

Inspraak- en vooroverlegnota

Voorontwerpbestemmingsplan Kaag- en Norremeerstraat, Warmond

*6 januari 2016
Opstellers: afdeling Ruimte*





Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Vooroverlegreacties	6
3	Inpraakreacties	9



1 Inleiding

De gemeente Teylingen werkt samen met Woningstichting Warmunda aan een nieuw bestemmingsplan voor woningen aan de Norremeerstraat en woningen aan de Kaagstraat, Warmond. De huidige woningen zijn verouderd en de woningcorporatie wil haar woningbestand vernieuwen door de huidige woningen te slopen en nieuwe woningen te realiseren.

In de bestaande situatie zijn in de Norremeerstraat aan de even zijde 24 eengezinswoningen aanwezig en in de Kaagstraat 4 eengezinswoningen. Het nieuwe bestemmingsplan maakt wederom 24 eengezinswoningen mogelijk en een vrijstaande woning in de Norremeerstraat en 4 eengezinswoningen in de Kaagstraat.

Past niet in vigerend bestemmingsplan

Het bouwinitiatief is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Komplan Warmond 2009.

De nieuwe woningen komen in het bestemmingsplan Komplan Warmond 2009 buiten het bouwvlak en komen deels op gronden met de bestemming Tuin. Dit komt deels door een ander blokdeling, maar ook omdat ervoor gekozen is de bebouwing naar voren te plaatsen waardoor de voortuinen kleiner worden. Dit komt ten gunste van de bezonning van de woningen en tuinen van zowel de Sweilandstraat als de nieuw te bouwen woningen. De huidige voortuinen zijn nu ruim en worden door realisatie van het bouwplan verkleind naar circa 3 meter; een acceptabele maat in deze dorpse verkaveling.

Binnen het geldende bestemmingsplan Komplan Warmond 2009 zijn hiervoor geen binnenplanse vrijstellingen en afwijkingen mogelijk, waardoor het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen om medewerking te kunnen verlenen.

Inspraakprocedure en vooroverleg

Van 18 september tot en met 29 oktober 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak.

Op 1 oktober 2014 heeft een inloopavond plaatsgevonden, waar reacties gegeven konden worden op het plan.

Ook zijn de vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld hun reactie in te dienen. In deze nota wordt een antwoord gegeven op de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties.

In onderstaande tabellen is een overzicht gegeven van de inspraakreacties en voorontwerpreacties van onze overlegpartners. De beantwoording van de inspraakreacties is ook in de tabel opgenomen.

Leeswijzer beantwoording

Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op basis van het ontwerp gemaakt door Stol architecten. De inspraakreacties en vooroverlegreacties hebben betrekking op dit plan.

In het tweede kwartaal van 2015 is duidelijk geworden dat de Woningstichting de voorkeur geeft aan een alternatieve verkaveling en bouwplan. Deze is gepresenteerd in een bewoners- en een omwonendenavond en naar aanleiding van opmerkingen tijdens deze avonden ook nader aangepast. Inschatting is dat er hierdoor meer draagvlak is voor het nieuwe ontwerp.



De inspraakreacties en vooroverlegreacties zijn ingediend op basis van een verouderd plan – het voorontwerpbestemmingsplan. De beantwoording van de inspraakreacties en vooroverlegreacties is zoveel mogelijk gebaseerd op het nieuwe ontwerp. Getracht is hier in de beantwoording zo duidelijk mogelijk in te zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het nieuwe ontwerp zoals hieronder kort weergegeven.

Beschrijving nieuw ontwerp

Dit ontwerp is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

Norremeerstraat

De bouwmassa voor de Norremeerstraat bestaat uit twee bouwblokken van ieder 12 woningen met een verspringing in de voorgevelrooilijn. Alle woningen hebben zowel een voor- als achtertuin. De hoekwoningen van de blokken (dus 4 woningen) zijn lager en bestaan uit 1 laag met kap (nokhoogte 7.1 meter) en het achterste deel bestaat uit 1 laag (plat afgedekt, bouwhoogte maximaal 4 meter). De overige woningen bestaan uit twee lagen met kap (gothoogte 6 meter, nokhoogte 9.5 meter). Op de kop van de Norremeerstraat is bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, met gothoogte 6 meter en nokhoogte 9,5 meter. De voorgevel in de Norremeerstraat is op verschillende plekken verschoven ten opzichte van de bestaande voorgevel. Op de meeste plekken is dat naar voren toe (naar de straatzijde) met een maximum van 1,3 meter. Op een enkele plek (laatste woning naast de haven) wordt de voorgevel naar achter verplaatst met 0,3 meter. Ten opzichte van het ontwerp van Stol komen de woningen minder richting de weg. In het ontwerp van Stol kwamen alle woningen 1,7 meter naar voren.

Kaagstraat

Aan de Kaagstraat worden de voorgevels verder naar voren verplaatst. Daar staan aan de overzijde van de straat geen woningen en daarom verantwoordbaar. Aan de Kaagstraat komt de bebouwing naar voren waardoor er een delfse stoep (verharde privestrook tussen straat en de woning) ontstaat, dit komt ten gunste van de achtertuinen en bezonning van de omliggende bebouwing. De bebouwing bestaat uit 3 eengezinswoningen van twee lagen met kap (gothoogte 9,5 meter en nokhoogte 6 meter) en 1 woning bestaande uit 1 laag met kap (gothoogte 4 meter, nokhoogte 7,5 meter). Het achterste deel bestaat uit 1 laag, plat afgedekt (bouwhoogte maximaal 4 meter).

Parkeren

De gemeente Teylingen heeft parkeerbeleid waarin dit initiatief is getoetst.

Er is sprake van vervanging van bestaande woningen, waarbij er 1 woning extra wordt gerealiseerd. Het parkeerbeleid geeft aan dat alleen voor deze extra woning ook de huidige parkeernorm mag worden gevraagd. De andere woningen worden vervangen, hiervoor mag niet de huidige parkeernorm worden gevraagd. Aanvrager kan hieraan voldoen. In de beantwoording inspraakreacties wordt hier nader op ingegaan.



Gemeente Teylingen beseft ook dat de openbare parkeermogelijkheden in dit deel van Warmond niet ruim zijn. Ondanks dat het voor realisatie van het plan niet noodzakelijk is, zag de gemeente hier wel een gelegenheid om het aantal openbare parkeerplaatsen te vergroten. Met Woningstichting Warmunda is overeengekomen dat ze grond beschikbaar stellen en dat de gemeente hierop openbare parkeerplaatsen realiseert in de vorm van een parkeercoffer tussen de twee woningblokken aan de Norremeerstraat. Hierdoor kunnen circa 12 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor de Kaagstraat blijven de vier parkeerplaatsen op de weg gehandhaafd.

Openbare ruimte

De bocht bij de Norremeerstraat/ Teylingerkade zal aangepast worden zodat het veiligheid ter plaatse wordt verbeterd. Dit valt echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn mogelijk binnen de huidige bestemming Komplan Warmond 2009, bestemming verkeersverblijfsgebied. Hetzelfde geldt voor het realiseren van een inrit voor de voorziene parkeercoffer.

Aanpassingen op ontwerp bestemmingsplan door gemeente Teylingen

Een heel aantal onderzoeken ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan zijn op basis van het voorliggende plan aangepast of aangevuld. De wijzigingen zijn zichtbaar in de toelichting en deels ook in de bijlage.

Zoals:

- Bezonningsstudie -> zonnestudie is gemaakt op basis van nieuw ontwerp.
- Watertoets -> door realiseren van extra parkeergelegenheid neemt het aantal verhard oppervlak met meer dan 500 m2 toe, hiervoor is compensatie gevonden. Zie toelichting onder paragraaf 5.6
- Akoestisch onderzoek -> aangepast geluidsrapport nodig. Hierin is ook aangepast bouwplan meegenomen. Geconcludeerd wordt dat er een procedure hogere grenswaarden railverkeerlawaaï nodig is. Ontheffing hogere grenswaarde ligt gelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Toelichting van bestemmingsplan is op dit aspect geactualiseerd.



2 Vooroverlegreacties

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids-)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties zijn verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om uiterlijk 29 oktober 2014 te reageren:

- Provincie Zuid Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Veiligheidsregio Hollands-Midden / Brandweer Hollands-Midden;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- TenneT TSO B.V.;
- Omgevingsdienst West Holland;
- Gemeente Teylingen;
- Liander Infra West NV
- Dunea duin&water;
- Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek
- Monumentencommissie Teylingen

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen. De beantwoording van de reacties is in de daaropvolgende tabel opgenomen. In de tweede en derde kolom van die tabel wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr.	Naam	Onderwerp
1	Provincie Zuid Holland	Geen opmerkingen
2	Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek	Archeologie
3	Gemeente Teylingen	Archeologie
4	Hoogheemraadschap van Rijnland	Geen opmerkingen, wel ambtelijke aanpassing op ontwerp bestemmingsplan
5	N.V. Nederlandse Gasunie	Geen opmerkingen
6	Omgevingsdienst West Holland	Geluid en Flora en fauna
7	Regionale Brandweer Hollands Midden	Bereikbaarheid en bluswatervoorziening



2 Cultuur Historisch Genootschap Duin- en Bollenstreek

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
Archeologie - Uit de toelichting en de regels is ons gebleken dat er mogelijk situ archeologische resten aanwezig kunnen zijn (Norremeerstraat). We rekenen erop dat bij bodemingrepen dieper dan 1 meter onder m.v. er een vervolgonderzoek plaatsvindt.	Voor de Norremeerstraat is de dubbelbestemming archeologie opgenomen, waarin is aangegeven dat er vervolgonderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 80 cm –Mv (opp. 0 m2).	De reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Gemeente Teylingen

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<u>1. Archeologie - Toelichting:</u> -p.15, onderaan: jaartal 2013 wijzigen in 2014 Adviseer om in goed overleg nog in de BP procedure funderingsplannen en heipalenplan te overleggen. Zodat duidelijk wordt of en hoe er nog vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Dan kan afweging plaats vinden binnen BP procedure, zodat dit bij de vergunningsverlening niet tot vertraging leidt.	Wordt ter kennisname aangenomen.	Aanpassing bestemmingsplan - Toelichting, regels en plankaart zijn aangepast op onderdeel archeologie. Op basis van nieuwe informatie.
<u>2. Plankaart</u> Op Norremeerstraat ligt nog een dubbelbestemming archeologie en bij de Kaagstraat is die eraf gehaald. Dit is correct. Voor de Norremeerstraat in ontwerpbestemmingsplan wel graag specifieke waarde aangegeven op plankaart zoals die ook zijn opgenomen in de regels.	Op de plankaart is voor de Norremeerstraat de dubbelbestemming archeologie opgenomen. Dit betekent dat vervolgonderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 80 cm –Mv (opp. 0 m2).	Toelichting, regels en plankaart zijn aangepast op onderdeel archeologie.

6 Omgevingsdienst West Holland

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<u>Geluid</u> Op het aspect geluid is een aangepast geluidsrapport nodig. Hierin is ook het aangepaste bouwplan in meegenomen. Geconcludeerd wordt dat er een procedure hogere grenswaarden nodig is.	Aangepast rapport is toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Toelichting van bestemmingsplan is op dit aspect geactualiseerd. Ontheffing hogere grenswaarde ligt gelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage.	Aangepast rapport is toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Toelichting van bestemmingsplan is op dit aspect geactualiseerd.



2. Flora en Fauna Er staat 'Er wordt gedurende het komende jaar (2013/2014) nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van huismussen en vleermuizen. De resultaten daarvan worden hier te zijner tijd nader toegelicht.' Dit onderzoek is niet bij het plan gevoegd. Het gewijzigde schetsplan verandert niets voor het aspect ecologie.	Er is een nader onderzoek uitgevoerd. Er is tevens ontheffing aangevraagd en verkregen. Toelichting van bestemmingsplan is op dit aspect geactualiseerd. Deze stukken zijn toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan.	Aangepast rapport en ontheffing zijn toegevoegd aan het ontwerp bestemmingsplan. Toelichting van bestemmingsplan is op dit aspect geactualiseerd
3. Toevoegen vormvrije M.e.r. De ruimtelijke onderbouwing/ toelichting op het bestemmingsplan bevat nog geen vormvrije m.e.r. Wij adviseren om deze bij het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.	In het ontwerp bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r. opgenomen.	In het ontwerp bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r. opgenomen.

7 Brandweer Hollands Midden

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Externe veiligheid – geen opmerkingen, voldoet	-	Geen aanpassingen
2. Bereikbaarheid, wordt niet voldaan aan een bereikbaarheid middels tweezijdige ontsluiting of een 2^e ontsluiting (een zgn. calamiteiten ontsluiting)	Gezien de bestaande stedelijke situatie is het niet mogelijk een tweede ontsluiting te maken. Er is hier sprake van vervangende nieuwbouw. In overleg met de brandweer is geconcludeerd dat deze beleidswens niet uitvoerbaar is. De bestaande situatie is daarmee acceptabel. Door verbeteren van de bochtstraal en het realiseren van de parkeerkoffer wordt de toegankelijkheid verbeterd. Het realiseren van een parkeerkoffer heeft als bijkomend voordeel dat de keermogelijkheden voor hulpdiensten wordt verbeterd.	Er wordt een parkeerkoffer toegevoegd aan het plangebied.
3. Bluswatervoorziening Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.	In de huidige situatie wordt hier al aan voldaan. Er hoeven dus geen extra bluswatervoorzieningen aangelegd te worden.	Geen aanpassingen.



3 Inspraakreacties

Nr.	Naam	Onderwerp
1	A.J.M. Overgaag Norremeerstraat 15, mede ondertekend door: Familie Vlug / Norremeerstraat 5 L. Staal / Norremeerstraat 11 Londema / Norremeerstraat 13 J.T.M. Heuvel / Norremeerstraat 17 M.M.G. Bax / Norremeerstraat 19 S.A. Vellinga – Bakker / Norremeerstraat 21 P. Baglioni / Norremeerstraat 23 A.C. van Beelen / Norremeerstraat 29 E. Sienna / Norremeerstraat 9	Proces Bouwhoogte Straatprofiel Parkeren Sluit zich tevens aan bij reactie familie Richardson en familie van der Horst.
2	A.C. van Beelen / Norremeerstraat 29	Verkeersveiligheid en bereikbaarheid woning Waardeverlies woning
3	D. en H.C.N. Kappelle-de Vries / Eymerspoeldam 1 C. en D. Dubbelaar-Maasdam / Eymerspoeldam 5 H.K. en L. van Gelder-Cronheim / Eymerspoeldam 7	Parkeren, parkeernorm Toegankelijkheid hulpdiensten algemeen en tijdens de bouw
4	F. van Toor / Norremeerstraat 7 D. Jacobs / Norremeerstraat 1	Proces straatbeeld Geluidshinder Parkeren Verkeersveiligheid, hulpdiensten Groenvoorziening Verzoek intrekking
5	Richardson- de Bruin / Norremeerstraat 3	Proces Parkeren Duurzaamheid Straatbeeld Geluidshinder Bezonning Archeologie Flora en fauna Verzoek intrekking



6	Wassenaar / Norremeerstraat 25	Parkeren Verkeerssituatie/ verkeersveiligheid
7	E. Hilkemeijer / Norremeerstraat 45	Verkeerssituatie/ verkeersveiligheid Bouwhoogte/Bezonning
8	J.W. Versluijs / Sweilandstraat 7a	Bereikbaarheid Jachthaven Verzoek wijziging Parkeren Informatievraag
9	J. Verdegaal / Sweilandstraat 7	Bezonning
10	R. van den Berkmortel / Sweilandstraat 39	Verlies achteruitgang woning Sweilandstraat 41
11	M.L.A. Augustinus / Sweilandstraat 41	Verlies zichtlijn
12	Jan Versluijs / Sprietlaeckkade 1	Verkeersveiligheid Suggestie op bouwplan
13	R. van der Horst en J.M. van Dun, Sweilandstraat 43 mede ondertekend door: J.W. Edauw / Sweilandstraat 27 Lefeber / Sweilandstraat 13 De Vriend / Sweilandstraat 15 H.M. van Grieken / Norremeerstraat 42 H.C.H. van Ek / Sweilandstraat 29 C.A. Neefjes / Sweilandstraat 41 De Bruin - van Zuylen / Norremeerstraat 36 E.J. Harkes / Sweilandstraat 47A R. Oerlemans / Sweilandstraat 33 J.M. Behrend / Sweilandstraat 5 E. van der Valk - de Vries / Sweilandstraat 35 A. Wanders - van Dam / Sweilandstraat 31 F.F. Mansvelt Beck / Norremeerstraat 27 A. van Moorsel / Norremeerstraat 56 A. Jacobs / Norremeerstraat 1 R. van den Berkmortel / Sweilandstraat 39 De heer F. Pont / Norremeerstraat 26 De heer J. Betram / Norremeerstraat 28 De heer C. ten Kleij / Norremeerstraat 30 M.M.H. de Bruin / Norremeerstraat 30 Mevrouw J. Prins / Norremeerstraat 32 Mevrouw I. Vooijs / Norremeerstraat 11 Mevrouw L. Staal / Norremeerstraat 11 De heer A. Richardson / Norremeerstraat 3	Proces Duurzaamheid Bezonning Parkeren Verkeer- overlast tijdens de bouw Verkeersveiligheid/ techniek Groenvoorziening Verzoek intrekking bestemmingsplan



1

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.Proces, ontevreden over het proces. Wenst brede vorm van participatie.	College is van mening dat het niet redelijk is van indiener om te verwachten dat in dit type plan (Bestemmingsplan wijziging) een brede vorm van participatie mogelijk is. Het gaat om een eigendom en er liggen rechten in de vorm van een bestemmingsplan. Echter de aanvrager heeft mede naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp een alternatief plan uitgewerkt. Onderdeel daarvan waren twee avonden voor be- en omwonenden, waarin mogelijkheden zijn besproken. Dit heeft geleid tot een aangepast plan waarbij we van mening zijn dat het ontwerp en daarmee het ontwerp bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.	De ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast zodat het aangepaste ontwerp mogelijk wordt gemaakt.
2. Bouwhoogte. De voorgenomen bouwhoogte is 1,8 hoger dan bestaande bouw. Woonruimte op 2e verdieping is 5 meter hoog, waarom? Hierdoor hogere energiekosten nieuwe woningen en minder zoninstraling en extra energiekosten omliggende woningen Sweilandstraat. Doet suggesties.	Uw stelling dat de hoogte van de tweede verdieping 5 meter is niet meer correct, omdat er sprake is van een nieuw ontwerp. Bij het nieuwe ontwerp is de inwendige hoogte van de tweede verdieping in de nok van de kap ca. 3,1 meter. Deze aangegeven inwendige hoogte is een reguliere hoogte voor woningen met kap. De voorgenomen bouwhoogte is bij de tussenwoningen circa 9,35 meter met een goothoogte van 6 meter. Bij vijf hoekwoningen is goothoogte 4 meter, de nokhoogte ca 7,1 meter. Het achterste deel bestaat uit een laag met plat dak. Energiekosten zijn geen planologisch argument. Voor bezonning verwijs ik u naar beantwoording onder 4.4	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp. De bouwvlakken liggen dus anders en de nokhoogte van de tussenwoningen wordt 9,5 meter, goothoogte 6 meter. De vijf hoekwoningen hebben een goothoogte van 4 meter. En nokhoogte van 7,5 meter. Het achterste deel van de hoekwoningen is plat afgedekt en maximaal 3,5 meter hoog.
3.Straatprofiel. Hoe kan straatbreedte juridisch vastgelegd worden?	De huidige openbare ruimte van de Kaag- en Norremeerstraat maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in bestemmingsplan kom warmond. Het is dus niet mogelijk dit juridisch vast te leggen in het bestemmingsplan Kaag- en Norremeerstraat. In eerdere correspondentie is aan de indiener een motivatie gevraagd waarom dit voor hem wenselijk is. Hierop is geen reactie ontvangen. Het belang van dit verzoek is daarmee niet af te wegen.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
4.Parkeren. Huidige parkeersituatie is onvoldoende en voldoet niet aan de uitgangspunten in de Parkeernota. Indien een deel van de woningen in het duurdere	Er is sprake van vervanging van bestaande woningen, waarbij er 1 woning extra wordt gerealiseerd.	Op de plankaart wordt ter plaatse van de bestemming tuin op het kavel ten behoeve van de



huursegment worden verhuurd zal de parkeerdruk toenemen.	In de parkeernota onderscheiden we de woningtypen eengezinswoning en appartement. Prijsstelling of onderscheid huur of koop wordt niet gemaakt. Dit is daarmee geen beoordelingscriteria. De gemeente Teylingen heeft parkeerbeleid waarin dit initiatief is getoetst. Dit resulteert in het volgende: Kaagstraat: In de huidige situatie zijn 4 woningen aanwezig, in de nieuwe situatie worden er ook 4 woningen gebouwd. Er hoeven daardoor geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Norremeerstraat: Huidige situatie: 24 eengezinswoningen, voorgesteld plan: 25 woningen. Hiermee wordt 1 extra woning toegevoegd, waardoor er conform het gemeentelijke beleid 1,8 parkeerplaats moet worden toegevoegd. Voor de extra woning is het ontwerp bestemmingsplan vastgelegd dat deze op eigen terrein gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. De conclusie is dus dat voor beide locaties wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Gemeente Teylingen beseft ook dat de openbare parkeermogelijkheden in dit deel van Warmond niet ruim zijn. Ondanks dat het voor realisatie van het plan niet noodzakelijk is zag ze hier wel een gelegenheid om het aantal openbare parkeerplaatsen te vergroten. Met Woningstichting Warmunda is overeengekomen dat ze grond beschikbaar stellen en dat de gemeente hierop openbare parkeerplaatsen realiseert in de vorm van een parkeerkoffer tussen de twee woningblokken aan de Norremeerstraat. Hierdoor kunnen circa 12 extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor de Kaagstraat blijven de vier parkeerplaatsen op de weg gehandhaafd.	vrijstaande woning de aanduiding gezet dat er ten behoeve van deze woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. In de bestemming tuin is dit beschreven. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het gebied waar de parkeerkoffer is voorzien bestemd als verkeersverblijfsgebied.
---	---	---

2

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Verkeersveiligheid. In huidige situatie al vaak probleem om mijn voordeur (Norremeerstraat 29)	De nieuwbouwwoningen hebben geen invloed op het straatprofiel of de verkeersveiligheid ter plaatse. De huidige openbare ruimte van	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het



uit te komen omdat stoep slechts 30cm breed is en er vaak auto's voor de uitgang geparkeerd staan. Het is smal en onveilig. Als de woningen meer naar voren worden gebouwd neemt dit toe.	de Kaag- en Norremeerstraat maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt ter plaatse niet gewijzigd. De nieuwe woningen aan de overzijde van de straat krijgen ter hoogte van Norremeerstraat 29 een voortuin van 2,9 meter. Tevens bestaat het huidige straatprofiel nog uit rijweg, trottoir aan een zijde en aan twee zijden van de rijweg langspaarkeervakken. Hiermee is geen sprake van een smal straatprofiel.	bestemmingsplan
2. Waarde. Het naar voren bouwen van de woning vermindert de waarde van mijn woning.	Niet alle nieuw te bouwen woningen komen naar voren ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Maar indien u meent dat u als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan door de belanghebbende schade wordt geleden, kan indien aan de voorwaarden van afdeling 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt voldaan een tegemoetkoming schade worden verkregen. Een verzoek hiervoor dient bij burgemeester en wethouders te worden ingediend.	De voorgevelrooilijn van de bebouwing wordt aangepast op nieuw ontwerp.

3

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.Parkeren. Vraagt om toelichting m.b.t. de gehanteerde parkeernorm. De aanwezige parkeerdruk wordt verder opgevoerd.	Zie beantwoording onder 1.4.	Zie beantwoording onder 1.4.
2.Toegankelijkheid voor hulpdiensten, in relatie met hoge parkeerdruk.	Het wegprofiel maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er is sprake van een bestaande stedelijke situatie, waarbij het niet mogelijk en redelijk is een tweede ontsluiting of een calamiteitenroute te realiseren. Het huidige wegprofiel heeft voldoende breedte voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. De bocht wordt verkeerkundig verbeterd en door realisatie van de parkeerkoffer (verminderen parkeerdruk en verbeteren keermogelijkheid) wordt de bereikbaarheid ten opzichte van de bestaande situatie verbeterd. Zie ook beantwoording onder vooroverlegreactie 7 Brandweer Hollands Midden, punt 2.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt in het bestemmingsplan de parkeerkoffer mogelijk gemaakt.
3.Toegankelijkheid. Verkeerstromen tijdens de bouw. Overdag en avond en bereikbaarheid Eymerspoeldam voor hulpdiensten tijdens de bouw. Parkeren langs zijkant Norremeerstraat 23 is slecht	Tijdens de bouw zal de aannemer er voor zorg moeten dragen dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten en overig verkeer voldoende gewaarborgd blijft. Het wegprofiel maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan



mogelijk en beperkt de toegankelijkheid Eymerspoeldam	Zie ook beantwoording onder reactie 3.2 en 3.4	
4.Toegankelijkheid. Meld onnauwkeurigheden op situatieschets. Verwijst naar bijgevoegde schets.	De genoemde situatieschets geeft met name de locatie van de doorsneden op inmiddels verouderde tekeningen aan. Indiener geeft aan dat een aantal locaties aan het begin van de Eymerspoeldam niet als parkeerplaats geteld kunnen worden. De benoemde plekken zijn echter niet 'meegeteld' in de parkeerplaatstellingen Norremeerstraat. En heeft daarmee geen invloed op het aantal huidige parkeerplaatsen Norremeerstraat.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

4

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.Proces	Zie beantwoording onder 1.1	Zie beantwoording onder 1.1
2.Straatbeeld. Aangezicht en beleving Norremeerstraat veranderd fundamenteel.	Het klopt dat door uitvoering te geven aan dit plan de Norremeerstraat veranderd. Er blijft echter sprake van grondgebonden woningbouw met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter. Daarmee zijn de wijzigingen niet fundamenteel van aard, de wijzigingen in aangezicht en beleving zijn beperkt.	Zie beantwoording onder 2.2.
3.Geluid. Akoestische effecten door versmalling straat en de verhoging van de gevelhoogte.	Zie beantwoording reactie 5 onder punt 6.	Zie beantwoording reactie 5 onder punt 6.
4.Bezonning. Vermindering bezonning woningen aan de oneven zijde van de Norremeerstraat. Vermindering woongenot. Verwezen wordt naar bijlage 3 bezonning pagina 10.	Het klopt dat de bezonning op sommige plekken en op verschillende momenten minder is ten opzichte van de bestaande woningen. Op sommige plekken zal deze overigens ook worden verbeterd. Om de gevolgen zo veel mogelijk te beperken heeft aanvrager de nokhoogtes van de woningen verlaagd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien worden vrijwel alle hoekwoningen (m.u.v. één hoekwoning aan de Kaagstraat) een lager type woning. Bij de tussenwoningen wordt de nokhoogte verlaagd naar 9,35 meter en de (lage kopwoningen) wordt zelfs verlaagd naar 7,1 meter. Ter plaatse van de nieuw te realiseren parkeerkoffer wordt de bezonning beter. Maar indien u meent dat u persoonlijk als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan door de belanghebbende schade wordt geleden, kan indien aan de voorwaarden van afdeling 6.1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt voldaan een tegemoetkoming worden verkregen. Een verzoek hiervoor dient bij burgemeester en wethouders te worden ingediend.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp.



5. Parkeerdruk. Verhoging parkeerdruk door nieuwbouw. In de huidige situatie zijn al onvoldoende parkeerplaatsen aanwezig. Stelt dat er geen sprake is 'herontwikkeling' maar van nieuwbouw omdat er sprake is van een geheel ander type woningen.	Zie voor beantwoording vraag onder punt 1.4. De opmerking dat hier sprake is van nieuwbouw in plaats van herontwikkeling maakt geen verschil voor de parkeertelling/ parkeernorm.	Zie voor beantwoording vraag onder punt 1.4.
6. Verkeersveiligheid. Verslechtering verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten. Voorstel verbetering bocht is onvoldoende. Anderzijds worden wel drie parkeerplaatsen naast woningen toegevoegd, in het smalste gedeelte van de Norremeerstraat. De uitritten van deze parkeerplaatsen (waarvan één zelfs direct naast de bocht) gaan zondermeer leiden tot onveilige verkeerssituaties.	De aanpassing van de bocht Norremeerstraat/ Teylingerkade is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure van aanvrager Warmunda. Warmunda stelt wel grond ter beschikking aan de gemeente Teylingen. Deze grond is bedoeld om de inrichting van de bestaande bocht te verbreden en te verbeteren en de parkeercapaciteit te vergroten. De bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt daarmee verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie en de verkeersveiligheid vergroot. In het nieuwe plan zijn de bedoelde parkeerplaatsen op eigen terrein verlaten, wel zullen er twee parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd worden bij de vrijstaande woning. Ontwerp gaat uit van ontsluiting hiervan op de kopse zijde van de Norremeerstraat/ bocht Teylingerkade.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
7. Groenvoorziening. Hoe en of blijft bestaande groenvoorziening (huidige bomenrij) gehandhaafd. Het voorontwerp bestemmingsplan waarborgt deze groenvoorziening niet.	De bestaande groenvoorziening bestaat uit een bomenrij tussen trottoir en parkeervakken (of rijweg bij smalle deel Norremeerstraat). De openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het voorontwerp bestemmingsplan. Ook in het huidige bestemmingsplan is deze bomenrij niet specifiek bestemd en daarmee niet door het bestemmingsplan gewaarborgd. Dit is ook niet gebruikelijk en er is geen aanleiding om dat in deze situatie te doen. Ter plaatse van de inrit van de beoogde parkeerkoffer is het waarschijnlijk dat een aantal bomen zullen moeten worden gerooid. Hiervoor zal de kap-verordening in acht worden genomen. In het ontwerp van het bouwplan zijn zijdelings van de parkeerkoffer twee groenstroken voorzien, planologisch vallen die ook in het ontwerp bestemmingsplan in de bestemming verkeersverblijfsgebied. Gezien de beperkte omvang van deze stroken is het wenselijk hier de bestemming verkeersverblijfsgebied aan te geven. Binnen deze bestemming zijn bomen en beplanting (groen) mogelijk.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
8. Verzoek intrekking voorontwerp bp Kaag- en Norremeerstraat.	College gaat niet mee met dit verzoek omdat ze van mening zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.



5

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Proces, versie nummer verschil	Inhoudelijk zijn de versies gelijk. Versienummer is in eerste dagen van termijn aangepast op website.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
2. Proces. Trekt relatie met zeven uitgangspunten van de strategische visie Teylingen 2040. Zit weerstand op dit plan. Gemeente heeft geen actie genomen om de uitgangspunten sociale samenhang en actieve betrokkenheid van inwoners in haar handelen zichtbaar te maken.	Het is de gemeente en de woningstichting bekend dat er verschillende belangen zijn en dat er weerstand zit op dit plan. Vasthouden aan sociale samenhang van de actieve betrokkenheid van inwoners is geen argument om vernieuwing van het woningbestand toekomstbestendig en hoogwaardig te maken (ook uitgangspunt beleid) .	Het ontwerp bestemmingsplan is aangepast op basis van nieuw ontwerp die deels in overleg met be- en omwonenden tot stand is gekomen.
3. Parkeren. Geen rekening gehouden met de bestaande situatie. Plannen leiden alleen maar tot een grotere parkeerkrapte.	Zie voor beantwoording punt 1.4	Zie voor beantwoording vraag onder punt 1.4.
4. Duurzaamheid. Bouwplan voorziet een plafondhoogte van 5 meter voor de zolderverdieping. Hierdoor zal energieverbruik hoger zijn en dit is strijdig met duurzaamheidsprogramma in het collegeakkoord.	Zie voor beantwoording punt 1.2	Zie beantwoording onder punt 1.2
5. Straatbeeld wordt versmald. Aantasting van woongenot.	Het wegprofiel blijft ongewijzigd. Wel wordt de voorgevel in de Norremeerstraat op verschillende plekken verschoven ten opzichte van de bestaande voorgevel. Op de meeste plekken is dat naar voren toe met een maximum van 1,3 meter. Op een enkele plek (laatste woning naast de haven) wordt de voorgevel naar achter verplaatst met 0,3 meter. Het klopt dat hierdoor het straatbeeld aan de Norremeerstraat wordt versmald. Echter de wijziging is beperkt en hierdoor achten wij die acceptabel. Bovendien zal het toevoegen van de parkeerkeerkoffer een visuele onderbreking zijn wat ten goede komt aan de belevingswaarde. Aan de Kaagstraat worden de voorgevels verder naar voren verplaatst. Daar zijn echter geen overburen. Dit is het resultaat na overleg met omwonenden.	Het ontwerp bestemmingsplan is aangepast op basis van nieuw ontwerp die deels in overleg met be- en omwonenden tot stand is gekomen.
6. Geluidshinder. Er is geen beoordeling gegeven wat de akoestische gevolgen zijn van het verplaatsen van de voorgevels van de panden Norremeerstraat even.	In het akoestisch onderzoek is wegverkeer en rail verkeer geluid onderzocht. Het is niet gebruikelijk en juridisch nodig akoestische gevolgen van verplaatsing van de voorgevel van de panden Norremeerstraat te toetsen. Om toch aan u vraag tegemoet te komen is uw vraag voorgelegd aan de omgevingsdienst west holland. De beantwoording is hieronder opgenomen. Hieruit blijkt	Het ontwerp bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.



	dat een verhoging met 0,15 dB is in het geheel niet merkbaar en dus verwaarloosbaar. De aangegeven wijzigingen zijn niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening. <i>Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk de woningen dichter naar de weg te bouwen. Hierdoor wordt de afgelegde weg van het tegen deze gevels reflecterend geluid richting de woningen aan de oneven zijde van de Norremeerstraat korter. Naar verwachting zal hierdoor de geluidbelasting op de gevels aan de oneven zijde gering toenemen. Ten einde dit te kwantificeren is een geluidmodel opgesteld.</i> <i>Hoewel de nokhoogte op basis van het vigerende en nieuwe bestemmingsplan vrijwel identiek is (10 vs. 9,35 m) is de situatie vergeleken tussen een gebouw van 8 m (huidige situatie) en 9,35m (toekomstig mogelijke situatie).</i> <i>Resultaat:</i> <i>Voor de woningen aan de oneven zijde van de Norremeerstraat geldt dat de gevelbelasting maximaal 0,14 dB (decibel) zal toenemen indien de tegenovergelegen gevel maximaal 1,7 m dichterbij komt en een kleine 2 m hoger wordt. Huidig bouwplan gaat uit van een gevel die maximaal 1,3 m. dichterbij komt, waardoor maximale toename kleiner is. Het menselijk gehoor kan een verhoging met 3 dB juist waarnemen. Een verhoging met 0,15 dB is in het geheel niet merkbaar en dus verwaarloosbaar. De aangegeven wijzigingen zijn niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening.</i>	
7. Bezinning. Stelt dat er wel degelijk een verslechtering van de bezinning en daglicht situatie is. Verwijst naar bijlage 3 bezinning pagina 10. Hoogte en minder doorgangen.	Zie beantwoording onder 4.4.	Zie beantwoording onder 4.4.
8. Archeologie. Stelt dat nieuwbouw zal schade aan archeologische resten groter worden.	De archeologische waarde wordt beschermd door de dubbelbetemming archeologie.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp. De reactie leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan.
9. Flora en Fauna. Stelt dat vernoemd aanvullend onderzoek naar vleermuizen niet heeft plaatsgevonden.	Er aanvullende onderzoek gedaan naar vleermuizen en huismussen. Deze is bijgevoegd aan toelichting. En er is tevens ontheffing verkregen van ministerie. Ontwerp bestemmingsplan is daarop	Conclusie nader onderzoek wordt opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.



	aangepast.	
10. Intrekking. Stelt dat bovenstaande punten argumenten zijn om wijziging van bestemmingsplan geen doorgang kan vinden en geven aan planshade en alle beschikbare juridische middelen zullen gebruiken.	De reactie is voor de gemeente geen aanleiding het planproces te staken. Gemeente is van mening dat de voorziene wijzigingen voldoen aan goede ruimtelijke ordening.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp.

6

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Parkeren. In de huidige situatie is er al een parkeerdruk, in de voorgestelde situatie zal parkeerdruk verder toenemen. Een tekort van 15 parkeerplaatsen is teveel voor een kleine wijk.	Zie beantwoording onder 1.4	Zie beantwoording onder 1.4
2. Verkeersveiligheid. Bocht Norremeerstraat/Teylingerkade is krap en is ontsluiting van 78 woningen. Smal, passeren is lastig. Situatie zal bij meer auto's verder onder druk komen. Bocht voor hulpdiensten en vuilniswagen is in de praktijk tot lastige situaties ook in verbeteringsvoorstel. Mede omdat niet strak in de eerste vakken wordt geparkeerd aan onevenzijde Norremeerstraat.	Zie beantwoording onder 1.4 Zie beantwoording onder 4. 6	Zie beantwoording onder 1.4 en 4.6
3. Stelt oplossing voor om de vrijstaande woning op de kop Norremeerstraat te laten vervallen. Financieel wellicht niet eenvoudig. Maar hierdoor kan dan toegang worden verbeterd met meer parkeerplekken.		

7

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Verkeerssituatie. In het VOBP mis ik de juiste tekening parkeerplaatsen hoek Teylingerkade/ Norremeerstraat. Veiligheid verkeerssituatie hoek Teylingerkade/ Norremeerstraat is niet voldoende meegenomen. En betreft ook het hele woongebied vanaf de ingang Norremeerstraat.	Deze zijn de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan nog ter verduidelijking toegevoegd. Zie beantwoording onder 4. 6	Zie beantwoording onder 4. 6



2. Bouwhoogte. Informatieverzoek m.b.t. villa 2e woonetage. Hoe zit dat met privacy?	Er is sprake van een vrije kavel, waarbij exact bouwplan nog niet is uitgewerkt. Wel in het kavel 'gedetailleerd' bestemd. Perceel heeft de bestemming tuin en wonen-1. In de regels wordt aangegeven welke bouw mogelijkheden er zijn. De maximale bouwhoogte is 9,5 meter en de maximale goothoogte 6 meter. Over de gevelopeningen (ramen) wordt in het bestemmingsplan niets geregeld, dit is ook niet mogelijk in een bestemmingsplan. Bij de omgevingsvergunning worden dit soort aspecten getoetst.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Bezonnig. Metingen die zijn gedaan zijn mijn inziens niet volledig, beperkt c.q. juist. In het rapport wordt aangegeven dat er nauwelijks verschil is gemeten met betrekking tot de huidige situatie er is echter alleen gekeken naar de schaduwlijnen in de tuinen en niet naar de zon die in een woning komt. Tevens is er in de winter tot 16.00 uur gemeten, de andere meetmomenten waren tot 18.00 uur. De realiteit is dat de zon ook tot na die tijd de tuinen en woningen bereikt.	Zie beantwoording onder 4.4.	Zie beantwoording onder 4.4.

8

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.Verkeersveiligheid/ Bereikbaarheid Jachthaven. Verzoekt bereikbaarheid met middelgrote vrachtwagen naar Jachthaven Lockhorst via Norremeerstraat ook in nieuwe situatie te behouden.	Dat is ook in de nieuwe situatie nog steeds mogelijk.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
2.Verzoek. Ontsluiting Jachthaven Lockhorst via de Kaagstraat.	Dit maakt geen onderdeel uit van de planologische wijziging die voorligt. Met aanvrager is onderzocht of en in hoeverre hiervoor kansen zijn. Conclusie is dat dit niet mogelijk is.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan.
3.Informatievraag bouwplan. Heeft laatste woning nieuwbouwplan (nr 24) in op bovenste verdieping aan de zijde van de jachthaven ramen?	Informatie: Deze kopgevel heeft een smal raam ca. 50cm breed op de 1e verdieping.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
4.Parkeerdruk. Het parkeerprobleem in de buurt zal toenemen. Nu staat er vaak geen auto, maar ik zie graag de eerste parkeerplaats nabij ons hek verdwijnen omdat de draai niet goed genomen kan worden.	Zie beantwoording onder 1.4. Voor wat betreft de parkeerplaats nabij het hek maakt dit geen onderdeel uit van de planologische wijziging.	Zie beantwoording onder 1.4 De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



9

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Bezinning. Maakt bezwaar tegen voorgenomen nokhoogte van woningen Kaagstraat. In de maanden oktober t/m februari minder zonlicht mijn woning Sweilandstraat 7 bereikt. Daglichtstudie door architect toegevoegd. Verwacht dat woning minder waard wordt en dat er hiermee planschade wordt geleden.	Zie beantwoording onder punt 4.4 Aangepast ontwerp komt gunstiger uit voor uw woning qua bezinning t.o.v. ontwerp Stol.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp.

10

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Onsluiting via achterpad. Bezwaar tegen mogelijk verlies achteruitgang woningen Sweilandstraat. Dit leidt tot verslechtering van de bereikbaarheid en veiligheid (vluchtroute) enkele huizen Sweilandstraat. Door verjaring is recht van overpad ontstaan. Stelt dat dit een beperking is van de mogelijkheden in het bestemmingplan. Bergingen kunnen derhalve niet tot in de achterpaden geplaatst worden zonder dat daarbij rekening gehouden wordt met het huidige gebruik van de achterpaden. Het bestemmingsplan stelt echter ook beperkingen aan de specifieke invulling binnen een bepaalde bestemming. Aangezien de huidige situatie met een door verjaring ontstaan recht van overpad in dit geval ook beperkingen aan de invulling stelt, verzoek ik u mijn zienswijze op te nemen.	Dit is een privaatrechtelijke zaak. Voor de planologische situatie (bestemmingsplan) is het niet van belang of er wel of geen brandgang of recht van overpad is. Ook de situering van een bijgebouw (schuur in dit geval) wordt NIET vastgelegd op de plankaart van het bestemmingsplan. Alle drie de hierboven genoemde functies/ gebruik/ rechten kunnen plaatsvinden in de bestemming wonen 2. De overige tekeningen liggen ter achtergrondinformatie voor. Het is dus aan de eigenaar (woningstichting Wamunda) en de indiener om hierover afspraken te maken. Dit geldt ook als er geen bestemmingsplanwijziging aan de orde is. Informatie: Reactie woningstichting Warmunda op uw vraag: Het achterpad is in eigendom van de woningstichting. Op dit moment is geen recht van overpad geregeld. Wel heeft Warmunda in het verleden schriftelijk aangegeven aan de bewoners van de Sweilandstraat dat zij de ontsluiting via dit achterpad gedoogd. In het nieuwe plan wordt de ontsluiting via de achterpaden gewoon gehandhaafd. Dit achterpad is ook wenselijk ten behoeve van de woningen van Warmunda aan de Norremeerstaat. Om zichtbaar te maken dat de Woningstichting het achterpad wil behouden is er op het achterpad de bestemming wonen 2 gelegd met een specifieke aanduiding voor brandpad.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp. Op het achterpad wordt de bestemming wonen 2 gelegd met een specifieke aanduiding achterpad.

11



Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1. Verlies zichtlijn. Zichtlijn Koudenhoorn/ Eymerspoellaan/ tussenpad Norremeerstraat tot achterzijde van onze woning (Sweilandstraat 41) en vice versa) doorbroken wordt door nieuwe blokindeling. Stelt dat dit in strijd is met het vigerende bestemmingsplan waarin de zichtlijnen zijn opgenomen.	Er zijn in het vigerende bestemmingsplan bouwvlakken opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen t.b.v. wonen mogen worden gesitueerd. Dit geldt ook voor het voorliggende bestemmingsplan, echter daarin zijn de bouwvlakken zijdelings anders gesitueerd dan de vigerende planologische situatie. Er zijn echter geen zichtlijnen bestemd in dit gebied in het bestemmingsplan Kom Warmond 2009. Het argument dat het Voorontwerp bestemmingsplan in strijd is met bestemde zichtlijnen uit Kom warmond 2009 is dan ook niet juist. Het bouwplan is derhalve daarmee niet in strijd.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp. Inhoudelijk leidt de reactie niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan .

12

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.Verkeersveiligheid. Verzoekt parkeerplaatsen te laten vervallen op smalste deel Norremeerstraat. Bij calamiteiten is de toegang onvoldoende qua maatvoering.	Deze parkeerplaatsen zijn geen onderdeel van de voorliggende bestemmingsplan procedure	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
2. Suggestie bouwplan. Verzoekt laatste woning niet te plaatsen i.v.m. de ruimtelijke werking.	De suggestie is voor de gemeente geen aanleiding het planproces te staken.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



13

Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
1.Proces. Stelt dat gemeente onvoldoende de brede belangen afweegt. Sociale woningbouw wordt vervangen ten koste van de doelgroep. Woningstichting is projectontwikkelaar en werkt in strijd met haar statuten en kabinetsbeleid. En stelt dat een plan niet gerealiseerd kan worden omdat plan in strijd is met (aangekondigde) wet- en regelgeving. Verwijst naar proces Kom Warmond 2009.	College is van mening dat alle belangen voldoende zijn afgewogen en is daarom in beginsel bereid medewerking te verlenen aan de bestemmingsplan wijziging. Zij geeft daarvoor de volgende argumenten: a. Het is niet aan de gemeente om te bepalen of een eigenaar zijn woning wil vervangen, dat is een beslissing van de eigenaar. b. De 28 huidige woningen zijn 28 sociale huurwoningen. In de nieuwe situatie komen er 28 sociale huurwoningen en 1 vrij sector koopwoning. Er blijven dus een gelijk aantal sociale woningen beschikbaar voor de doelgroep. Er is daarmee geen strijd met de doelstellingen zoals Warmunda heeft. De koopwoning wordt niet meer door Warmunda ontwikkelt. De grond wordt door Warmunda verkocht. c. Het is niet in strijd met de aangekondigde wet- en regelgeving. d. Het klopt dat de oorspronkelijk opgenomen wijzigingsbevoegdheid niet in bestemmingsplan kom Warmond 2009 is opgenomen. De plannen van Warmunda voor de Kaag- en Norremeerstraat waren toen nog niet voldoende concreet om deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Er ligt nu echter een voorstel die het college van voldoende kwaliteit acht om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging. e. In de vigerende situatie (bestemmingsplan Kom Warmond) is het mogelijk om woningen te realiseren met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter. Huidig ontwerp blijft daarbinnen. f. Het aangepaste ontwerp is in overleg met om- en bewoners tot stand gekomen. Hierbij is gezocht naar evenwicht van alle belangen. g. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp.
2. Duurzaamheid. Stelt dat de nieuwbouw geen duurzame oplossing is en stelt renovatie concept voor.	Het is niet aan de gemeente om te bepalen of een eigenaar zijn woningen wil vervangen, dat is een beslissing van de eigenaar. De aanvrager heeft om haar moverende redenen geconcludeerd dat nieuwbouw een betere optie is. De reactie is daarom voor de gemeente geen aanleiding het planproces te staken.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



3.Bezonning. Nieuwe woningen zijn 1,8 meter hoger dan bestaande. Stelt dat bezonningstudie geen juiste weergave is omdat er geen rekening is gehouden met de feitelijke situatie (uitbouwen woningen Sweilandstraat). Stelt dat het vreemd is dat gemeente vele jaren vergunningen verleend voor uitgebouwde woningen en ze vervolgens voor 4 maanden per jaar zonlicht ontnemt. Hoogste verdieping heeft onnodig loze ruimte. Tevens doorgangen tussen bouwblokken worden verminderd. Stelt dat ook woningen aan onevenzijde verslechtering van bezonning hebben, verwijzen naar bijlage 3 bezonning, pagina 10.	Het is juridisch correct om te toetsen aan de vigerende bestemming(bestemmingsplan Kom Warmond 2009) en de daarbij vastgestelde hoogte. Dit geldt zowel voor de woningen aan de Norremeerstraat als bijvoorbeeld de woningen aan de Sweilandstraat. Voor beide woningen is een nokhoogte van 10 meter toegestaan. Op de plankaart Kom Warmond 2009 zijn uit- en bijgebouwen niet bestemd en hoeven derhalve niet meegenomen te worden in de bezonningsbeoordeling. Het klopt dat het aantal doorgangen tussen de bouwblokken minder wordt en ook dat de bezonning op sommige plekken en op verschillende momenten minder is ten opzichte van de bestaande woningen. Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van bezonning is de nokhoogte van alle woningen verlaagd. Bovendien worden vrijwel alle hoekwoningen (m.u.v. één hoekwoning aan de Kaagstraat) een lager type woning. Bij de tussenwoningen wordt de nokhoogte verlaagd naar 9,5 meter en de (lage kopwoningen) wordt zelfs verlaagd naar 7,5 meter. Dat is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het huidige vigerende bestemmingsplan waar een hoogte van 10 meter is toegestaan. Ter plaatse van de nieuw te realiseren parkeerkoffer wordt de bezonning beter.	Ontwerp bestemmingsplan wordt aangepast aan nieuw ontwerp.
4.Parkeren. Zie reactie 2.04 punt 5. Met toevoeging: er ontbreekt berekening parkeerdruk conform ASVV 2012 en voldoet daarmee niet aan de wettelijke eisen.	Voor beantwoording parkeren verwijzen naar 1.4	Voor beantwoording parkeren verwijzen naar 1.4
5. Verkeer – overlast bouwverkeer. Mede door fasering bouwplan en beperkte afmeting straatprofiel (aantal verkeersbewegingen, parkeergelegenheid bouwvakkers). Situatie is gevaarlijk voor kinderen.	Overlast tijdens bouwwerkzaamheden zijn onvermijdelijk. De aannemer zal tijdens de bouwwerkzaamheden moeten voldoen aan wet en regelgeving om onveilige situaties te voorkomen. Woningbouwvereniging Warmunda geeft aan dat de aannemer mede is geselecteerd door haar bouwlogistiek die zo min mogelijk overlast geeft in de omgeving. De reactie geeft voor de gemeente geen aanleiding om het planproces te staken.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Verkeer- bestemmingsplan kan niet veranderd worden indien daardoor verkeerstechnisch een situatie ontstaat die in strijd is met het voor het verkeer geldende richtlijnen.	Er is sprake van vervanging van woningen. Hierdoor is het niet redelijk en noodzakelijk te voldoen aan de huidige verkeersrichtlijnen. Door aanpassing van de bocht op de kop van de Norremeerstraat en toevoegen van een parkeerkoffer wordt de verkeerssituatie zoveel mogelijk geoptimaliseerd.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
9.Groenvoorziening. Verzoek waarborging groenvoorziening (bestaande bomen) in bestemmingsplan.	Openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en wordt daarmee niet geborgd in het bestemmingsplan. Voor bestaande bomen zie beantwoording onder reactie 4 punt 7.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.



10. Verzoekt om intrekking bestemmingsplan en verzoekt om een participatieproces t.b.v. verbetering bestaande woningen.	Aanvrager (Warmunda) heeft inmiddels een nieuw plan ingediend waarbij omwonenden en belanghebbenden inspraak hebben gehad. Dit gaat uit van nieuwbouw. Wij zijn van mening dat er sprake van een goede ruimtelijke ordening.	De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
---	--	---