

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Kaag- en Norremeerstraat, War- mond

Versie: 1.2

*Opstellers: J. Braam
28 april 2016*





Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2.	Afzonderlijke zienswijzen	9



1 Inleiding

Overeenkomstig de uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 21 januari tot en met 2 maart 2016 ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er 11 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend er daarmee ontvankelijk. Vijf (5) overlegpartners hebben een zienswijze ingediend waarin ze aangegeven geen belang, dan wel geen bezwaar te hebben op het ontwerp bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt allereerst een aantal uitgangspunten van het bestemmingsplan benoemd en een aantal zienswijzen thematisch toegelicht. In hoofdstuk 2 zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze gegrond/ongegrond of gedeeltelijk gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



1.1 Uitgangspunten bestemmingsplan

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 een deel van de woningen aan de Sweilandstraat als van 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.

Participatie en communicatie

In 2014 heeft het voorontwerp bestemmingsplan voor de Kaag- en Norremeerstaat, Warmond ter inzage gelegen. Dit voorontwerp bestemmingsplan was gebaseerd op een ander stedenbouwkundig ontwerp. Dit ontwerp stuitte op weerstand bij omwonenden, door de vorm van de kap, architectuur, verschuiving van de voorgevelrooilijn en het handhaven van het huidige aantal parkeerplaatsen. Na een heroverweging van de Woningstichting Warmunda is in het tweede kwartaal van 2015 een andere verkaveling en bouwplan gemaakt. Deze is gepresenteerd in een bewoners- en een omwonendenavond en naar aanleiding van opmerkingen tijdens deze avonden ook nader aangepast. Het draagvlak is hierdoor vergroot. Dit wordt gemeten doordat het aantal reacties op het ontwerp bestemmingsplan sterk is afgenomen, van 12 inspraakreacties van 24 bewoners en omwonenden in het voorontwerp naar 5 zienswijzen van omwonenden op het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er zes zienswijzen ontvangen van overlegpartners, zij geven allemaal aan geen belang of bezwaar te hebben bij deze ontwikkeling.

1.2 Toelichting bestemmingsplan



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 (goothoogte 6 meter, nokhoogte 9.5 meter). Op de kop van de Norremeerstraat is bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, met goothoogte 6 meter en nokhoogte 10 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 achteren verplaatst met 0,3 meter. Alle woningen aan de Norremeerstraat behouden een voortuin.

Kaagstraat

Aan de Kaagstraat worden de voorgevels verder naar voren verplaatst. Dat kan, omdat daar aan de overzijde van de straat geen woningen staan. Aan de Kaagstraat komt de bebouwing naar voren waardoor er een Delftse 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 (goothoogte 9,5 meter en nokhoogte 6 meter) en 1 woning bestaande uit 1 laag met kap (goothoogte 4 meter, nokhoogte 7,5 meter). Het achterste deel bestaat uit 1 laag, plat afgedekt (bouwhoogte maximaal 4 meter).

Achterpad

Het bestaande achterpad tussen de Sweilandstraat en de Norremeerstraat en Sweilandstaat en Kaagstraat blijft behouden. Dit achterpad is in eigendom van de Woningstichting Warmunda en wordt gebruikt om de percelen via de achterzijde te kunnen ontsluiten. Formeel hebben de woningen aan de Sweilandstraat geen recht van overpad over dit achterpad. In de praktijk gebruiken ze dit pad wel. Woningstichting Warmunda heeft aangegeven dit te gedogen. Om dit zichtbaar te maken is het achterpad bestemd als Wonen-2 met een functie aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – achterpad'. Ter plaatse van de aanduiding mag deze bestemming uitsluitend voor een brandgang of achterpad worden gebruikt.

Parkeren

De gemeente Teylingen heeft parkeerbeleid waaraan 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.

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 stelt en dat de gemeente hierop openbare parkeerplaatsen realiseert in de vorm van een parkeerpleintje 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. Het parkeerpleintje heeft de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied.

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 het voorziene parkeerpleintje.



2. Afzonderlijke zienswijzen

Overlegpartners

1. Omgevingsdienst West-Holland

Deze reactie heeft betrekking op milieuaspecten

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	Indiener verzoekt aan de toelichting een paragraaf bedrijven en milieuzonering toe te voegen.	Akkoord, wordt als ambtelijke wijziging meegenomen	Paragraaf bedrijven en milieuzonering wordt toegevoegd aan toelichting
b.	Indiener verzoekt de toelichting onder paragraaf 6.3 Geluid de tekst aan te passen volgens ons tekstvoorstel.	Akkoord, wordt als ambtelijke wijziging meegenomen	Tekst onder paragraaf 6.3 Geluid wordt aangepast conform tekstvoorstel.

2. Waterschap Holland Rijnland

Deze reactie heeft betrekking op de waterparagraaf.

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	De toename verhard oppervlak en het compenseren hiervan is goed opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen

3. Gasunie

Deze reactie heeft betrekking op de extern veiligheidsbeleid

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen



	Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.		
--	---	--	--

4. Brandweer Hollands midden

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	Brandweer Hollands Midden geeft aan geen opmerkingen te hebben.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen

5. Provincie Zuid Holland

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	Op basis van het e-formulier ruimtelijke plannen blijft dat dit plan niet strijdig is met het provinciaal beleid	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen

6. Toetsend archeoloog, de heer Lanzing gemeente Katwijk

Deze reactie heeft betrekking op de archeologie.

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	De regels m.b.t. archeologie in het ontwerp bestemmingsplan Kaag- en Norremeerstraat Warmond zijn in orde.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen aanpassingen op het bestemmingsplan



Omwonenden

7. De heer A. Overgaag, Norremeerstraat 15

Deze reactie heeft betrekking op bouwhoogte

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	In het ontwerp bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 9,5 meter voor de tussenwoningen. Het bouwplan heeft een nokhoogte van 9,35 meter. Indiener verzoekt om 9,35 meter op te nemen als maximale bouwhoogte.	Gemeente Teylingen hanteert het uitgangspunt dat goot- en nokhoogtes en daarmee ook bouwhoogten in hele meters worden bestemd. In het thans geldende bestemmingsplan (bestemmingplan Kom Warmond, 2009) is de maximale nokhoogte 10 meter. Op verzoek van de aanvrager is de maximale nokhoogte op halve meters afgerond naar 9,5 meter, om zo de bezwaren te verminderen. Het is niet wenselijk en handhaafbaar bouwhoogten in eenheden kleiner dan een halve meter te bestemmen.	Geen aanpassingen op het bestemmingsplan

8. De heer J. Hoornweg, Dieperspoelkade 9

Deze reactie heeft betrekking op bereikbaarheid achtergelegen woongebied tijdens bouw- en slooperperiode.

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	Indiener geeft zijn zorgen aan over de bereikbaarheid van het achterliggende woongebied tijdens de bouw- en slooperperiode. Dit gebied is alleen bereikbaar via de Norremeerstraat. Met name voor de hulpdiensten, maar ook voor bewoners tijdens langdurig laden en lossen tijdens de bouw. Indiener stelt voor om tijdelijk de fiets- voetdoorsteek aan het einde van de korte L aan de Norremeerstraat open te stellen voor auto's. Of als tweede alternatief tijdens de bouw een laad- en losverbod en parkeerverbod in te stellen in de Norremeerstraat tussen Teylingerkade en Eymerspoellaan. Of combinatie van beide.	<i>Formele beantwoording:</i> Zienswijze heeft betrekking op de openbare ruimte. Dit valt buitende regeling van dit bestemmingsplan. Zienswijze is daarmee ongegrond. <i>Inhoudelijke beantwoording:</i> In de bijgevoegde memo is aangegeven hoe het bouwproces zal verlopen, welke mate van overlast er te verwachten is en hoe de bereikbaarheid voor hulpdiensten geregeld is. Tevens wordt aangegeven hoe de bouwer zal communiceren naar directe omgeving. Gemeente Teylingen zal tijdens de bouw de tijdelijke fiets- en voetdoorsteek aan het einde van de korte L aan de Norremeerstraat open stellen voor auto's.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan



9. De heer E.W. Ouwerkerk, Spriet-Laeckkade 5

Deze reactie heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte /bereikbaarheid Spriet Laeckkade

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	Spriet Laeckkade is een doodlopende straat, waardoor keren van voertuig niet mogelijk is. Dit bemoeilijkt de toegang voor hulpdiensten e.d. Indiener verzoekt om een aantal parkeerplekken te verschuiven naar rechts zodat doorgang kan worden verbeterd. Dit zal niet ten koste gaan van het aantal parkeerplaatsen. Tekening wenssituatie toegevoegd.	Zienswijze richt zich op een herinrichtingsverzoek van een deel van de openbare ruimte. Dit valt buiten de regeling van het bestemmingsplan. Er is ook geen herinrichting voorzien op de Spriet Laeckkade of Norremeerstraat.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan

10. Mevrouw E. Hilkemeijer, Norremeerstraat 45

Deze reactie heeft betrekking op:

- Bouwhoogte/ bezonning
- Verkeerssituatie/ verkeersveiligheid
- Veiligheid en overlast tijdens de bouw
- Privacy

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	Bezonning. Indiener geeft aan dat de nieuwe situatie het woongenot zal afnemen door negatieve invloed op licht-warmte- en energievoorziening: een (waarde)verlies voor haar woning c.q. situatie.	De feitelijke situatie wijzigt en daarmee ook de bezonning. Voor het perceel Norremeerstraat 45 is in de nieuwe situatie de bezonning in sommige maanden en tijdsvakken iets beter; op andere momenten geldt een vermindering de bezonning van woning en tuin van Norremeerstraat 45. Dit is inzichtelijk gemaakt in een bezonningstudie (bijlage 1) specifiek voor Norremeerstraat 45. Gemeente is van mening dat de wijziging beperkt is en beoordeelt dit als verantwoordbaar in een bestaande stedelijke situatie. Indien u van mening bent dat u schade leidt door het wijzigen van de bestemming kan indien aan de voorwaarden van afdeling 6.1 van de Wet op de	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.



		Ruimtelijke Ordening wordt voldaan, een tegemoetkoming worden verkregen. Een verzoek hiervoor dient bij burgemeester en wethouders te worden ingediend. Opgemerkt moet worden dat er dan toetsing plaats vindt tussen de bestemmingsplannen (vigerend en nieuw).	
b.	Verkeerssituatie. Bocht Norremeerstraat/ Teylingerkade/ Jan Steenlaan. Ervaring van de indiener leert dat er al menig opstal kapot is gegaan door weggebruikers. Indiener is van mening dat de verkeersveiligheid niet zal toenemen middels het creëren van een stoep op de plek waar nu parkeerplaatsen zijn. Vraagt om verduidelijking over term 0,7 meter rabatstrook oneven nummers. Indiener spreekt haar zorg uit over dat de hele buurt maar 1 toegangsweg- uitvalsweg heeft.	<i>Formele reactie:</i> De aanpassing van de bocht Norremeerstraat/ Teylingerkade is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. <i>Informeel reactie, ter informatie:</i> Woningstichting Warmunda stelt wel grond ter beschikking aan de gemeente Teylingen. Hierdoor kan de bestaande bocht worden aangepast. Hierdoor kan de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid voor hulpdiensten ten opzichte van de bestaande situatie worden verbeterd. Er is geen rabatstrook voorzien en ook geen trottoir aan de zijde van Norremeerstraat 45; de huidige parkeerplaatsen blijven daar behouden. In bijgevoegde memo is ontwerp van aanpassing bocht kop Norremeerstraat weergegeven.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
c.	Veiligheid en overlast tijdens bouw. Indiener spreekt haar zorgen uit over de mogelijke gevolgen van bouwactiviteiten over de (bouwkundige)staat van haar woning. Zowel op kortere- als langere termijn.	Gemeente Teylingen heeft begrip voor de zorgen van mevrouw Hilkemeijer en heeft aanvrager en bouwverzoeker verzocht omwonenden zo goed mogelijk te informeren over overlast en bereikbaarheid tijdens de bouw. In de bijgevoegde notitie wordt hier vooruitlopend op de omgevingsvergunning al informatie over verstrekt. Wij hopen dat hiermee een deel van de zorgen kunnen worden vermindert. Onderdeel van de omgevingsvergunning is een nulmeting met betrekking tot de bouwkundige kwaliteit van de omliggende woningen. Hiermee kan worden gemonitord of er schade is. De genoemde punten zijn echter geen argumenten om bestemmingsplan te wijzigen.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Privacy. Er is op dit moment nog geen concreet bouwplan voor het perceel op de kop van de Norremeerstraat (villa). Indiener verzoekt haar en direct omwonenden te informeren over gang van zaken betref-	Gemeente Teylingen publiceert alle ingediende omgevingsvergunningen. Deze kunt u wekelijks vinden op onze website www.teylingen.nl en in De Teylinger. Met de verkopende partij (woningstichting warmun-	Geen aanpassingen aan het bestemmingsplan.



fende realisatie van de eventuele villa.	da) hebben we afgesproken dat zij u informeren over voortgang en gang van zaken.	
--	--	--

11. S. Neuijen, Sweilandstraat 39
C.A. Neefjes, Sweilandstraat 41
E.J. Harkes, Sweilandstraat 47a
J.M. Behrend, Sweilandstraat 5

Deze reactie heeft betrekking op:

- Positie gemeente Teylingen en procedure
- Zonlicht
- Bouwhoogte
- Parkeren
- Verkeer

	Reactie	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
a.	<i>Positie gemeente Teylingen.</i> Indieners zijn van mening dat er geen rekenschap is gegeven van de brede belangen die de gemeente dient af te wegen in dit project. Indieners verwijzen naar proces Komplan Warmond (2008/2009). Ze geven aan dat gemeente handelt in strijd met verschillende algemene beginselen van behoorlijk bestuur door thans alsnog met een nieuw bestemmingsplan te komen, nadat zij eerst bezwaren tegen een wijzigingsbevoegdheid gegrond heeft verklaard. Indieners zijn tevens van mening dat gemeente een standpunt over alternatieven (renovatie) had moeten innemen.	In 2008 is de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid uit bestemmingsplan Kom Warmond verlaten omdat het bouwplan van de eigenaar (Woningstichting Warmonda) onvoldoende concreet was. Nu ligt er een concreet bouwplan dat ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is. Het in 2009 vastleggen van de huidige situatie is geen ultieme garantie dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden. Door wijziging van het bestemming kunnen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt indien we van mening zijn dat ze ruimtelijk aanvaardbaar zijn. In dit proces zitten we nu. College is van mening dat alle belangen voldoende zijn afgewogen en is daarom in beginsel bereid medewerking te verlenen aan de bestemmingsplan wijziging. Het is niet aan de gemeente om te bepalen of een eigenaar zijn woning wil vervangen of renoveren dat is een beslissing van de Woningstichting. Ge-	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.



		meente neemt daarover ook geen standpunt in.	
b.	<i>Procedure.</i> Indieners geven aan dat de beantwoording (januari 2016) over het voorontwerpplan (ter inzage oktober 2014) strijdig is met de wettelijke termijnen. Indieners geven ook aan dat de beantwoording is strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur om eenzelfde soort plan in te dienen en opnieuw van start te gaan. Eerst had geantwoord moeten worden en had een rechtsgang open gestaan; nu is meegewerkt aan een nieuw plan waarin bepaalde delen van het eerdere plan weer terugkeren. Indieners verzoeken om intrekking van de voorliggende bestemmingsplan te wijziging.	Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 18 september tot 29 oktober 2014 ter inzage gelegen. In deze termijn hebben onze overlegpartners (brandweer, Liander, waterschap e.d.) de mogelijkheid het voorontwerp te beoordelen. De gemeente Teylingen biedt haar inwoners ook de mogelijkheid in deze termijn een inspraakreactie te geven om zo inzicht te krijgen in de verschillende belangen. Echter dit is geen wettelijke verplichting. Er is daarmee geen overschrijding van de wettelijke termijn. Er stond ook geen rechtsgang open. Zoals in de antwoordnota op het voorontwerp bestemmingsplan is aangegeven heeft de woningstichting Warmunda in het tweede kwartaal besloten te kiezen voor een alternatief plan. Na twee participatieavonden en gesprekken met omwonenden is geconcludeerd dat er naar verwachting meer draagvlak is voor het alternatieve ontwerp. Op basis daarvan is het ontwerp bestemmingsplan uitgewerkt. Het ter inzage leggen van een nieuw voorontwerp bestemmingsplan is niet nodig en heeft geen meerwaarde. In januari 2015 zijn bewoners en omwonenden door middel van een brief geïnformeerd over het feit dat de beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties is vertraagd en daarmee ook de voortgang van de procedure. In deze brief is ook aangegeven dat Woningstichting Warmunda nog steeds voornemens is de huidige woningen te vernieuwen. Geconcludeerd kan worden dat er geen strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en niet in strijd met de wettelijke termijnen is gehandeld.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
	<i>Verkeer</i> Indieners stellen dat de gemeente het bestemmingsplan niet kan veranderen	<i>Formele reactie:</i> De openbare weg (Kaag- en Norremeerstraat) valt buiten het bestemmingsplan. <i>Informele reactie:</i>	



	waardoor verkeerstechnisch een situatie ontstaat die in strijd is met de voor verkeer geldende richtlijnen. Ze verwijzen erop dat niet voldaan wordt aan de richtlijnen uit ASVV2012.	Er is sprake van sloop- nieuwbouw met toevoeging van 1 extra woning. Hierdoor neemt de verkeersintensiteit niet significant toe. Daarnaast is er sprake van een bestaande weg en wegprofiel. In bestaande situaties hoeft niet te worden voldaan aan de richtlijnen uit ASVV2012.	
c.	<i>Woningvoorraad Warmond.</i> Indieners geven aan dat door vernieuwing van diverse locaties die in eigendom zijn van Woningstichting Warmunda de woningvoorraad fundamenteel wijzigt.	Bij vernieuwing van de woningen aan Kaag- en Norremeerstraat onttrekt de woningstichting geen woningen aan het sociale huursegment. Er blijft sprake van 28 sociale huurwoningen, waarvan 23 eengezinswoningen en 5 grondgebonden woningen voor senioren. Met seniorenwoningen wordt ingegaan op de behoefte. Dit is in lijn met de Woonvisie Teylingen, 2016.	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	<i>Zonlicht.</i> Nieuwe woningen zijn 1,8 meter hoger dan bestaande. De bezonningstudie is geen juiste weergave omdat er geen rekening is gehouden met de feitelijke situatie (uitbouwen woningen Sweilandstraat). Tevens neemt het daglicht in de woningen in de Sweilandstraat af omdat het aantal doorgangen tussen bouwblokken wordt verminderd. Indieners zijn van mening dat de gemeente er voor had moeten kiezen om de lagere woningen van het nieuwbouwplan te lokaliseren op de locaties van de huidige doorgangen. Dit klemmt des te meer voor het deel van de Sweilandstraat dat dichterbij de woningen aan de Norremeerstraat staat en waarvan de nieuwbouw ook nog eens dichterbij deze woningen komt.	De bestaande woningen aan de Kaag- en Norremeerstraat zijn 8.05 meter hoog, de nieuwe woningen 9,35 meter. Uw stelling dat de nieuwe woningen 1,8 meter hoger zijn klopt niet. Het verschil is 1,3 meter. 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 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. Om tegemoet te komen aan de eerdere opmerkingen van bezonning is de nokhoogte van alle woningen verlaagd in het ontwerp bestemmingsplan naar 9,5 meter. Bovendien worden vrijwel alle hoekwoningen (m.u.v. één hoekwoning aan de Kaagstraat) een lager type woning, deze hebben een nokhoogte van maximaal 7,5 meter. Dat is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het huidige vigerende	Geen aanpassing van het bestemmingsplan.



		bestemmingsplan waar een hoogte van 10 meter is toegestaan. De feitelijke situatie wijzigt en daarmee ook de bezonning. Voor de percelen aan de Sweilandstraat is in de nieuwe situatie de bezonning in sommige maanden en tijdsvakken gelijk en in diverse gevallen een vermindering de bezonning van woning en tuin (met name voor de hogere huisnummers). Ter plaatse van het parkeerpleintje is de bezonning beter dan in de huidige situatie. Dit is inzichtelijk gemaakt in een bezonningstudie (bijlage 1). Uit de bezonningstudie blijkt dat de gevolgen beperkt zijn. Dit is verantwoordbaar in een bestaande stedelijke situatie. Indien u van mening bent dat u schade leidt door het wijzigen van de bestemming 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. Opgemerkt moet worden dat er dan toetsing plaats vindt tussen de bestemmingsplannen (vigerend en nieuw).	
e.	<i>Bouwhoogte.</i> De woningen aan de Sweilandstraat vallen onder het beschermd stads- en dorpsgericht; indieners geven aan dat de aangrenzende percelen hier volgens vaste jurisprudentie rekening mee dienen te houden. De bouwhoogte van de nieuwbouw aan de Kaagstraat en Norremeerstraat zou dan ook gelijk moeten zijn aan die van de woningen aan de Sweilandstraat en niet moeten worden opgetrokken tot een hoogte gelijk aan die van de nieuwere woningen aan Norremeerstraat die van particulieren zijn. Ze stellen dat de hoogste verdieping van de nieuwbouwwoningen onnodig loze ruimte (hoogte) heeft.	In het bestemmingsplan Kom Warmond 2009 (dit is het vigerende plan) is de planologische toegestane hoogte van de woningen aan beide zijden van Norremeerstraat (even- en oneven) als die van de Sweilandstraat vastgelegd op een goothoogte 6 meter en een nokhoogte 10 meter. Het ontwerp bestemmingsplan voor de Kaag- en Norremeerstraat (even) heeft een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9,5 meter. Vijf hoekwoningen hebben een goothoogte van 4 en een nokhoogte van 7,5 meter. De nieuwe woningen aan de Kaag- en Norremeerstraat zijn met een lagere goot- en nokhoogte bestemd dan de omliggende woningen. Er is geen sprake van onnodige hoogte op de bovenste verdieping van de woningen, bovendien worden ze lager dan nu toegestaan is. Het ontwerp voegt zich qua hoogte en	Geen aanpassingen van het bestemmingsplan



	Tevens moet het huidige bouwvlak worden gehandhaafd, zodat de nieuwbouw niet verder naar achteren komt en de zichtlijnen vanuit de woningen aan de Sweilandstraat gehandhaafd blijven.	massa goed in de bestaande stedelijke omgeving en is daarom niet in strijd met beschermd dorpsgezicht. Het eigendom is planologisch niet relevant voor de goot- en nokhoogte. Het klopt dat de bouwvlakken wijzigen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Doordat het aantal woningblokken in de Norremeerstraat van zes tot twee woningblokken plus een vrijstaande woning wordt teruggebracht, wordt ook het aantal tussenruimtes verminderd. In de huidige situatie zijn er geen zichtlijnen bestemd in dit gebied in het bestemmingsplan Kom Warmond 2009. Het argument dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met bestemde zichtlijnen uit Kom Warmond 2009 is daarom niet juist. Wel is het zo dat door realisatie van het bouwplan de woonbeleving van enkele woningen zal wijzigen, maar in de huidige situatie was al sprake van een binnenstedelijk gebied door realisatie van het bouwplan zal dit niet wijzigen. Het ontwerp bestemmingsplan naar ons inziens niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	
f.	<i>Parkeren.</i> Indieners zijn van mening dat uitgegaan moet worden van parkeernormen voor nieuwbouw. Ze geven daarvoor de volgende argumenten: • Er is op geen enkele wijze rekening gehouden met de praktische uitkomsten van de plannen voor de gehele buurt. • Er ontbreekt een berekening voor de parkeerdruk conform ASVV2012. Het voorgestelde plan voldoet hiermee niet aan de wettelijke eisen. • De parkeerdruk zal zodanig toenemen dat een totaal problematische situatie zal ontstaan in een doodlopende straat. Het gaat immers om grotere woningen en	Er is sprake van vervanging van bestaande woningen, waarbij er 1 woning extra wordt gerealiseerd. 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 parkeerplaatsen moet realiseren en in stand worden gehouden.	Geen aanpassingen op het bestemmingsplan



	de bewoners zullen over de nodige auto's beschikken, meer dan nu het geval is.	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. Ons inziens is daarmee wel degelijk, binnen de mogelijkheden rekening gehouden met de behoefte in de buurt.	
g.	<i>Verkeer tijdens bouw.</i> Door de gekozen aanpak van sloop en nieuwbouw in fases ontstaat er jarenlang gevaarlijke situaties en overlast door bouwverkeer. Stelt dat dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit kan voorkomen worden met het renovatieconcept.	Bouwverkeer bij sloop- en nieuwbouw in onoverkomelijk. Het gekozen bouwsysteem geeft echter een korte periode hinder. Hierover kunt u meer lezen in de memo. Het is echter niet zo dat hinder door bouwverkeer en dergelijke redenen zijn waardoor wijziging van de bestemming in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	Geen aanpassingen op het bestemmingsplan
	<i>Brandgang achter de woningen en toegankelijkheid.</i> Onduidelijk is of de paden achter de woningen van de Norremeerstraat toegankelijk blijven. Ze stellen dat deze door verjaring een openbare weg zijn geworden. Het brandpad functioneert als vluchtroute en geeft de percelen aan de Sweilandstraat een toegang aan de achterzijde van het perceel. Indieners wensen deze toegang graag te behouden. Ze stellen dat door het toestaan van bebouwing tot aan de erfgrens deze mogelijkheid verdwijnt. Ze	Het bestaande achterpad tussen de Sweilandstraat en de Norremeerstraat en Sweilandstaat en Kaagstraat blijft behouden. Dit achterpad is in eigendom van de Woningstichting Warmunda en wordt gebruikt om de percelen via de achterzijde te kunnen ontsluiten. Formeel hebben de woningen aan de Sweilandstraat geen recht van overpad over dit achterpad. In de praktijk gebruiken ze dit pad wel. Woningstichting Warmunda heeft aangegeven dit te gedogen. Om dit zichtbaar te maken is in het ontwerpbestemmingsplan het achterpad bestemd als Wonen-2 met een functie aanduiding 'specifieke vorm van verkeer –	Geen aanpassingen op het bestemmingsplan

zijn van mening dat dit onaanvaardbaar is.	achterpad.' Ter plaatse van deze aanduiding mag deze bestemming uitsluitend voor een brandgang of achterpad worden gebruikt. Binnen de specifieke functieaanduiding is geen bebouwing toelaatbaar. Grond onder het brandpad is en blijft in eigendom van woningstichting Warmunda. Er is geen sprake van een openbare weg, wel van een brandpad dat voor zowel de woningen van de Norremeerstraat als de Sweilandstraat functioneert. Dit is ook reeds aangegeven in de antwoordnota op het voorontwerpbestemmingsplan. Hiermee was al tegemoet gekomen aan de wens van een aantal bewoners aan de Sweilandstraat.	
---	---	--

Toelichting

1. Toevoegen aan hoofdstuk 5 - paragraaf bedrijven en milieuzonering.
2. Tekst wijzigen van paragraaf 6.3 Geluid, conform tekstvoorstel omgevingsdienst.
3. Tekst paragraaf 5.6 Verkeersafwikkeling uitbreiden met parkeren en definitief ontwerp aanpassing bocht.

Regels

4. Hoofdstuk 3. Aanpassen artikel 13 overige regels. Toevoegen artikel 13.2 voldoende parkeergelegenheid. Conform handboek.

0-0

Memo

Van: **Gabriella van Gelder**

Aan: Jirri Metaal en Edward Kieboom (Warmunda)

Kopie:

Datum: 19 april 2016

Versie 1: 26-04-2016

Kenmerk: 20160419_bestemmingsplan

Onderwerp: Bouwplaatsinrichting - verkeerstromen

De sloop- en nieuwbouwplannen in de Norremeerstraat en Kaagstraat hebben bij omwonenden vragen opgeroepen over hoe deze werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Deze memo geeft een korte uiteenzetting hoe iQwoning de bestaande woningen zal gaan slopen en de nieuwbouw zal gaan realiseren. Hiermee wordt getracht om de vragen van de omwonenden zoveel mogelijk op voorhand te beantwoorden.

Sloop

De slooprichting van de woningen in de Norremeerstraat zal zijn vanaf de Jan Steenlaan naar de Jachthaven. De sloopwerkzaamheden zullen zoveel als mogelijk op eigen terrein plaatsvinden zodat het bestemmingsverkeer hier zo min mogelijk overlast van heeft. Wat betreft de duur van de sloop wordt nu gedacht aan circa 4 à 5 weken.

De slooprichting van de woningen in de Kaagstraat zal zijn vanaf de Padoxlaan naar de Jachthaven. De sloop van de woningen duurt circa 1 week.

Realisatie nieuwbouw

De 24 nieuwe woningen zijn opgedeeld in 2 blokken van 12 woningen met daartussen een parkeercoffer en aan het begin van de Norremeerstraat, bij de Jan Steenlaan, een bouwkegel. Aan de Kaagstraat zullen 4 nieuwe woningen worden geplaatst.

iQwoning bouwt de woningen voor 85% in een fabriek in Weert zodat op de bouwlocatie alleen de fundering, het gevelmetselwerk, dakpannen en fijne afbouwwerkzaamheden hoeven plaats te vinden.

De bouwroute voor de nieuwbouw woningen aan de Norremeerstraat zal waarschijnlijk zijn vanaf de Jachthaven naar de Jan Steenlaan. De bouwroute voor de nieuwbouw woningen aan de Kaagstraat zal waarschijnlijk zijn vanaf de Jachthaven naar de Padoxlaan.

Bouwput uitgraven

Het uitgraven van de bouwput zal zoveel als mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. Echter zal er op bepaalde momenten een vrachtwagen staan om de uitkomende grond te verplaatsen.

Fundering

Ten behoeve van de funderingswerkzaamheden (boorpalen en prefab funderingsbalken) zal de Norremeerstraat circa 2 dagen zijn geblokkeerd ivm een hijskraan voor de prefab balken. De boorstelling wordt aangeleverd en staat op eigen terrein voor het maken van de boorpalen. De Kaagstraat, waaraan de nieuwbouw woningen liggen, zal voor de funderingswerkzaamheden circa 1 dag geblokkeerd zijn.

iQ-elementen

De iQ-elementen worden middels een hijskraan op de fundering geplaatst. Deze hijskraan zal de Norremeerstraat en Kaagstraat blokkeren. De 12 woningen per blok in de Norremeerstraat worden in circa 6



dagen geplaatst. Totaal zal de Norremeerstraat dus circa 2 x 6 dagen geblokkeerd zijn. Wanneer de Norremeerstraat is geblokkeerd kunnen de omwonenden via de doorgang van Norremeerstraat naar Eymerspoeldam hun woning bereiken. De 4 woningen in de Kaagstraat zullen in 2 dagen worden geplaatst en is dus ook circa 2 dagen geblokkeerd.

Gevelmetselwerk / dakpannen

Nadat de iQ-elementen zijn geplaatst, zal middels vrachtwagens de gevelstenen en de dakpannen worden aangeleverd. De Norremeerstraat en Kaagstraat zijn dan tijdelijk tijdens het laden-lossen geblokkeerd. Er wordt nu gekeken of de toekomstige parkeercoffer gebruikt kan worden als laad- en losserein zodat de Norremeerstraat met deze vrachtwagens minimaal wordt geblokkeerd.

Afbouwwerkzaamheden

Tijdens de afbouwwerkzaamheden is er nauwelijks nog vrachtverkeer ten behoeve van de bouw aanwezig. Het verkeer in de Norremeerstraat en Padoxlaan / Kaagstraat zal dan dus minimaal hinder ondervinden van de bouwwerkzaamheden.

Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt een bouwveiligheidsplan opgesteld welke wordt voorgelegd aan de gemeente en wordt doorgesproken met de omwonenden in een informatieavond. Dit bouwveiligheidsplan waarin de verkeersstromen staan en wanneer de Norremeerstraat / Kaagstraat is geblokkeerd, wordt door de gemeente ook verspreid onder de alarmdiensten zodat zij weten wat de alternatieve routes zijn wanneer er calamiteiten zijn.

Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden houden wij de omwonenden middels nieuwsbrieven zoveel als mogelijk op de hoogte van wanneer welke werkzaamheden gepland staan.

Wat betreft de duur van de realisatie van de nieuwbouw wordt nu gedacht aan circa 5 maanden.

iQwoning streeft ernaar om bovenstaande zoveel als mogelijk aan te houden, maar onvoorziene omstandigheden kunnen ervoor zorgen dat er van afgeweken wordt.