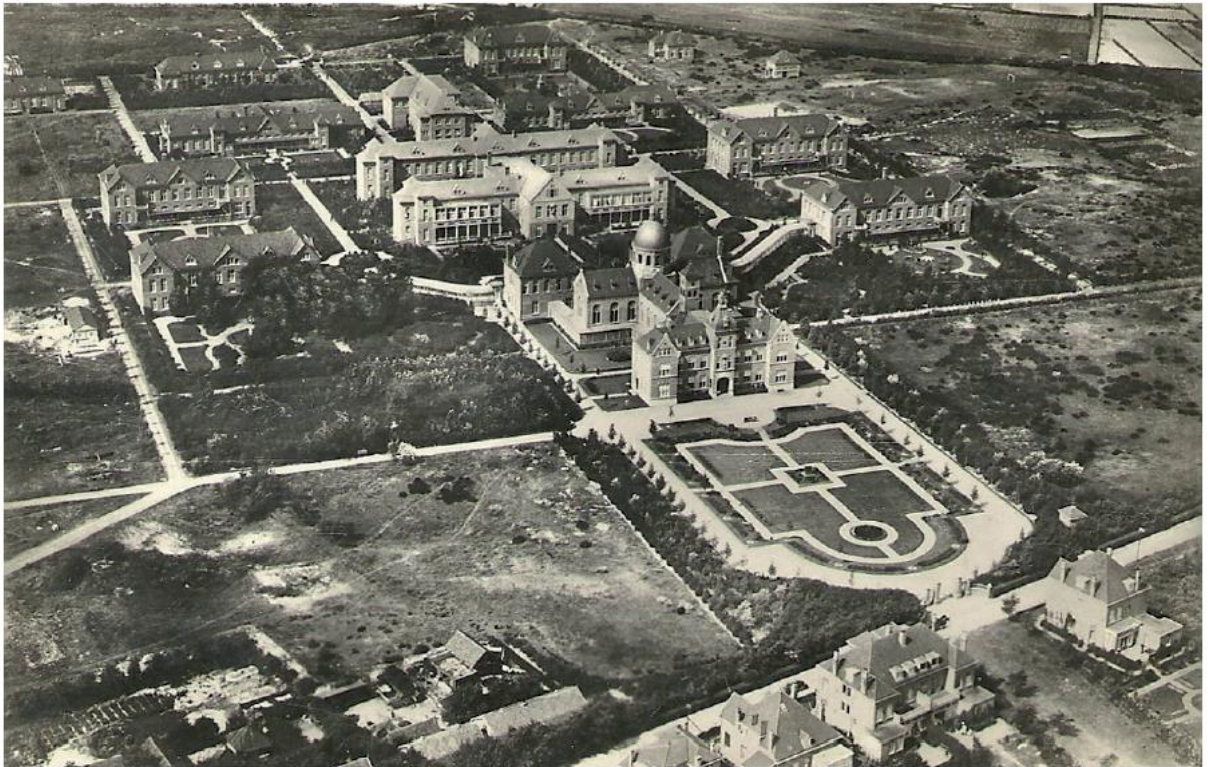
### **Reactie gemeente**

A

Bebouwing waar maximaal 3 bouwlagen is toegestaan heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximumaantal bouwlagen kunnen ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit 3 bouwlagen. Tussen de woningen en de Langevelderweg is op de juridisch bindende verbeelding een groenzone voorzien waar geen woningen gebouwd mogen worden. Er blijft dus sprake van een groene zone tussen de nieuwe woningen en de Langevelderweg. De spelregelkaart wordt hier ook op aangepast.

B

De functionaliteit van het grondgebied (een voormalig gesloten instellingsterrein) is anders geworden. Voorheen kon op het zorginstellingsterrein ook gewandeld worden (zie de wandelpaden op de navolgende afbeelding die het terrein direct na oplevering laat zien). Door de sloop van de gebouwen is de ruimte op het terrein groter geworden. Als het terrein straks is ingericht als woongebied kan er nog steeds gewandeld worden. De Engelse tuin blijft behouden en ook het Kastanjelaantje is als langzaamverkeersverbinding in het plan opgenomen. De toegankelijkheid van het terrein blijft dus in stand.



*Figuur 4.1 Het Bavoterrein direct na oplevering in 1914*

C

Het Bavoterrein wordt fasegewijs bebouwd (ongeveer 40 woningen per jaar). Dit betekent niet dat er 20 jaar overlast is van bouwverkeer, geluid, trillingen en onveilige verkeerssituaties. Voor het bouwverkeer wordt een ontsluitingsroute aangelegd, die tevens fungeert als centrale ontsluitingsroute voor overig verkeer. Het gebied is groot. Overlast is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet.

D

De toename in verkeersbewegingen als gevolg van de transformatie van het Bavoterrein is onderzocht in het omgevingsplan. De ontsluiting van het Bavoterrein is niet over de Langevelderweg zodat er geen grotere kans is op het ontstaan van verkeersopstoppingen. In het omgevingsplan zijn ook de gevolgen voor de luchtkwaliteit onderzocht. Uit dat

onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de luchtkwaliteit. Verder wordt de Langevelderweg ten noorden van de Troelstralaan fysiek afgesloten. Het aantal verkeersbewegingen op de Langevelderweg neemt daardoor af. Dit komt ook de verkeersveiligheid ten goede.

#### E

Het oppervlaktewater zal niet lang stilstaan. De overlast van muggen en wadi's is daardoor beperkt. Infiltratie van water in de grond is goed. Regenwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld naar oppervlaktewater om de doorstroming van waterlopen te bevorderen.

#### F

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Hoofdstuk 6 beschrijft dat de mogelijkheden voor bebouwing aan de Langevelderweg in het thans geldende bestemmingsplan een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 17 meter kennen over een lengte van ruim 120 meter. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde. Voor informatie over de huidige bouwmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze antwoordnota.

Voordat er gebouwd gaat worden vindt er eerst een onderzoek plaats waar en hoe de woningen onderheid gaan worden. Er wordt hierbij rekening gehouden met de effecten van het heien op bestaande bebouwing. Voor schade ontstaan tijdens de sloop- dan wel bouwwerkzaamheden is een aannemer verzekerd (CAR-verzekering). Hiertoe zal vaak (afhankelijk van de verzekering) voorafgaand aan de werkzaamheden een opnamerapport (schouwrapporten) van de omliggende woningen worden gemaakt. Eventuele schade die wordt geclaimd naar aanleiding van de werkzaamheden wordt bekeken in relatie tot deze opnamerapporten.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
	<i>Ja, de groenstrook langs de Langevelderweg zoals aangegeven op de spelregelkaart wordt verlengd</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

#### Engels/English

##### **Comment**

#### A

The person commenting on the preliminary concept of the zoning plan expresses the concern that building apartment blocks of three stories high adversely affects the privacy, peace and tranquillity that the current living conditions offer.

#### B

The current function of the Bavo site as a social amenity area is claimed to be lost at the location of the Langehorst field.

#### C

The person commenting on the preliminary concept of the zoning plan expects an increase in nuisance caused by noise when the new homes are constructed and when new inhabitants move in.



## D

Increased traffic and transport movements in the area are expected. It is presumed that this increases the number of traffic jams and also leads to an increase in air pollution. This has negative effects on the adjacent school and neighbourhood.

## E

The person commenting on the preliminary concept of the zoning plan wonders whether the quality of the surface water and the infiltration of water into the soil can be guaranteed.

## F

Finally, the person commenting on the zoning plan expects the occurrence of loss arising from government made planning decisions and nuisance during construction as a result of the zoning plan for the Bavo site.

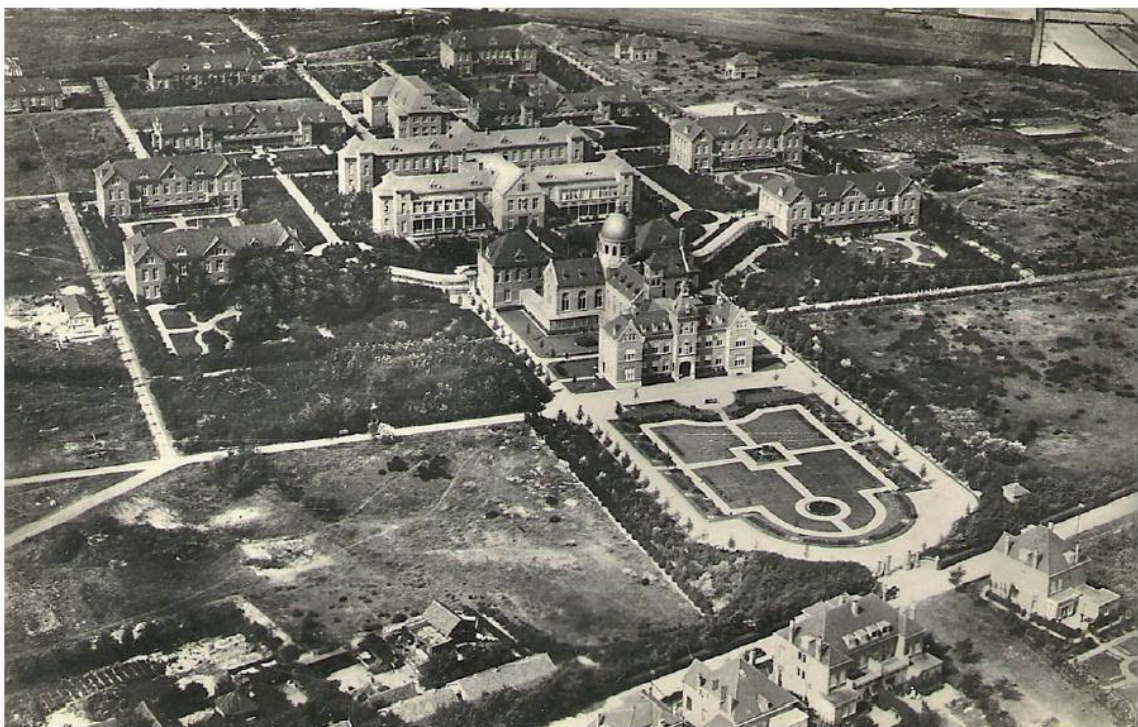
### **Reaction Municipality**

#### A

It is not necessarily so that buildings consisting of maximally three floors are apartment blocks. It is also possible to construct ground-stacked houses with maximally three stories. In between the houses and the Langevelderweg, a green zone is planned. The legally binding map that shows to which parts the rules of the zone plan apply also shows this green zone. Therefore, the green zone has to be realised. Construction of new houses in the green zones is prohibited by the zoning plan for the Bavo site. A green zone between the new houses and the Langevelderweg will therefore remain. The map that stipulates the rules that have to be taken into consideration when transforming the Bavo site (in Dutch: spelregelkaart) will be revised so as to extend the green zone.

#### B

The functionality of the Bavo site (the former grounds of a closed psychiatric institution) has changed. When the psychiatric institution was still in use, the site was also open for recreational walks (see the walking paths on figure 4.2 that shows the site directly after completion of the construction work). Due to demolition of most buildings on the site, the space available for recreational purposes has increased. When the Bavo site is transformed to a residential area, the site will still be open for recreational walks. The English garden on the Bavo site will be preserved. As will the small road with chestnut trees on both sides (in Dutch: Kastanjelaantje), which will become a road open to slow moving traffic like hikers and cyclists. The accessibility of the Bavo site will therefore be maintained.



*Figure 4.2 The Bavo site directly after completion of the construction work in 1914*



### C

The Bavo site is being developed in phases (about 40 houses a year). This does not mean that 20 years of nuisance due to construction transport, noise, vibrations and unsafe traffic situations are to be expected. A route for construction traffic will be realised. This route also serves as a central access route for other traffic. The Bavo site is large. Nuisance is typically local and in most cases does not exceed the boundaries of the Bavo site.

### D

The increase in traffic movements due to the transformation of the Bavo site has been analysed in the preliminary concept of the zoning plan for the Bavo site. The current main access to the Bavo site will not be main access in the future, which ensures that there is no increased change of traffic jams. Also the impact of the transformation of the Bavo site on the air quality has been analysed in the preliminary concept of the zoning plan. That analysis shows that a disproportionate deterioration in air quality as a result of the transformation of the Bavo site is not to be expected. Furthermore, the Langevelderweg will be physically cut of north of the Troelstralaan. As a result of that, the amount of traffic movements on the Langevelderweg decreases. Road safety also benefits from this measure.

### E

Surface water will not be stationary for a prolonged periods of time. Nuisance caused by mosquitos and water infiltration area's (so-called wadi's) is therefore limited. Infiltration of water into the soil is generally good. Rainwater falling on roofs and paved surface will as much as possible be separated from waste water and after that be directed to surface water. This prevents surface water from becoming stationary.

### F

If one is of opinion that a loss arises from government made planning decisions, one has to know that it is possible for anyone to submit a request for the compensation of the loss as soon as the zoning plan has become irrevocable. Such a request can be made on the basis of article 6.1 of the Spatial Planning Act of 2008 (In Dutch: Wet ruimtelijke ordening). An independent analysis will be used to assess whether the compensation can be granted. Chapter 6 describes that the current zoning plan for the Bavo site allows buildings up to 17 meter in height (the gutting might not be placed 11 than eleven meters above the surface level) and a length of 120 meter near the Langevelderweg. For the assessment of loss arising from government made planning decisions, a comparison between what was allowed in the old zoning plan and what is allowed in the new zoning plan will be made. What is actually present on the site is not of relevance here.

Before construction starts, a study to the way the houses will be piled is carried out. This study will also take the effects that the piling of the new houses has on existing buildings. A contractor is insured for damage caused during demolition of construction work by a customary all risks insurance (in Dutch: CAR-verzekering). For this purpose (although this depends on the insurance), a survey report of surrounding houses is made prior to the start of the demolition or construction work. Any damage claimed as a result of demolition or construction work will be analysed in relation to the survey reports.

### **Changes to the plan based on the comments made**

Explanation elucidating why rules are devised and applied to the plan area	<i>None</i>
Appendices accompanying explanation mentioned above	<i>None</i>
Rules designating specific functions and activities to specific areas	<i>None</i>
Policy rules	<i>Yes, take up extended green zone in map indicating building rules (in Dutch: spelregelkaart)</i>
Map showing to which parts of the plan area the rules apply	<i>None</i>

## 7.10 Inspraakreactie 10 (registratienummer IN-17-70155)

### Opmerking

A

De inspreker vraagt zich af of het plan voldoende ruimte biedt voor het in stand houden van de intensieve begroeiing aan de randen van het plangebied met name aan de Langevelderweg.

B

Verder stelt de inspreker dat doorsnijding van het oude duingebied op de strandwal door de nieuwe verbindingsweg tussen de Herenweg en de Langevelderweg een aantasting betekent van een gebied met grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

C

Tot slot voorziet de inspreker technische problemen rondom de aanleg van de nieuwe verbindingsweg, waar het omgevingsplan Bavoterrein niet op ingaat.

### Reactie gemeente

A

Tussen de woningen en de Langevelderweg is op de juridisch bindende verbeelding een groenzone van 15 meter breed voorzien waar geen woningen gebouwd mogen worden. Er blijft dus sprake van een robuuste groene zone tussen de nieuwe woningen en de Langevelderweg. Het kapvergunningstelsel in het omgevingsplan (artikel 13) borgt de instandhouding van het groen.

B

Begin 2017 is er een archeologisch onderzoek gedaan door IDDS Archeologie. IDDS Archeologie adviseert om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding in de gebieden waar de werkzaamheden reiken tot in de archeologische lagen. Bij deze gebieden hoort het historische duintje. Dit heeft als doel de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen uit alle perioden vast te stellen en eventueel aanwezige archeologische resten te documenteren. Op 20 april 2017 is door de gemeenteraad besloten dat afgraving van de duinen acceptabel is. De afgraving van de duinen wordt archeologisch begeleid.

C

Uit onderzoeken blijkt dat, alles overwegende, het gekozen tracé het meest optimale is. Er lopen nog diverse aanvullende onderzoeken naar het exacte tracé van de verbindingsweg, waaronder een geotechnisch onderzoek. Naar aanleiding van die onderzoeken wordt het exacte tracé bepaald.

### Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

## 7.11 Inspraakreactie 11 (registratienummer IN-17-70170)

### Opmerking

A

Inspreker geeft aan dat het uitzicht richting het Bavoterrein op dit moment volkomen groen is. De inspreker is tegen meerlaagse bebouwing op de Langehorst. Inspreker stelt voor om woningen van gelijke strekking te bouwen.

B

De inspreker verwacht planschade door het omgevingsplan Bavoterrein.

C

Inspreker geeft aan te verwachten dat de uitspraak 'eerst bewegen, dan bouwen' en de afsluiting van de Langevelderweg gestand worden gedaan.

**Reactie gemeente**

A

Meerlaags bebouwing heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximum aantal bouwlagen kunnen ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit meerdere bouwlagen. Dit soort woningen zijn ook gebouwd aan de Victoriberg. In Noordwijkerhout zijn dus grondgebonden woningen met vier bouwlagen aanwezig.

Het kapvergunningstelsel in het omgevingsplan (artikel 13) borgt de instandhouding van het groen.

Tussen de woningen en de Langevelderweg is op de juridisch bindende verbeelding een groenzone van 15 meter voorzien waar geen woningen gebouwd mogen worden. Er blijft dus sprake van een groene zone tussen de nieuwe woningen en de Langevelderweg.

B

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was (beschreven in hoofdstuk 6) en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde.

C

Volgens het principe van 'eerst bewegen, dan bouwen' moet eerst de verbindingsweg langs sportpark De Boekhorst worden aangelegd en vervolgens de hoofdontsluitingsweg op het Bavoterrein. Dit principe wordt in het omgevingsplan gestand gedaan en is vastgelegd in de juridisch bindende regels van het omgevingsplan. Verder moeten de wegen gerealiseerd zijn voor er nieuwe woningen in het plangebied gebouwd kunnen gaan worden. Dit is vastgelegd in de regels.

Iets ten noorden van de Troelstralaan wordt een fysieke afsluiting van de Langevelderweg voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd, zodat de hoeveelheid verkeersbewegingen op de Langevelderweg afneemt. Dit wordt ook in het omgevingsplan toegelicht. De fysieke afsluiting van de Langevelderweg ter hoogte van de Troelstralaan wordt straks ook aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan.

**Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ter hoogte van de Troelstralaan wordt tekstueel in de toelichting opgenomen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ter hoogte van de Troelstralaan wordt aangeduid op de verbeelding</i>

## 7.12 Inspraakreactie 12 (registratienummer IN-17-70205)

### Opmerking

A

Inspreker stelt dat bouwen op het Bavoterrein op locaties waar nooit eerder gebouwd is en waar natuur moet wijken voor woningen strijdig is met het 'Gebiedsprogramma Bollenstreek 2016 – 2020 b(l)oeiende Bollenstreek, waarin 'natuur' expliciet als onderdeel wordt benoemd. Verder geeft de inspreker aan dat er diverse mooie en gezonde bomen gekapt moeten worden en dat deze bomen met nodige kosten moeten worden herplant.

B

Inspreker geeft aan dat de geplande bebouwing ten koste gaat van de kwalitatieve groenstructuur, waarvan de inspreker zelf en andere Noordwijkerhouters en toeristen genieten.

C

Inspreker heeft bezwaar tegen de geplande bouw van 4 bouwlagen omdat het afbreuk doet aan de waarde van de wijk Boekhorst. Daarnaast heeft de inspreker minder privacy door inkijk in de zij- en achtertuin als ook naar binnen.

D

De inspreker maakt zich zorgen over het leefmilieu, zoals een afname van de luchtkwaliteit, een toename van geluidhinder en het aantal verkeersbewegingen.

E

Tot slot is de inspreker ervan overtuigd dat bovengenoemde bezwaren leiden tot planschade.

### Reactie gemeente

A

Nu er geen behoefte meer is aan een psychiatrisch ziekenhuisterrein, is er besloten om het terrein te transformeren naar een woonwijk, waarbij de beslotenheid van de voormalige psychiatrische inrichting behouden blijft. Het gehele terrein is grotendeels bebouwd geweest. In 2011 was een groot deel van de bebouwing op het terrein al gesloopt. Op de bouwvelden 3 en 4 van de Langehorst heeft in het verleden geen bebouwing gestaan, maar deze velden maken wel deel uit van het terrein. Deze velden worden dus ook getransformeerd tot woonwijk.

Het landgoed van Sint Bavo is inderdaad genoemd in het gebiedsprogramma B(l)oeiende Bollenstreek. Op pagina 5 van dit document wordt verwezen naar de parels, waarin expliciet wordt verwezen naar de Engelse Tuin op het Bavoterrein. Op pagina 39 staat de parel Park en Landgoed Sint Bavo en Sancta Maria. Op deze pagina wordt verwezen naar de Engelse Tuin, een kinderboerderij, een oude begraafplaats, een waterspeeltuin en de Rijksmonumenten die op het park staan. De transformatie van het terrein biedt kansen om het landgoed beter te verbinden en te ontsluiten met de andere parels. De Engelse tuin wordt gerenoveerd en in oude luister hersteld. Het erfgoed wordt daarmee ook in ere hersteld. De ontwikkeling van het Bavoterrein voldoet hiermee aan de doelen, zoals omschreven op pagina 7 van het gebiedsprogramma.

De bouw van nieuwe woningen op het Bavoterrein leidt tot kap van bomen. Het gezond maken van de bosopstanden op het terrein vraagt ook om de kap van bomen (zieke bomen moeten verwijderd worden). Het kapvergunningstelsel in het omgevingsplan (artikel 13) borgt de instandhouding van het groen en kent tevens een bepaling die stelt dat bij het kappen van bomen, nieuwe bomen in het plangebied geplant moeten worden. In het voorontwerpomgevingsplan is deze bepaling geformuleerd als een bevoegdheid. In het omgevingsplan wordt deze bepaling geformuleerd als een verplichting.

B

Het omgevingsplan maakt weliswaar de bouw van nieuwe woningen mogelijk, maar beschermt ook de groenstructuren op het terrein. Zo is de hoofdgroenstructuur aangeduid op

de juridisch bindende verbeelding. In de hoofdgroenstructuur mogen geen woningen gebouwd worden. Het terrein behoudt ook na transformatie de groenstructuur en de bijbehorende mogelijkheden om van die structuur te genieten.

### C

De maximale bouwhoogte de bouwlagen is gedefinieerd in de begripsbepaling van het begrip 'bouwhoogte'. De maximale bouwhoogte voor verdiepingen bedraagt 3 meter en de maximale bouwhoogte van de begane grond bedraagt 4 meter. Op de spelregelkaart wordt het maximaal aantal bouwlagen aangegeven. Gezamenlijk hebben drie bouwlagen dus een maximale hoogte van 10 meter en vier bouwlagen een maximale hoogte van 13 meter.

Meerlaags bebouwing heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex (hoogbouw). Binnen het maximum aantal bouwlagen kunnen ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit meerdere bouwlagen. Dit soort woningen zijn ook gebouwd aan de Victoriberg en Salvatorhof. In Noordwijkerhout zijn dus grondgebonden woningen met vier bouwlagen aanwezig.

### D

Het Bavoterrein wordt fasegewijs bebouwd (ongeveer 40 woningen per jaar). Dit betekent niet dat er 20 jaar overlast is van bouwverkeer, geluid, trillingen en onveilige verkeerssituaties. Voor het bouwverkeer wordt een ontsluitingsroute aangelegd, die tevens fungeert als centrale ontsluitingsroute voor overig verkeer. Het gebied is groot. Overlast is plaatselijk en overschrijdt in de meeste gevallen de grenzen van het plangebied niet.

De voorgenomen bouw van 700 woningen op het Bavoterrein heeft gevolgen voor het verkeer door en rond het centrum van Noordwijkerhout. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is al onderzocht op welke manier het Bavoterrein in de toekomst het beste ontsloten kan worden. De variant die de meest optimale toekomstige ontsluiting van het Bavoterrein biedt bestaat uit het aanbrengen van een "knip" in het deel van de Langevelderweg ten noorden van de Troelstralaan om doorgaand autoverkeer door de wijk Boekhorst te voorkomen. Het autoverkeer van en naar het Bavoterrein vindt vervolgens bijna volledig plaats via een nieuwe verbinding tussen de Langevelderweg en de Herenweg. Op die manier kan het verkeer direct de provinciale weg N206 op- en afrijden. De ontsluiting van het Bavoterrein verloopt dus via een nieuwe ontsluitingsweg en beperkt verkeersbewegingen op de Langevelderweg en door de wijk Boekhorst. Daarnaast zijn de gevolgen die de transformatie van het Bavoterrein voor het milieu heeft onderzocht in het omgevingsplan. Uit die onderzoeken blijkt dat de transformatie geen onevenredig negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

### E

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde. Voor informatie over de huidige bouwmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze antwoordnota.

## **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Ja, herplant van bomen wordt geformuleerd als een rechtstreekse verplichting in plaats van een bevoegdheid</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### 7.13 Inspraakreactie 13 (registratienummer IN-17-70206)

#### Opmerking

A

De inspreker vraagt om een adequate omschrijving van het begrip 'brede reikwijdte' en een heldere omschrijving van het begrip 'organische ontwikkeling'.

B

Verder geeft de inspreker aan dat er geen duidelijk antwoord is gekomen op de zienswijze van 3 mei 2016 met betrekking tot de spelregelkaart.

C

De inspreker geeft aan dat het bebouwen van de Langehorst het woongenot aantast en leidt tot waardevermindering van de eigen woning.

D

De inspreker vraagt of de gemeente rekening wil houden met het authentieke cultuurhistorische karakter van zowel het Bavoterrein als de Langevelderweg.

E

Tenslotte vraagt de inspreker of de gemeente schriftelijk kan bevestigen dat het principe 'eerst bewegen, dan bouwen' en het afsluiten van den Langevelderweg in acht wordt genomen.

#### Reactie gemeente

A

Voor een omschrijving van de begrippen 'verbrede reikwijdte' en 'organische gebiedsontwikkeling' wordt verwezen naar het algemeen deel. Verder is in het algemeen deel de wijze waarop het plan rechtszekerheid biedt toegelicht.

B

Een antwoord op de zienswijze van 3 mei 2016 is gegeven in de inspraaknotitie die betrekking heeft op het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart. Daar wordt ingegaan op de hoogbouw, bezonning en waardevermindering. Binnen de spelregelkaart zijn diverse woningtypen en -segmenten mogelijk. De maximale aantallen bouwlagen en eventuele kapvorm zijn voorgeschreven in de spelregelkaart. Wat er uiteindelijk komt qua type is afhankelijk van de vraag op de woningmarkt op het moment van aanvraag omgevingsvergunning. Ook binnen 4 bouwlagen zijn grondgebonden woningen mogelijk.

C

Langehorst is in het huidige bestemmingsplan over 126 meter bestemd voor een gebouw met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 17 meter. Omwille van het behoud van het woongenot in de Boekhorst wordt in het omgevingsplan de bouwhoogte beperkt tot drie of vier bouwlagen (circa 10 tot 13 meter hoogte). In een bezonningsstudie is aangetoond dat de Boekhorst geen last heeft van de nieuwbouw.

Bebouwing waar maximaal 4 bouwlagen is toegestaan heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximum aantal bouwlagen kunnen ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit 4 bouwlagen. Dit soort woningen zijn ook gebouwd aan de Victoriberg. De typologie van de woningen is dus nog niet bepaald.

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde. Voor informatie over de huidige bouw mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze antwoordnota.

## D

Behoud van de kenmerkende karakteristieken van het Bavoterrein is een uitgangspunt geweest bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan, de spelregelkaart en het omgevingsplan. Cultuurhistorische waarden worden door het omgevingsplan beschermd. Het omgevingsplan zorgt verder, door de fysieke afsluiting voor gemotoriseerd verkeer, voor een afname van de verkeersbewegingen op de Langevelderweg (zie onder E), waardoor het karakter van die weg in de toekomst nog beter beleefd kan worden.

## E

Volgens het principe van 'eerst bewegen, dan bouwen' wordt eerst de verbindingsweg langs sportpark De Boekhorst aangelegd en vervolgens de hoofdonthoudingsweg op het Bavoterrein. Dit principe wordt in het omgevingsplan gestand gedaan en is vastgelegd in de juridisch bindende regels van het omgevingsplan. Verder moeten de wegen gerealiseerd zijn voor er nieuwe woningen in het plangebied gebouwd kunnen gaan worden. Dit is vastgelegd in de regels.

Iets ten noorden van de Troelstralaan wordt een fysieke afsluiting van de Langevelderweg gerealiseerd voor gemotoriseerd verkeer, zodat de hoeveelheid verkeersbewegingen in de Langevelderweg afneemt. Dit wordt ook in het omgevingsplan toegelicht. De fysieke afsluiting van de Troelstralaan wordt straks ook aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ten noorden van de Troelstralaan wordt tekstueel in de toelichting opgenomen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Ja, de fysieke afsluiting van de Langevelderweg ter hoogte van de Troelstralaan wordt aangeduid op de verbeelding</i>

### **7.14 Inspraakreactie 14 (registratienummer IN-17-70207)**

Deze inspraakreactie is mede namens twee andere personen ingediend.

#### **Opmerking**

##### A

De inspreker verzoekt om de groenstrook van circa 25 meter langs de Bavosloot te handhaven, zodat geluid- en zichtoverlast beperkt wordt. Dit biedt ook voor toekomstige bewoners een stuk privacy.

##### B

Verder vraagt de inspreker welke compensatie er komt voor het parkeerterrein aan de kop van de Anemoonweg en langs de Anemoonweg.

#### **Reactie gemeente**

##### A

Er zal een groenzone worden ingetekend op de spelregelkaart langs de Bavosloot waardoor de bebouwing aan het zicht zal worden onttrokken.

##### B

Op dit moment is een verkeersonderzoek in uitvoering. In dat onderzoek worden ook oplossingsrichtingen voor het parkeren op het parkeerterrein aan de kop van de Anemoonweg benoemd. Nadere informatie volgt na oplevering van het onderzoek.

## Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Ja, groenzone langs de Bavosloot opnemen op de spelregelkaart</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### 7.15 Inspraakreactie 15 (registratienummer IN-17-70252)

#### Opmerking

A

Inspreker verwijst allereerst naar de eerder ingediende zienswijze op het concept van het Beeldkwaliteitsplan en de Spelregelkaart. Indiener is van mening dat er onvoldoende informatie gegeven is op de punten 1, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 16, 18, 21, 22, 25, 29 en 30 van deze zienswijze.

B

Inspreker is van mening dat de teksten in het Beeldkwaliteitsplan zo vrijblijvend zijn dat er niets vaststaat.

C

Er wordt voorgesteld de groenzone langs de Langevelderweg te verbreden tot vijftien meter.

D

De toegezegde en vastgestelde groene zone is in het omgevingsplan voor het Bavoterrein niet overal opgenomen.

E

Er bestaat onduidelijkheid over de kleurverschillen tussen de Spelregelkaart en de Bestemmingsplankaart. Ook is het niet duidelijk wat er nu wel en niet meegenomen wordt in het omgevingsplan.

F

Inspreker maakt zich zorgen over de verkeerssituatie vanwege de toename van het verkeer als gevolg van de ontwikkeling. Indiener pleit voor een veilige en verantwoorde ontsluiting van de nieuwe wijk.

G

Er wordt verwezen naar de verschillende bijeenkomsten, waar toezeggingen zijn gedaan over de groenstrook langs de Langevelderweg en de exacte ligging en omvang van de bebouwing in het gebied De Lanen. Ook werd tijdens de bijeenkomst gesteld dat het fietspad bij de Langevelderweg verdwijnt.

H

Het is voor indiener niet duidelijk waar de ontsluiting en entrees van de bouwvelden op georiënteerd moeten zijn.

I

Indiener vindt de herplantplicht vaag en onduidelijk. Het is niet duidelijk waar herplanting precies plaats moet vinden.

J

Indiener vraagt zich af of het percentage sociale woningbouw ook aangehouden wordt in het Noordwijkerhoutse deel van Santa Maria.



K

Indiener vraagt zich af waar in het plan geregeld wordt dat particuliere initiatieven voor zelfstandig wonen mogelijk gemaakt worden.

L

Indiener wijst op de wijziging in dichtheid en ligging van de toekomstige woningen. Hierdoor wordt planschade verwacht.

M

Indiener wil weten hoe zij geïnformeerd worden over het op te richten kwaliteitspanel. Er wordt vanuit gegaan dat een vertegenwoordiging van bewoners deel zal uitmaken van dit panel.

### **Reactie gemeente**

A

Een antwoord op de zienswijze op de spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan is gegeven in de desbetreffende nota inspraak en overleg Spelregelkaart en Beeldkwaliteitsplan Bavoterrein dd. 1 juni 2016. In deze reactie wordt antwoord gegeven op de reactie van inspreker van 31 mei 2017. Een uitleg over het omgevingsplan, de spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan is gegeven in het algemene deel.

B

Het bepaalde op de spelregelkaart en in het beeldkwaliteitsplan is via de regels van het omgevingsplan geborgd in de beleidsregels van het omgevingsplan voor het Bavoterrein. Hoofdstuk 5 van dit document bevat een toelichting op de werking van het plan.

C

De groenzone langs de Langevelderweg op de spelregelkaart is reeds verbreed tot 15 meter. Deze groenzone is tevens aangeduid op de juridisch bindende verbeelding behorend bij het omgevingsplan. Daarnaast zal deze groenzone ook op de spelregelkaart worden verlengd.

D

De groenzone langs de Langevelderweg tot aan het hoofdgebouw is aangeduid op de juridisch bindende verbeelding. Daarmee is de groenzone verzekerd.

E

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een toelichting op de werking en de opbouw van het omgevingsplan. De spelregelkaart is vervat in de beleidsregels van het omgevingsplan. Daarmee moet het bepaalde op de spelregelkaart gerealiseerd worden. De verbeelding is juridisch bindend. De verbeelding legt de hoofdgroenstructuur, het woongebied en de transformatiegebieden op het Bavoterrein vast. Bij het maken van de verbeelding heeft de spelregelkaart op gebiedsniveau gediend als onderlegger. Gronden die bestemd zijn als Groen of als Woongebied hoeven niet uitsluitend uit groenvoorzieningen of woningen te bestaan. Binnen de functies is meer mogelijk, maar het bouwen van woningen in de functie Groen is uitgesloten. In het woongebied moeten ook groenvoorzieningen gerealiseerd worden. Zo zijn in de bouwvelden percentages groen, verharding en bebouwing opgenomen. In geel kan dus ook groen. De aanwezige bomen worden zoveel mogelijk behouden (zie ook onder I).

F

Volgens het principe van 'eerst bewegen, dan bouwen' wordt eerst de verbindingsweg langs sportpark De Boekhorst aangelegd en vervolgens de hoofdontsluitingsweg op het Bavoterrein. Dit principe wordt in het omgevingsplan gestand gedaan en is vastgelegd in de juridisch bindende regels van het omgevingsplan. Verder moeten de wegen gerealiseerd zijn voor er nieuwe woningen in het plangebied gebouwd kunnen gaan worden. Dit is vastgelegd in een raadsbesluit.

Iets ten noorden van de Troelstralaan wordt een fysieke afsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Langevelderweg gerealiseerd, zodat de hoeveelheid verkeersbewegingen op de Langevelderweg afneemt. Dit wordt ook in het omgevingsplan toegelicht. De fysieke

afsluiting ten noorden van de Troelstralaan wordt straks ook aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan.

## G

Tussen de Langevelderweg en de nieuw te bouwen woningen komt een groenzone te liggen. De groenzone moet in stand blijven. De groenzone is aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan. In de groenzone mogen geen nieuwe woningen gebouwd worden.

De exacte locatie van de nieuwe woningen wordt bepaald bij de aanvraag van een vergunning voor de (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein. De locatie van de woningen wordt niet vastgelegd in het omgevingsplan. Wel is de spelregelkaart een leidraad voor invulling van het terrein.

Het fietspad langs de Langevelderweg blijft bestaan. De helft van de Langevelderweg is opgenomen in het omgevingsplan Bavoterrein, daarmee is instandhouding van het fietspad geborgd.

## H

De woningen die in de Langehorst gebouwd gaan worden, worden georiënteerd op het Kastanjelaantje en dus niet op de Langevelderweg. De entree tot de woningen wordt dus georiënteerd op het Kastanjelaantje. De oriëntatie van de woningen is middels de aanduiding van een rode pijl bepaald op de spelregelkaart. De spelregelkaart is vervat in de beleidsregels van het omgevingsplan. De woningen direct ten noorden van de Franse tuin zullen zowel georiënteerd zijn op het Bavo hoofdgebouw als op het oosten (de groenzone).

## I

De regeling voor de kap en herplant van bomen zoals opgenomen in artikel 13 van de regels van het voorontwerpomgevingsplan koppelt de grootte van de nieuw te planten bomen aan de grootte van boom die gekapt wordt. Aan de regeling wordt een bepaling toegevoegd die herplant op het Bavoterrein zelf verplicht.

## J

Het terrein van Sancta Maria ligt excentriek ten opzichte van de woonkernen van zowel Noordwijk als Noordwijkerhout, dit in tegenstelling tot het Bavoterrein, dat tegen de dorpskern aan ligt. De locatie Sancta Maria is daarom bedoeld als resortachtig karakter met villa's, luxe appartementen en een beperkt aantal op de eigen bewoners gerichte voorzieningen. Op het terrein van Sancta Maria worden ten behoud van zoveel mogelijk groen uitsluitend woningen in het topsegment gerealiseerd. Het bouwen in hogere dichtheden in de vorm van sociale woningbouw is hier daarom niet gewenst.

## K

In het plan wordt niet bepaald waar particuliere initiatieven voor zelfstandig wonen wel en niet mogen worden gebouwd. In algemene zin leent het deelgebied 'De Boskavels' zich het beste voor de bouw van individuele woningen.

## L

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde. Voor informatie over de huidige bouwmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze antwoordnota.

## M

De samenstelling van het kwaliteitsteam wordt opgenomen in de regels van het omgevingsplan. In dit team participeren geen bewoners.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Ja, toevoegen voorwaarde dat herplant van bomen plaats moet vinden op het Bavoterrein</i>  <i>Ja, samenstelling kwaliteitsteam bepalen in de regels</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### **7.16 Inspraakreactie 16 (registratienummer IN-17-70253)**

#### **Opmerking**

##### A

Indiener is van mening dat de omvang van de woningbouw en het experiment met het bestemmingsplan verbrede reikwijdte niet in verhouding staan met de omvang van de gemeente Noordwijkerhout.

##### B

Indiener is van mening dat het met het bestemmingsplan verbrede reikwijdte geen goede ruimtelijke ordening nagestreefd wordt. Zo heeft er bijvoorbeeld geen participatie van omwonenden plaatsgevonden.

##### C

Het is voor indiener onduidelijk of er een milieutechnische toetsing plaats heeft gevonden.

##### D

Indiener maakt bezwaar tegen de toename van het aantal woningen in het plan ten opzichte van het masterplan.

##### E

Indiener wijst op de verruiming van de rooilijn ten opzichte van de gesloopte bebouwing, waarmee de historische waarde van de Franse tuin aangetast wordt. De rooilijnen uit het bestaande bestemmingsplan zouden gerespecteerd moeten worden.

##### F

Inspreker is van mening dat er geen zorgvuldig proces heeft plaatsgevonden en dat bewoners te weinig mogelijkheden hebben gekregen om te participeren in het planvormingsproces.

##### G

De ruime omschrijving van de functies binnen Transformatiegebied I leiden tot onduidelijkheid en onzekerheid. Een regulier bestemmingsplan zou prima volstaan en de diverse belangen meer dan voldoende waarborgen.

##### H

De onduidelijke teksten verzetten zich tegen het recht van planschade, indien er nadelige effecten ontstaan.

I

Indiener wenst inzicht in de reeds aangevraagde vergunningen of afwijkingen en vraagt meer duidelijkheid over de omschrijvingen in artikel 5.2.4.

J

Indiener hecht veel waarde aan de groenstrook/bomenstructuur langs de Langevelderweg en is van mening dat dit uitgebreider geborgd moet worden in de planregels.

K

Er ontbreekt een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek bij het bestemmingsplan.

L

Indiener is van mening dat de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking ontbreekt bij het bestemmingsplan. Een onderbouwing van de actuele regionale behoefte is niet opgenomen in het plan.

M

Indiener wijst op het belang van de bepalingen over de uitvoerbaarheid van het plan en de plicht tot het betrekken van de milieukwaliteitseisen uit artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze aspecten acht inspreker onvoldoende aanwezig.

N

Indiener wijst erop dat er een beschrijving opgenomen dient te worden over de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de voorbereiding. Dit is tot op heden niet gebeurd.

### **Reactie gemeente**

A

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een toelichting op de mogelijkheden die een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt. Dat hoofdstuk licht ook de werking van het plan toe.

B

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een algemene toelichting op het plan. Uit dat hoofdstuk kan opgemaakt worden dat er met het omgevingsplan wel degelijk een goede ruimtelijke ordening nagestreefd wordt, maar dat hier meer mee kan worden geregeld dan met een traditioneel bestemmingsplan.

C

Tijdens het opstellen van het voorontwerpomgevingsplan voor het Bavoterrein zijn diverse milieutechnische onderzoeken uitgevoerd (onder andere naar de geluidssituatie en de luchtkwaliteit). Die onderzoeken zijn opgenomen in het voorontwerpomgevingsplan (bijlagen bij toelichting). In de toelichting op het voorontwerpomgevingsplan zijn de resultaten van de onderzoeken samengevat.

D

Het aantal van 700 woningen staat niet ter discussie omdat het een reeds vastgesteld kader is. Dat aantal is namelijk vastgesteld door de gemeenteraad en dient als uitgangspunt voor het omgevingsplan.

E

De cultuurhistorische waarde van de Franse tuin wordt door het omgevingsplan gerespecteerd. Het omgevingsplan verplicht ook juist tot renovatie van de Franse tuin. De rooilijnen zoals voorzien leiden onzes inziens ook niet tot aantasting van de Franse tuin.

F

Vrijwel jaarlijks vanaf 2003 staat dit punt op de agenda van de jaarlijkse ledenvergadering van de wijkvereniging De Boekhorst. Gedurende de jaren zijn diverse presentaties gegeven. Daarnaast zijn er twee avonden georganiseerd waarbij één voor de direct aangrenzende bewoners die hiervoor huis-aan-huis een uitnodiging hebben ontvangen. Op 21 april 2016 is

er, door de heren Koekkoek, Bond en Schouwenaars, een bezoek gebracht aan het gebied. Daarnaast hebben er diverse individuele overleggen met bewoners plaatsgevonden. Ook zijn er in februari nog twee avonden voor omwonenden (deel zuid en deel noord Langevelderweg) georganiseerd waarbij er een toelichting is gegeven op de bezonningsstudies.

## G

Er is bewust gekozen voor een ruimtelijk plan dat niet gedetailleerd is. Wel geeft de onderliggende spelregelkaart een concreter beeld van de gewenste invulling van de nieuwe woonwijk. Evenwel beschermt het plan het behoud van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Een nadere toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit document.

## H

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een toelichting op de wijze waarop in het omgevingsplan omgegaan wordt met rechtszekerheid.

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde. Voor informatie over de huidige bouw mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze antwoordnota.

## I

Er zijn op dit moment geen aanvragen bij ons bekend en geen vergunningen verleend met betrekking tot artikel 5.2.4

## J

Tussen de Langevelderweg en de nieuw te bouwen woningen komt een groenzone te liggen en deze wordt zelfs uitgebreid. De groenzone moet gerespecteerd worden. De groenzone is aangeduid op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan. Daarmee is de groenzone afdoende geborgd in het omgevingsplan. In de groenzone mogen geen nieuwe woningen gebouwd worden.

## K

Er is een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. De panden met een monumentale status zijn juist in het bestemmingplan opgenomen vanwege hun cultuurhistorische waarde. Samen met de spelregelkaart is het beeldkwaliteitsplan vervat in de beleidsregels van het omgevingsplan.

## L

Het omgevingsplan bevat wel degelijk een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De volledige toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in bijlage II bij de toelichting van het omgevingsplan.

## M

Het bepaalde in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet heeft als vertrekpunt voor het omgevingsplan gediend. Het bepaalde in dat artikel is daarmee verwerkt in het omgevingsplan. Ook het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is verwerking in het voorontwerp omgevingsplan (zie ook onder L).

## N

Burgers en maatschappelijke organisaties zijn/worden op diverse informatieavonden en via formele momenten zoals de terinzagelegging van het voorontwerp- en ontwerp omgevingsplan betrokken bij het omgevingsplan. Tot op heden hebben verschillende momenten plaatsgevonden waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij het omgevingsplan betrokken zijn (zie ook onder F).

## Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Groenzone vergroten</i>

### 7.17 Inspraakreactie 17 (registratienummer IN-17-70318)

Betreffende inspraakreactie is buiten de termijn ingekomen en hierom formeel niet ontvankelijk. Evenwel is ook deze reactie in de beantwoording meegenomen.

#### Opmerking

A

Inspreker vraagt naar de reden dat er nu gekozen is voor hoogbouw van vier lagen langs de Langevelderweg, in tegenstelling tot het eerdere plan uit 2014. Dit is namelijk de enige zijde waar er bewoners met directe overlast zijn.

B

De intekening van de bouwvlakken van de Langehorst ontbreken. Er ontbreekt een duidelijke intekening en invulling van de bouwvlakken.

C

Het aanzicht van het eerdere gebouw Langehorst heeft nooit het uitzicht van de inspreker belemmerd, de nieuwe bebouwing zal dit wel doen. Hoogbouw is niet gewenst aan de Langevelderweg.

D

Inspreker vraagt zich af hoe de maatschappelijke bestemming zich verhoudt tot de woonbestemming en waar dit beschreven staat.

E

Inspreker vraagt naar de reden om het belang van flexibiliteit te verkiezen boven de duidelijkheid richting omwonenden.

F

Inspreker heeft van de gemeente informatie ontvangen over de bezonningssituatie van de Langevelderweg, maar mist hiervan een beschrijvende uitleg.

G

Inspreker is van mening dat er geen duidelijkheid is over de reden tot aanpassing van het aantal woningen in de op volgende bestemmingsplannen.

H

Er wordt gewezen op de mogelijke waardevermindering van de woning als gevolg van het plan. Er wordt planschade verwacht.

#### Reactie gemeente

A

Bebouwing waar maximaal 4 bouwlagen is toegestaan heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximum aantal bouwlagen kunnen ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit 4 bouwlagen. Dit soort woningen zijn ook gebouwd aan de Victoriberg. De typologie van de woningen is dus nog niet bepaald. Ook aan de randen van Mossenest (Robijnstaete, Meander en Colosseum) komt hoogbouw (bestaande uit vijf lagen) voor.

Gebleken is dat gelet op het natuurlijke hoogteverschil ten opzichte van de Langevelderweg, het gebied zich leent voor 4 bouwlagen. Dit is ook verbeeld in de Spelregelkaart zoals in 2016 in de inspraak is gebracht. Overigens is het maximaal toegestane bouwlagen in het bouwveld Langehorst 1 naar aanleiding van de inspraakreacties op de spelregelkaart en het beeldkwaliteitsplan reeds teruggebracht van vier bouwlagen naar drie bouwlagen.

Langehorst is in het huidige bestemmingsplan Bavoterrein en omgeving (2013) over 126 meter bestemd voor gebouw met een goothoogte van 11 meter en een bouwhoogte van 17 meter. Omwille van het behoud van het woongenot in de Boekhorst wordt in het omgevingsplan de bouwhoogte beperkt tot drie of vier bouwlagen (circa 10 tot 13 meter hoogte). In een bezonningsstudie is aangetoond dat de Boekhorst geen last heeft van de bebouwing.

#### B

In de functie Woongebied zoals weergegeven op de juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan mogen nieuwe woningen gebouwd worden. De exacte locatie van de nieuwe en type woningen wordt bepaald tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning die de (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein mogelijk maakt.

De juridisch bindende verbeelding van het omgevingsplan voorziet in een groenzone tussen de Langevelderweg en de nieuwe bebouwing op de bouwvelden van de Langehorst. In die groenzone mogen geen nieuwe woningen gerealiseerd worden.

#### C

Bebouwing waar maximaal 4 bouwlagen is toegestaan heeft niet per definitie de vorm van een appartementencomplex. Binnen het maximum aantal bouwlagen kunnen ook grondgebonden woningen gebouwd worden die bestaan uit 4 bouwlagen (zie ook onder A). Dit soort woningen zijn ook gebouwd aan de Victoriberg. De typologie van de woningen is dus nog niet bepaald. Dit zal de behoefte op de woningmarkt duidelijk maken.

#### D

De huidige bestemming 'Maatschappelijk' biedt geen mogelijkheden om woningen te bouwen. Transformatie van het Bavoterrein is binnen de huidige bestemming niet mogelijk. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat de transformatie wel mogelijk maakt.

#### E

Hoofdstuk 5 van dit document bevat een toelichting op de wijze waarop dit plan flexibiliteit biedt. Dat hoofdstuk licht ook toe hoe de rechtszekerheid geborgd is.

#### F

De bezonningsstudie laat zien welke schaduwen de bebouwing op de kop van de Langevelderweg werpt op de omgeving als deze bebouwing de maximale hoogte en oppervlakte heeft. De situatie op drie data in het jaar is getoond, 21 december (kortste dag van het jaar, dus de langste schaduwen), 21 maart (begin van de lente waarbij de zon hoger staat dan op 21 december, maar lager dan op 21 juni) en 21 juni (langste dag van het jaar, met de kortste schaduwen). Feitelijk laat de bezonningsstudie vier momenten in het jaar zien omdat de stand van de zon op 21 maart gelijk is aan de stand van de zon op 21 oktober (begin van de herfst). Op basis van de bezonningsstudie kan bepaald worden tot hoe ver de schaduwen van de bebouwing reiken. De zwarte vlakken op 18:00 en 21:00 uur in de bezonningsstudie geven aan dat er op die momenten geen zonlicht (en dus geen schaduw als gevolg van zonlicht) is. Tijdens de extra informatiebijeenkomst in februari jl. is hierop een toelichting gegeven.

#### G

Het aantal van 700 woningen staat niet meer ter discussie omdat het een reeds vastgesteld kader is. Dat aantal is namelijk vastgesteld door de gemeenteraad en dient als uitgangspunt voor het omgevingsplan.

## H

Indien men van mening is dat planschade wordt geleden, dan staat het een ieder vrij om op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek van planschade in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Onafhankelijk onderzoek zal uitwijzen of dit verzoek terecht is. Voor de beoordeling van planschade wordt een vergelijk gemaakt met wat er in het oude planologisch regime mogelijk was en wat het nieuwe regime mogelijk maakt. De feitelijke bebouwing is hier niet aan de orde. Voor informatie over de huidige bouwmogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze antwoordnota.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>



## 8. Beantwoording vooroverlegreacties

### 8.1 Vooroverlegreactie provincie Zuid-Holland

#### Opmerking

A

De provincie Zuid-Holland merkt op dat uit het plan niet is op te maken of er buiten BSD woningen gebouwd worden en of in het gebied met aanduiding woongebied op en in de omgeving van de zorgboerderij uiteindelijk woningbouw zal plaatsvinden, of dat de zorgboerderij gehandhaafd blijft.

De provincie geeft aan dat er aan regionale afstemming over de woningbehoefte is voldaan. Dit plan is een project voor een bovenregionale vraag. De provincie vraagt of er in het plan een passage kan worden opgenomen over bovenregionale afstemming en de onderbouwing van de kwantitatieve woningbehoefte.

B

Tot slot merkt de provincie op dat het beeldkwaliteitsplan zich qua inhoud voornamelijk richt op de interne kwaliteit van het plangebied. De provincie vraagt of in het beeldkwaliteitsplan ook expliciet aandacht besteed kan worden aan de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe stads- en dorpsrand die het plan maakt.

#### Reactie gemeente

A

Op het terrein van de toekomstige zorgboerderij worden geen woningen toegestaan (de huidige beheerderswoning uitgezonderd). De beheerderswoning wordt met een aanduiding aangeduid op de verbeelding. Tevens zal duidelijk worden weergegeven dat in dit deel geen woningen zijn toegestaan (aanduiding( –w) op wordt opgenomen op de verbeelding).

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Provincie Zuid Holland zal er na de eerste zin van de 2<sup>e</sup> alinea van paragraaf 5.2.10 van de toelichting een extra zin worden toegevoegd:

*“Het woningbouwplan Bavo staat al jaren in de provinciale planmonitor in categorie 4 opgenomen en is dus ook meegenomen in de provinciale prognose BP 2016.”*

Ook zal bijlage II Beleids- en uitvoeringsaspecten paragraaf 2.4.2. inzake de Regionale Woonagenda als volgt worden aangepast. In plaats van de huidige 2<sup>e</sup> alinea op pagina 13 van 70 wordt een nieuwe alinea toegevoegd:

*“In de woonagenda Holland Rijnland 2014 is er gekozen voor een systematiek van onderscheid tussen (sub)regionale plannen en van bovenregionale plannen. De bovenregionale plannen zijn expliciet benoemd in deze woonagenda. De Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is één van die bovenregionale plannen. Deze bovenregionale plannen zijn opgenomen in categorie 4. Het woningbouwproject Bavo staan al jaren op de woningbouwplanlijst voor de gemeente Noordwijkerhout en ook in de provinciale planmonitor. Ook in alle regionaal afgestemde woningbouwplanlijsten die de regio Holland Rijnland jaarlijks aan het college van GS van de provincie Zuid Holland aanbiedt is het woningbouwproject Bavo opgenomen. Deze woonagenda en de bijbehorende jaarlijkse woningbouwplanlijsten zijn goedgekeurd door het college van GS van de provincie Zuid-Holland. Voor het bepalen van de driejaarlijkse provinciale BP-cijfers wordt onder andere rekening gehouden met de woningbouwplannen die opgenomen zijn in de provinciale woningbouwmonitor. Aangezien het woningbouwproject Bavo al jaren op de woningbouwmonitor is opgenomen is het meegenomen in het bepalen van de BP 2016-cijfers voor de gemeente Noordwijkerhout.”*

De 4<sup>e</sup> alinea van pagina 13 van 70 van bijlage II bij de toelichting wordt als volgt aangepast:

*“Op dit moment wordt in de regio Holland Rijnland gewerkt aan de door de provincie Zuid Holland gevraagde actualisatie van de regionale woonagenda. De provinciale WBR- en BP-cijfers uit 2016 worden gebruikt voor het aantonen van de woningbehoefte. In de nieuwe regionale woonagenda wordt het kunstmatige onderscheid tussen bovenregionale,*

*(sub)regionale en lokale woningbouwprojecten niet meer gemaakt. Alle gemeentelijke woningbouwplannen moeten passen binnen de BP-cijfers, aangezien deze cijfers zowel de eigen woningbehoefte als de (boven)regionale woningbehoeftepotentie weergeeft. Het woningbouwplan Bavo (en alle andere woningbouwplannen van de gemeente Noordwijkerhout) past ruim binnen de BP-cijfers. Deze woningbouwplannen worden regionaal in ieder geval jaarlijks, maar subregionaal een aantal keer per jaar afgestemd. De kwantitatieve behoefte is hiermee aangetoond en regionaal afgestemd. Aangezien we het in Holland Rijnland ook belangrijk vinden dat er niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief wordt afgestemd, zullen daar in de nieuwe regionale woonagenda Holland Rijnland ook afspraken over worden gemaakt. In dit omgevingsplan is geregeld dat deze kwalitatieve onderbouwing moet worden aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dat zal conform de afspraken uit de op dat moment vigerende en door het college van GS goedgekeurde regionale woonagenda moeten gebeuren.”*

Op pagina 53 van 70 van bijlage II bij de toelichting wordt aan de 3<sup>e</sup> alinea de volgende zin worden toegevoegd:

*“ Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de woningbouwplannen die zijn opgenomen in de provinciale woningbouwplanmonitor. Zoals ook al uitgebreid in paragraaf 2.4.2 is aangegeven is het woningbouwplan Bavo meegenomen in het bepalen van het BP 2016-cijfer voor Noordwijkerhout.”*

## **B**

Het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart voorzien in maatregelen om de nieuwe rand van het bebouwd gebied in het landschap te passen. Rond de gehele rand van het Bavoterrein is een bosstrook voorzien. Tijdens de uitvoering van de transformatie wordt ook aandacht besteed aan de vormgeving en inrichting van de bosstrook.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Ja, aan de 2e alinea van paragraaf 5.2.10 van de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd: “Het woningbouwplan Bavo staat al jaren in de provinciale planmonitor in categorie 4 opgenomen en is dus ook meegenomen in de provinciale prognose BP 2016.”</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Ja, bijlage II bij de toelichting wordt conform voorgaande tekstvoorstellen gewijzigd</i>
Regels	<i>Ja, in de regels wordt een bepaling opgenomen die wonen ter plaatse van de aanduiding (-w) verbiedt</i>  <i>Ja, in de regels wordt een aanduiding opgenomen om een beheerderswoning bij de toekomstige zorgboerderij toe te staan</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Ja, op het terrein van de toekomstige zorgboerderij komt de aanduiding (-w) te liggen om duidelijk te maken dat dit terrein niet bestemd is voor woningbouw (de beheerderswoning uitgezonderd)</i>  <i>Ja, de beheerderswoning van de toekomstige zorgboerderij wordt voorzien van een aanduiding om aan te geven dat deze woning aanwezig mag zijn</i>

## 8.2 Vooroverlegreactie opsteller stedenbouwkundig plan

### Opmerking

A

De opsteller van het stedenbouwkundig plan geeft aan dat het waardevol is dat het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart in integrale en ongewijzigde vorm opgenomen worden als bijlage bij de toelichting, naast de verknipte versies als bijlage van de regels. Dat komt de leesbaarheid van het verhaal ten goede. Als voorbeeld wordt duurzaamheid genoemd. Doordat de duurzaamheidsmaatregelen vertaald worden in de beleidsregels lijkt het net alsof alleen deze maatregelen toegepast mogen worden, terwijl er op duurzaamheidsgebied meer mogelijk is.

B

Verder geeft de stedenbouwkundige aan dat er in de intro van de beleidsregels verwezen wordt naar 'open normen', maar dat deze term niet terugkomt in de betreffende artikels 4.2, 5.2 etc. Dit is verwarrend.

Tot slot roept de introttekst bij de beleidsregels vragen op. Wat is het verschil tussen planregels, beleidsregels, regels van het omgevingsplan en open normen?

### Reactie van de gemeente

A

Het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart worden in het ontwerp van het omgevingsplan integraal opgenomen als twee bijlagen bij de toelichting op het omgevingsplan om de leesbaarheid van de stukken te vergroten.

In de beleidsregels wordt een passage opgenomen dat duurzaamheidsmaatregelen niet beperkt zijn tot de genoemde maatregelen, maar dat maatregelen van gelijke aard en strekking ook mogelijk zijn.

B

Een open norm is een randvoorwaarde die uitgewerkt wordt door een beleidsregel. Open normen zijn in het omgevingsplan opgenomen in de indirecte regels (de regels die verwijzen naar een beleidsregel). Beleidsregels zijn een uitwerking van de regels van het omgevingsplan (ook wel: planregels). Beleidsregels worden in het omgevingsplan gebruikt om randvoorwaarden te stellen aan de transformatie van het Bavoterrein. De beleidsregels kunnen afzonderlijk, maar ook tegelijkertijd gewijzigd worden door de gemeenteraad zonder daarbij het gehele omgevingsplan te wijzigen. Een aanvullende toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5 van dit document.

### Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Ja, het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart worden ook integraal opgenomen als bijlagen bij de toelichting</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Ja, passage opnemen over duurzaamheidsmaatregelen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### 8.3 Veiligheidsregio Hollands Midden

#### Opmerking

A

De veiligheidsregio Hollands Midden geeft aan dat de invulling van het plangebied nog uitgewerkt moet worden en dat er daarom nog geen gegevens voorhanden zijn betreffende bereikbaarheid en bluswatervoorziening. De veiligheidsregio geeft een aantal opmerkingen mee voor de praktijkrichtlijn bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

Tot slot geeft de veiligheidsregio het advies om in de volgende fase van het plan een projecttekening brandkranen van het waterleidingbedrijf en een tekening bereikbaarheid aan te bieden aan de brandweer. Verder wordt geadviseerd om risicobronnen, binnen en buiten het plangebied in het omgevingsplan uit te sluiten.

#### Reactie gemeente

A

De opmerkingen en het advies worden meegenomen in de verdere planvorming. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met bluswatervoorzieningen en vluchtroutes.

#### Aanpassing omgevingsplan

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

### 8.4 Omgevingsdienst IJmond

#### Opmerking

A

De omgevingsdienst geeft aan dat er in paragraaf 5.2.2 'Bedrijven en milieuzonering' geen aandacht wordt besteed aan maatschappelijke functies. Hier wordt verwezen naar de geplande zorgboerderij in het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied. De omgevingsdienst adviseert om daar in het kader van de VNG-handleiding bedrijven en milieuzonering te beargumenteren waarom aan de richtafstand voor kinderboerderijen wordt voldaan.

B

De omgevingsdienst vraagt zich af of risicovolle inrichtingen binnen de bestaande omliggende bestemmingsplannen kunnen worden gerealiseerd (geprojecteerd binnen de aangegeven milieucategorieën).

C

Verder geeft de omgevingsdienst aan dat er bij Flora en Fauna geen verwijzing is naar de Wet natuurbescherming (2017) en het vrijstellingsbesluit van de provincie Noord-Holland. Verder heeft er geen beoordeling plaatsgevonden op marterachtigen en stikstofdepositie.

D

Tot slot geeft de omgevingsdienst aan dat de adviezen naar aanleiding van de gesprekken die de omgevingsdienst heeft gevoerd met de gemeente over energieneutraal ontwikkelen onvoldoende terug te zien zijn in het ontwerpomgevingsplan.

#### Reactie gemeente

A

Er is in het zuidwestelijk deel van het plangebied geen nieuwe zorgboerderij gepland; de boerderij is al aanwezig. Er komt dus geen nieuwe functie bij. Het gaat om een bestaande functie die opgenomen wordt in het plan. Ook een reeds bestaande kinderboerderij wordt

opgenomen in het plan, maar deze is ook al aanwezig maar wordt alleen verplaatst. Ten aanzien van mestopslag worden de vereiste afstandsnormen opgenomen in het omgevingsplan.

B

Raadpleging van de bestemmingsplannen die van toepassing zijn op de omliggende gebieden wijst uit dat die bestemmingsplannen geen mogelijkheden bieden om in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen realiseren.

C

In het ontwerpomgevingsplan zal een verwijzing naar de Wet natuurbescherming op worden genomen. Verwijzing naar het vrijstellingsbesluit is niet noodzakelijk gelet op de ligging van het plangebied in de provincie Zuid-Holland. Onderzoek naar beschermde soorten vindt plaats bij de aanvraag van een vergunning die de (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein mogelijk maakt. Bij die vergunningaanvraag zal indien nodig een beoordeling op kleine marterachtigen worden uitgevoerd. Een stikstofonderzoek met Aeriusberekeningen is in het kader van het voorontwerpomgevingsplan wel uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn opgenomen in de toelichting (paragraaf 5.2.13 in de toelichting van het voorontwerpomgevingsplan) en in de bijlagen bij de toelichting (bijlage IX van de bijlagen bij de toelichting van het voorontwerpomgevingsplan).

D

De beleidsregels van het omgevingsplan bevatten eisen met betrekking tot duurzaamheid. In die beleidsregels wordt aangegeven dat duurzaamheidsmaatregelen niet beperkt zijn tot het genoemde, maar dat ook duurzaamheidsmaatregelen die in aard en vorm vergelijkbaar zijn worden toegestaan. De adviezen van de omgevingsdienst kunnen daarmee in de uitvoering van de transformatie een plek krijgen.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Ja, opnemen verwijzing naar Wet natuurbescherming</i>
Regels	<i>Ja, in de regels wordt de voorwaarde gesteld dat rondom de zorgboerderij de geldende afstandsnormen met betrekking tot mestopslag in acht moeten worden genomen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

## **8.5 Hoogheemraadschap van Rijnland**

### **Opmerkingen uit brief vooroverleg**

A

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft in de vooroverlegbrief aan dat graag overleg wil voeren over de wijze waarop een omgevingsplan beoordeeld moet worden.

B

Het hoogheemraadschap geeft aan dat de primaire watergang naar het inlaatgemaal ter hoogte van de Engelse tuin duidelijker afgebeeld moet worden op figuur 4.4 uit de toelichting op het voorontwerpomgevingsplan.

C

Voorts geeft het hoogheemraadschap aan dat bij voorkeur een passage over het onderhoud van de overige watergangen. Dergelijke watergangen worden onderhouden door de kadastraal eigenaar. Het onderhoud van de taluds van overige watergangen ligt bij de aangelanden. Het gewoon en buitengewoon onderhoud van het natprofiel van een hoofdwatergang wordt uitgevoerd door het hoogheemraadschap. Het onderhoud van de taluds van hoofdwatergangen ligt bij de aangelanden. Bij de hoofdwatergang dient tevens

rekening gehouden te worden met een beschermingszone van 5 meter langs de hoofdwatgang.

D

Tevens merkt het hoogheemraadschap op dat naar voorkeur een gedeelte van het regenwater afgekoppeld wordt naar de doodlopende watgang bij de Zeestraat om stilstaand water in deze overige watgang te voorkomen.

E

Het hoogheemraadschap geeft aan dat voor werkzaamheden een watvergunning noodzakelijk is. Een dergelijke vergunning kan via het omgevingsloket aangevraagd worden.

**Gesprek vooroverleg 30 mei 2017**

Tijdens het gesprek genoemd onder A zijn de volgende reacties gegeven.

F

Het hoogheemraadschap wil een beleidsregel toevoegen die de functie van de primaire watgang (door Engelse tuin) borgt en duidt, zodat de instandhouding van de watgang beschermd is. Die beleidsregel moet ook bepalen dat demping alleen mag als dit waterstaatkundig toegestaan is.

G

Nabij de primaire watgang in de Engelse tuin ligt een gemaal. Het hoogheemraadschap ziet het gemaal graag terug op de verbeelding (met een aanduiding) of in ieder geval met een vermelding in het plan. Bij voorkeur wordt ook in de beleidsregel met betrekking tot water bepaald dat het verplaatsen van het gemaal over het verleggen van watgang vraagt om overleg met het hoogheemraadschap.

H

Bebouwen van het plangebied betekent een toename van het verhard oppervlak. 15% van de toename aan verhard oppervlak moet gecompenseerd worden door de aanleg van nieuw open water. Ter versterking van het uitwerken van de watercompensatie kunnen eventueel zoekgebieden voor watercompensatie in het plangebied aangewezen worden.

I

Volgens de eisen van het hoogheemraadschap moet een watgang (geen A-watgang) minimaal 2,5 meter breed zijn. De bodembreedte van een watgang moet ten minste 0,4 meter bedragen, de insteekbreedte moet minimaal 0,6 meter bedragen. Daarbij moet een schouwstrook minimaal 2 meter breed zijn.

Voor een primaire watgang geldt dat deze minimaal 7 meter breed moeten zijn en een schouwstrook met een minimale breedte van 5 meter moeten hebben.

J

Het plangebied bevindt zich op de grens van twee peilgebieden. Watgangen mogen deze twee peilgebieden niet met elkaar verbinden. De toename van verharding moet gecompenseerd worden in het peilvak waar de verharding plaatsvindt.

**Reactie gemeente**

A

Op 30 mei heeft een overleg plaatsgevonden over de wijze waarop een omgevingsplan gelezen moet worden. In dat overleg is ook ingegaan op de wateraspecten van het omgevingsplan. De resultaten van het overleg zijn in deze paragraaf opgenomen.

B

De watgang zal indien mogelijk duidelijker afgebeeld worden op afbeelding 4.4 uit het voorontwerpomgevingsplan. In ieder geval zal deze watgang in de tekst/toelichting worden beschreven als opgenomen op de verbeelding niet mogelijk is.

C

In bijlage II bij de toelichting van het voorontwerpomgevingsplan zal toegelicht worden dat overige watergangen onderhouden worden door de kadastraal eigenaar en dat de aangelanden verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van de taluds van overige watergangen. In het omgevingsplan wordt tevens toegelicht dat het gewoon en buitengewoon onderhoud van het natprofiel van een hoofdwatgang uitgevoerd wordt door het hoogheemraadschap. Tevens wordt daarbij genoemd dat rekening gehouden moet worden met de beschermingszone van 5 meter langs de hoofdwatgang.

D

In het omgevingsplan zal toegelicht worden dat afgekoppeld hemelwater afstroomt naar de doodlopende watgang bij de Zeestraat zodat die watgang af en toe doorgespoeld wordt.

E

Bij initiatieven tot (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein zal een watervergunning aangevraagd worden.

F

Aan het omgevingsplan zal een beleidsregel worden toegevoegd die de functie van de A-watgang (door de Engelse tuin) duidt, borgt en demping verbiedt. Instandhouding van de watgang wordt daarmee beschermd.

G

Het gemaal zal aangeduid worden op de verbeelding en zal indien mogelijk worden genoemd in het omgevingsplan. In de beleidsregel (zie onder f) wordt tevens een regeling opgenomen die verplicht om voor het verplaatsen van het gemaal overleg te voeren met het hoogheemraadschap.

H

In de regels van het omgevingsplan wordt, met een directe regel, bepaald dat de volledige watercompensatie voltooid moet zijn voor er nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd worden. In die regel wordt ook bepaald wie verantwoordelijk is voor de realisatie van de volledige watercompensatie. Watercompensatie wordt, net als de aanleg van de verbindingen en ontsluitingsweg, geborgd in een kwalitatieve verplichting.

I

De eisen die gesteld worden aan de dimensionering van watergangen worden in acht genomen bij de uitvoering van de transformatie van het Bavoterrein.

J

De spelregelkaart zal zodanig gewijzigd worden dat er geen watergangen voorzien zijn die de twee peilgebieden met elkaar verbinden. Conflicten tussen de twee peilgebieden worden daarmee voorkomen. Tevens wordt in de regels de voorwaarde gesteld dat daar waar water en watergangen zijn toegestaan, er geen sprake mag zijn van een verbinding tussen peilgebieden.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Ja, watgang op figuur 4.4 wordt verduidelijkt</i>
Bijlage bij toelichting	<i>Ja, onderhoudsplichten en beschermingszone worden toegelicht</i>  <i>Ja, toegelicht wordt dat afgekoppeld hemelwater waar mogelijk naar de waterloop bij de Zeestraat afstroomt</i>
Regels	<i>Ja, er worden regels gesteld met betrekking tot watercompensatie</i>

	<p><i>Ja, er wordt een voorwaarde opgenomen die stelt dat watergangen geen verbinding tussen peilgebieden mogen maken</i></p> <p><i>Ja, de aanduiding voor het gemaal wordt geduid in de regels</i></p> <p><i>Ja, de aanduiding voor de primaire watergang wordt geduid in de regels</i></p>
Beleidsregels	<i>Ja, wijzigen spelregelkaart zodat watergangen geen peilgebieden met elkaar verbinden</i>
Verbeelding	<p><i>Ja, het gemaal wordt voorzien van een aanduiding</i></p> <p><i>Ja, de primaire watergang in het plangebied wordt voorzien van een aanduiding</i></p>

## 8.6 Monumentencommissie Noordwijkerhout

### Opmerking

#### A

De monumentencommissie vindt de groene randen aan de buitenzijde van het terrein te smal. De commissie adviseert om hier een groene strook van minimaal 20 meter aan te houden.

#### B

De commissie verzoekt de gemeente om inzichtelijk te maken hoe de gemeente het handhaven van het historisch groen gaat afdwingen bij de ontwikkelaar.

#### C

De commissie mist in de afbeelding op pagina 39 van de toelichting de bomenrand op het hoogteverschil naar de Dierenhoeve toe. Het staat nu aangegeven als woongebied. Er is eerder aangegeven dat deze hoogteverschillen geaccentueerd zouden worden.

#### D

De commissie vraagt meer duidelijkheid over het kerkhof op het terrein. De commissie vraagt zich af of de gemeente het voornemen heeft om de graven en het Christusbeeld te gaan restaureren en het aanwezige groen te herstellen. Verder vraagt de commissie zich af hoe het zit met het beheer van de begraafplaats in de toekomst?

#### E

Tot slot mist de commissie een goede ontsluiting van het Bavoterrein in de huidige planvorming. De commissie vraagt zich af hoe wordt omgegaan met de hoogteverschillen aan de Herenweg en de Langevelderweg. Daarnaast loopt de weg door twee oude duinen heen. Hoe gaat de gemeente hiermee om? De commissie stelt voor om eerst te kijken naar ontsluiting van het verkeer over bestaande wegen. Verder vraagt de commissie zich af of er is gekeken naar een aansluiting op het openbaar vervoer. Tot slot mist de commissie een (langzaam verkeer)- ontsluiting vanaf het Bavoterrein, in westelijke richting, op het nieuwe fietspad F287 die vervolgens richting de duinen en Sancta Maria loopt.

### Reactie gemeente

#### A

Het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart voorzien in maatregelen om de nieuwe rand van het bebouwd gebied in het landschap te passen. Rond de gehele rand van het Bavoterrein is een bosstrook voorzien. Tijdens de uitvoering van de transformatie wordt aandacht besteed aan de vormgeving en inrichting van de bosstrook. Verbreding van de bosstrook is niet noodzakelijk voor een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing. Een goede



landschappelijke inpassing wordt bereikt door de uitstraling van de bosstrook. Die uitstraling wordt bepaald bij de uitvoering.

#### B

Het kapvergunningenstelsel in het omgevingsplan (artikel 13) borgt de instandhouding van het groen in het plangebied en daarmee ook van het historisch groen.

#### C

In de functie Woongebied is het aanbrengen en in stand houden van beplantingen (waaronder bosstroken) toegestaan. De bestaande bosstrook kan daarmee behouden blijven. Het kapvergunningenstelsel borgt de instandhouding van het groen. Bij uitvoering van de transformatie kan het hoogteverschil geaccentueerd worden. Zo wordt het hoogteverschil met bomenpartijen in tact gelaten tussen de hoofdontsluitingsweg en het gebied 't Hoogt.

#### D

Met de partijen die de desbetreffende gronden of objecten in eigendom hebben, is overeengekomen dat de begraafplaats en het Christusbeeld in gerestaureerde vorm overgedragen worden aan de gemeente. Op dit moment wordt onderzocht hoe de afspraak geborgd gaat worden. Na overdracht komen de begraafplaats en het Christusbeeld in eigendom van de gemeente die vervolgens verantwoordelijk is voor het onderhoud.

#### E

In het omgevingsplan wordt voorzien in een nieuwe ontsluiting van het Bavoterrein via de hoofdverbindingsweg in het plangebied, de Langevelderweg en de nieuwe verbindingsweg langs sportpark De Boekhorst. Alleen het hoofdgebouw wordt nog ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Langevelderweg. Verkeer naar overige delen van het plangebied kan geen gebruik meer maken van deze ontsluiting. Voor de nieuwe hoofdontsluitingsweg wordt een technisch ontwerp gemaakt, dat wordt aangeleverd als de weg gereed is. Daarbij wordt ook een civieltechnisch ontwerp van de nieuwe waterlichamen gemaakt.

Volgens het principe van 'eerst bewegen, dan bouwen' wordt eerst de verbindingsweg langs sportpark De Boekhorst aangelegd en vervolgens de hoofdontsluitingsweg op het Bavoterrein.

Begin 2017 is er een archeologisch onderzoek gedaan door IDDS Archeologie. IDDS Archeologie adviseert om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding in de gebieden waar de werkzaamheden reiken tot in de archeologische lagen. Bij deze gebieden hoort het historische duintje. Dit heeft als doel de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen uit alle perioden vast te stellen en eventueel aanwezige archeologische resten te documenteren. Op 20 april 2017 is door de gemeenteraad besloten dat afgraving van de duinen acceptabel is. De afgraving van de duinen wordt archeologisch begeleid.

Door middel van de bushaltes aan de Herenweg en Victoriberg is het plangebied bereikbaar met het openbaar vervoer.

In de functie groen is tevens de aanleg van fietspaden mogelijk. De realisatie van een fietspad dat aansluit op fietspad F287 behoort daarmee tot de mogelijkheden.

### **Aanpassing omgevingsplan**

Toelichting	<i>Geen</i>
Bijlagen bij de toelichting	<i>Geen</i>
Regels	<i>Geen</i>
Beleidsregels	<i>Geen</i>
Verbeelding	<i>Geen</i>

## 9. Totaaloverzicht/conclusie

9.1 De onderstaande tabel geeft weer op welke onderdelen het omgevingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties in hoofdstukken 7 en 8.

Toelichting	<p><i>De fysieke afsluiting van de Langevelderweg ter hoogte van de Troelstralaan wordt tekstueel in de toelichting opgenomen</i></p> <p><i>Aan de 2e alinea van paragraaf 5.2.10 van de toelichting wordt de volgende zin toegevoegd: "Het woningbouwplan Bavo staat al jaren in de provinciale planmonitor in categorie 4 opgenomen en is dus ook meegenomen in de provinciale prognose BP 2016."</i></p> <p><i>De watergang op figuur 4.4 wordt verduidelijkt</i></p>
Bijlagen bij de toelichting	<p><i>De paragraaf over de ladder voor duurzame verstedelijking wordt naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Zuid-Holland conform de in paragraaf 9.1 opgenomen tekstvoorstellen gewijzigd</i></p> <p><i>Het beeldkwaliteitsplan en de spelregelkaart worden ook integraal opgenomen als bijlagen bij de toelichting</i></p> <p><i>In de beleidsregels wordt een passage opgenomen die duidelijk maakt dat de duurzaamheidsmaatregelen niet beperkt zijn tot de genoemde maatregelen, maar dat maatregelen van gelijke aard en strekking ook mogelijk zijn</i></p> <p><i>Opnemen verwijzing naar Wet natuurbescherming</i></p> <p><i>Onderhoudsplichten en beschermingszones ten aanzien van water worden toegelicht</i></p> <p><i>Toegelicht wordt dat afgekoppeld hemelwater waar mogelijk naar de waterloop bij de Zeestraat afstroomt</i></p>
Regels	<p><i>Aan het kapvergunningstelsel wordt een herplantplicht toegevoegd</i></p> <p><i>De herplant van bomen wordt geformuleerd als een rechtstreekse verplichting in plaats van een bevoegdheid</i></p> <p><i>Aan het kapvergunningstelsel wordt tevens de voorwaarde toegevoegd dat herplant van bomen plaats moet vinden op het Bavoterrein</i></p> <p><i>In de regels wordt de samenstelling van het kwaliteitsteam bepaald</i></p>

	<p><i>In de regels wordt een bepaling opgenomen die wonen ter plaatse van de aanduiding (-w) verbiedt</i></p> <p><i>In de regels wordt een aanduiding opgenomen om een beheerderswoning bij de toekomstige zorgboerderij toe te staan</i></p> <p><i>In de regels wordt de voorwaarde gesteld dat rondom de zorgboerderij de geldende afstandsnormen met betrekking tot mestopslag in acht moeten worden genomen</i></p> <p><i>Er wordt een voorwaarde aan de regels toegevoegd die stelt dat watergangen geen verbinding tussen peilgebieden mogen maken</i></p> <p><i>De aanduiding voor het gemaal wordt geduid in de regels</i></p> <p><i>De aanduiding voor de A-watergang wordt geduid in de regels</i></p>
Beleidsregels	<p><i>De groenstrook langs de Langevelderweg zoals aangegeven op de spelregelkaart wordt verlengd</i></p> <p><i>Op de spelregelkaart wordt een groenzone langs de Bavosloot ingetekend</i></p> <p><i>De spelregelkaart wordt zo gewijzigd dat er geen watergangen peilgebieden met elkaar verbinden.</i></p>
Verbeelding	<p><i>De fysieke afsluiting van de Langevelderweg ter hoogte van de Troelstralaan wordt aangeduid op de verbeelding</i></p> <p><i>Op het terrein van de toekomstige zorgboerderij komt de aanduiding (-w) te liggen om duidelijk te maken dat dit terrein niet bestemd is voor woningbouw (de beheerderswoning uitgezonderd)</i></p> <p><i>De beheerderswoning van de toekomstige zorgboerderij wordt voorzien van een aanduiding om aan te geven dat deze woning aanwezig mag zijn</i></p> <p><i>Het gemaal dat in het plangebied aanwezig is, wordt voorzien van een aanduiding</i></p> <p><i>De in het plangebied gelegen A-watergang wordt voorzien van een aanduiding</i></p>

## 9.2 ambtelijke opmerkingen

De onderstaande tabel geeft weer op welke onderdelen het omgevingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de ambtelijke opmerkingen. Naast deze inhoudelijke aanpassingen worden er ook verschrijvingen, redactionele onduidelijkheden en tekstuele onvolkomenheden gecorrigeerd.

Nummer	Wijziging
<b>Toelichting</b>	
1.	Aan het kopje 'beeldkwaliteit' op bladzijde 14 wordt toegevoegd dat ook de Engelse Tuin buiten het bestaand stads- en dorpsgebied ligt.
2.	Een samenvatting van de toetsing aan het milieubeleidsplan wordt opgenomen in paragraaf 5.1.5 van de toelichting.
3.	De tekst in paragraaf 5.2.8 van de toelichting suggereert dat er voor de Herenweg 29 2 hogere grenswaardebesluiten genomen moeten worden, zowel voor het geluid van de nieuwe verbindingsweg als voor de wijziging van de Herenweg. Dit klopt niet. Er wordt 1 hogere grenswaardebesluit genomen voor dit pand waarin het geluid van beide wegen wordt meegenomen. Dit wordt ook gewijzigd in bijlage II van de toelichting.
<b>Bijlage II bij de toelichting (analyse van beleids- en uitvoeringsaspecten)</b>	
1.	Aan de conclusie van paragraaf 2.4.2 wordt toegevoegd dat de wijze waarop een initiatief tot (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein kwalitatief getoetst wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de transformatie. Dat houdt in dat in het bestemmingsplan de kwantitatieve toetsing heeft plaatsgevonden (bouw van 700 woningen). De wijze waarop te bouwen woningen aansluiten op de marktvrage en voldoen aan stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden wordt getoetst bij aanvraag van de omgevingsvergunning.
2.	Aan paragraaf 2.5 van bijlage II bij de toelichting wordt een toetsing aan het gemeentelijk milieubeleidsplan toegevoegd. Een samenvatting van die toetsing wordt ook opgenomen in de toelichting.
3.	De conclusie in paragraaf 2.5.1 wordt genuanceerd. Het gemeentelijk beleid stelt dat 10 van de te bouwen woningen een koopwoning in de sociale sector moet zijn en dat 25% van de te bouwen woningen een huurwoning in de sociale sector moet zijn. In het omgevingsplan wordt een bepaald dat maximaal 30% van alle woningen een koop- of huurwoning in de sociale sector moet zijn. Dit zal worden verduidelijkt in de conclusie.
4.	Aan bladzijde 25 wordt een beschrijving van de samenstelling en de stemverhouding van het kwaliteitsteam toegevoegd. De samenstelling en stemverhouding worden ook geborgd in de regels van het omgevingsplan.
5.	De tekst in paragraaf 3.8.2 van bijlage II bij de toelichting suggereert dat er voor de Herenweg 29 2 hogere grenswaardebesluiten genomen moeten worden, zowel voor het geluid van de nieuwe verbindingsweg als voor de wijziging van de Herenweg. Dit klopt niet. Er wordt 1 hogere grenswaardebesluit genomen voor dit pand waarin het geluid van beide wegen wordt meegenomen. Dit wordt ook gewijzigd in paragraaf 5.2.8 van de toelichting.
6.	Aan paragraaf 3.13 wordt een beschrijving van het natuurgebied Kennemerland-Zuid toegevoegd. Dat is het dichtstbijzijnde natuurgebied dat gevoelig is voor stikstofdepositie als gevolg van de aanleg en het gebruik van het Bavoterrein.
<b>Regels</b>	
1.	Aan de begripsbepalingen (artikel 1) wordt het begrip 'kwaliteitsteam' met een omschrijving van de samenstelling en rol van dat team toegevoegd.

2.	Aan de begripsbepalingen (artikel 1) wordt het begrip 'archeologisch onderzoek' met een omschrijving toegevoegd.
3.	Aan de begripsbepalingen (artikel 1) wordt het begrip 'vide' met een omschrijving toegevoegd.
4.	Aan de begripsbepalingen (artikel 1) wordt het begrippen 'boom van de eerste grootte', 'boom van de tweede grootte', en 'boom van de derde grootte' toegevoegd en voorzien van een omschrijving. Dit om de leesbaarheid en duidelijkheid van artikel 13 (kappen van een of meer bomen) te vergroten.
5.	Aan artikel 4.1 wordt de activiteit 'bouwen' toegevoegd.
6.	Aan artikel 8.1 wordt de activiteit 'bouwen' toegevoegd.
7.	Aan artikel 8.1, sub c (zorgboerderij) wordt een aanduiding voor de bestaande beheerderswoning toegevoegd. Deze aanduiding wordt ook weergegeven op de verbeelding.
8.	Aan artikel 8.2.2 wordt een bepaling toegevoegd die verplicht om bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de (gedeeltelijke) transformatie van het Bavoterrein een kwalitatieve onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking te voegen. Daarbij is de op dat moment geldende gemeentelijke woonvisie leidend voor toetsing van de behoefte aan het te bouwen woningtype.
9.	Aan artikel 8.2.2, sub a wordt een bepaling toegevoegd die stelt dat er pas woningen in het gebied met de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied – 1' mogen worden gebouwd nadat de bedrijfsactiviteiten in die zone gestaakt zijn.
10.	In artikel 13 zal tevens bepaald worden binnen hoeveel weken of maanden de herplantplicht geldt.
11.	Aan artikel 16.2 worden bepalingen toegevoegd die de samenstelling en stemverhouding van het kwaliteitsteam borgen.
12.	In artikel 16.2 wordt verduidelijkt dat het hebben van een positief advies van het kwaliteitsteam inhoudt dat een omgevingsvergunning kan worden verleend.
<b>Verbeelding</b>	
1.	De bestaande beheerderswoning wordt voorzien van een aanduiding. Die aanduiding wordt ook opgenomen op de verbeelding.
2.	De bouwvelden uit de spelregelkaart worden op de verbeelding als bouwvlak aangeduid zodat nog duidelijker afgeleid kan worden, wat waar gebouwd mag worden.
3.	De hoogte van de aanbouw van het Pesthuis dient niet boven het maaiveld uit te komen waarop het Pesthuis is gelegen. De verbeelding moet hierop worden aangepast. De hoogte van de aanbouw Pesthuis moet gerelateerd zijn aan de maaiveld hoogte
<b>Spelregelkaart</b>	
3.	De spelregelkaart wordt aangepast ten aanzien van het eigendom van het Bavo hoofdgebouw zodat de wegenstructuur en de bouwblokken buiten het eigendom van de ontwikkelaar van het hoofdgebouw c.a. komen te liggen. Dit werkt tevens door op de verbeelding.

### 9.3 Advies Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Deze paragraaf geeft op hoofdlijnen de beoordeling en de adviezen van het ministerie van Infrastructuur en Milieu weer die kunnen leiden tot substantiële (dus geen redactionele of taalkundige) wijzigingen van het omgevingsplan.

In algemene zin geldt dat de beoordeling en adviezen van het ministerie niet van invloed zijn op de opzet en inrichting van het plangebied. De beoordeling van het ministerie is gericht op de regels van het omgevingsplan. De opmerkingen zijn juridisch-technisch van aard en richten zich op:

- Het verduidelijken van de relatie tussen bouwen en gebruik in relatie tot de vergunningplicht/melding.
- De definitie en toepassing van het begrip omgevingsplanactiviteit.

### **Vergunningplicht/melding**

Voor bouwen en gebruiken zijn in het voorontwerpomgevingsplan randvoorwaarden opgenomen. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om in plaats van de term 'randvoorwaarden' bij bouwen en gebruik, de term 'vergunningplichten' te hanteren. Per activiteit kan vervolgens aangegeven worden of er sprake is van een vergunningplicht, dan wel dat volstaan kan worden met een melding of dat de activiteit vergunningvrij is. Dit kan in tabelvorm overzichtelijk weer worden gegeven (zie onderstaand voorbeeld). Vervolgens kan aangegeven worden welke algemene regels of beoordelingsregels van toepassing zijn.

<b>Activiteit</b>	<b>Vergunningplicht</b>	<b>Meldingsplicht</b>	<b>Vergunningvrij</b>
Uitoefenen kinder- en zorgboerderij		x	
Verrichten maatschappelijke dienstverlening	x		
Slopen	x		
Kappen	x		
Evenementen		x	