

Nota van beantwoording inspraakreacties bestemmingsplan Dijkweg nabij 11 te Naaldwijk

	Indiener	Reactie	Antwoord
1		In beginsel geen bezwaar tegen een nieuwe ontwikkeling voor woningbouw op deze locatie echter als eigenaar van het naast gelegen perceel worden haar belangen door de wijze waarop het plan is vormgegeven negatief beïnvloed. De bouw van het appartementencomplex maakt bebouwing van de naastgelegen kavel (begraafplaats) zeer moeilijk tot wellicht onmogelijk. <u>Bebouwing ten onrechte tot aan de perceelsgrenzen toegestaan.</u> Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' mag binnen het bouwvlak bebouwing opgericht worden. Woningbouw op het perceel van appellant vereist een bestemmingswijziging, maar is op zich niet uitgesloten. Door het bouwen tot op de kadastrale grenzen van het perceel wordt bebouwing op het eigen perceel onmogelijk. Het is onbegrijpelijk dat geen enkele voorwaarde is gesteld over de afstand die aangehouden moet worden tot aan de erfgrens.	Het omzetten van de bestemming van maatschappelijk naar 'Wonen' op het perceel van reclamant staat los van de huidige ontwikkeling. De naastgelegen kavel maakt geen onderdeel uit van het plangebied en er zijn geen plannen bekend voor het perceel van de huidige begraafplaats. <u>Bebouwing ten onrechte tot aan de perceelsgrenzen toegestaan.</u> Het bestemmingsplan 'Centrum Naaldwijk' geeft aan dat de gronden uitsluitend bestemd zijn voor een begraafplaats. Woningbouw is niet passend binnen de huidige regels van het vigerende bestemmingsplan. Het staat marktpartijen altijd vrij om een plan voor woningbouw bij de gemeente in te dienen. Tegen het al dan niet verlenen van een vergunning op die aanvraag, staat beroep open. De afstanden tot aan de perceelgrenzen zijn overeenkomstig het burgerlijk wetboek ingevuld. De gevel op de erfgrens met de begraafplaats is volledig gesloten. De gevel op de erfgrens met de toegang naar de begraafplaats is op een afstand die groter is dan de wettelijk voorgeschreven 2 meter. Overigens is er voor het gedeelte van de toegang naar de begraafplaats geen bouwvlak opgenomen. Met de invulling zoals De Harmonie is bedoeld, wordt toekomstige aangrenzende bebouwing niet belemmerd.

	Bouwen tot op de erfgrens is op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek uitsluitend mogelijk indien het om blinde muren gaat. Zodra in de muur ramen of deuren voorkomen, dient een afstand van 2 meter aangehouden te worden. Uit het voorontwerp blijkt niet dat rekening is gehouden met deze verplichting. Het mogelijk maken van bouwen tot op de erfgrens is een evidente privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat aan het vaststellen van het bestemmingsplan. <u>Onvoldoende groen voorzien.</u> Het uitgangspunt van het college is dat in de kernen meer groen dient te komen. In het plan zit weliswaar een strook met de bestemming 'Groen' maar die is in eigendom van de gemeente. Op eigen grond wordt dan ook geen groen gerealiseerd. Dit raakt rechtstreeks het belang van het kerkgenootschap, aangezien zij bij de realisering van een eigen ontwikkeling verplicht zal worden meer groen te realiseren om dit in balans te brengen. <u>Parkeren</u> In het bestemmingsplan is niet vastgelegd wat er gerealiseerd gaat worden, waardoor niet vaststaat of het aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk voldoende is.	Een belemmering is ingevolge vaste jurisprudentie pas evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het (bouw)plan voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. In dit geval wordt niet gebouwd op gronden van reclamant. De gevel op de erfgrens aan de zijde met de begraafplaats is volledig gesloten. De gevel op de erfgrens met de toegang naar de begraafplaats is op een afstand die groter is dan de wettelijk voorgeschreven 2 meter. <u>Onvoldoende groen voorzien.</u> De locatie De Harmonie is altijd bebouwd en verhard geweest. Bij de ontwikkeling van de locatie, vindt een uitwisseling van gronden plaats tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Een deel van de gronden wordt groen ingericht. De begraafplaats is een beeldbepalende groenvoorziening in de directe omgeving. Zoals eerder vermeld is het aan een marktpartij om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen in strijd met het bestemmingsplan. Een dergelijke aanvraag zal op zijn merites beoordeeld worden. <u>Parkeren</u> In de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen, inhoudende dat: <i>bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van</i>
--	---	--

		Zonder grondslag wordt aangegeven dat wordt voldaan aan de nota parkeerbeleid van de gemeente Westland. Onduidelijk is welke beschikbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig zijn, en op welke grondslag deze ter beschikking van de bewoners van het project zullen staan. Hierdoor wordt niet voldaan aan de norm in de Beleidsregel Parkeernormering die volgens het paraplubestemmingsplan parkeernormen van toepassing is. Artikel 2 van de Beleidsregel geeft immers aan dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.	<i>deze regels</i> Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning moet de aanvrager aantonen dat voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in artikel 11 lid 3 van de planregels. De toelichting van het bestemmingsplan wordt erop aangepast.
2		De voorgenomen bebouwing is te massaal en te hoog en het gehele perceel wordt bebouwd. Het gebouw is groter dan de oude Harmonie en past niet in de omgeving. Door de hoge en massale bouw zal het monumentale pand worden weggedrukt achter het kolossale stenen geraamte. Ten onrechte wordt de voormalige bebouwing in deze als uitgangspunt genomen en wordt aangegeven dat ook die bebouwing al een trendbreuk was met de rest van de Dijkweg. Op geen enkele wijze wordt aansluiting gezocht van de cultuurhistorische effectrapportage, namelijk dat zo goed mogelijk aansluiting gezocht wordt bij de historie van de omgeving. Geleidelijke overgangen worden	In de CHER is opgenomen dat de nieuwbouw in de huidige vorm afwijkt van de historisch gegroeide kleinschaligheid die als karakteristiek wordt beschouwd voor de Dijkweg. De omvang en gevelhoogte van het gebouw zal die van de belendende panden overtreffen, alhoewel een aantal omliggende panden ook al een trendbreuk met de oorspronkelijke kleinschaligheid vormen. Overigens vormde de voormalige bebouwing (katholieke kerk met pastorie) op deze locatie qua bouwmassa destijds ook al een trendbreuk met de rest van de Dijkweg. Cultuurhistorisch gezien is het verdedigbaar, zeker omdat het hier een hoekpand betreft, aan een entree naar het centrum. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de aanbeveling om vorm (rechte lijnen, materiaalkeuze en kleurstelling) zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de historie van de omgeving. Elke contrastwerking hoeft daarbij zeker niet vermeden te worden, maar geleidelijke overgangen in de gevellijnen van een straat met lintbebouwing dragen over het algemeen het

		geadviseerd en daarvan is weinig terug te vinden. Ook ontbreekt de beeldkwaliteitsparagraaf waaraan het nieuwbouwplan getoetst moet worden.	beste bij aan de beeldkwaliteit. Een en ander is nader uitgewerkt in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan voor dit perceel. Daarin is een uitgebreide beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen, waarin het nieuwbouwplan is getoetst aan de beeldkwaliteitseisen vanuit de welstandsnota, en aan de aanbevelingen vanuit de CHER. <i>- Aanvullend archeologisch onderzoek: ex-situ behoud van de archeologische informatie;</i> dit onderzoek is uitgevoerd en opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. <i>- het opstellen van een uitgebreide beeldkwaliteitsparagraaf, op te nemen in een toelichting op het (ontwerp) bestemmingsplan;</i> In de toelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. <i>- Eventueel ontwerp aanpassingen op basis van genoemde nadere overwegingen, zoals verwoord in een toelichting op het (ontwerp) bestemmingsplan;</i> In de toelichting is opgenomen hoe omgegaan is met de opmerkingen van de CHER, de Adviescommissie Cultuur Historisch Erfgoed Westland en de Welstandscommissie. <i>- Een blijvende herinnering aan de geschiedenis van de locatie in de openbare ruimte bij het gebouw, mogelijk refererend aan aanwezigheid in de Romeinse tijd en aan de oude Adrianuskerk en pastorie.</i> In overleg met de Welstandscommissie is naar voren gekomen dat de naam "De Harmonie" gehandhaafd blijft en dat het gebouw in maat en schaal maar ook in materialisatie een verbinding en associatie legt met de voormalige Harmonie. In overleg is de kleur aangepast. De voormalige Harmonie was wit van kleur maar de nieuwe Harmonie wijkt in kleur juist iets af. Er wordt een bescheiden contrast gemaakt uit respect voor het tegenoverliggende rijksmonument, het voormalig oude mannenhuis. Na toezending van de CHER aan de monumentencommissie heeft de monumentencommissie op 29 maart 2019 het negatieve advies aangepast en een nieuwe brief verzonden naar de gemeente met de
--	--	--	---

			volgende tekst: <i>In het rapport worden conclusies en aanbevelingen genoemd en wordt geadviseerd mitigerende maatregelen te treffen om het effect van de nieuwbouw op de cultuurhistorie te vermijden, te beperken, op te vangen of te compenseren.</i> <i>De monumentencommissie vertrouwt erop dat de Welstandscommissie, de conclusies, aanbevelingen en het advies voor mitigerende maatregelen, zoals genoemd in de CHER, zal betrekken bij de verdere planbeoordeling.</i> Uit bovenstaande en na een check bij de secretaris van de monumentencommissie is gebleken dat de monumentencommissie – gelet op de resultaten van de CHER – geen discussie meer wenst te voeren over de massa, maar er op vertrouwt dat de Welstand zich zodanig zal concentreren op de mitigerende maatregelen dat het gebouw zich gaat voegen naar het omliggende bestaande erfgoed. De monumentencommissie heeft de verdere beoordeling van het plan dan ook overgedragen aan de Welstandscommissie.
		In de tuin wordt schaduw en lichtschade verwacht.	Voor de ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd en toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de bezonningstudie volgt dat de norm van twee uur bezonning in de voor de lichte TNO-norm relevante periode van 19 februari tot en met 21 oktober 2019 bij de woning wordt gehaald. Daarnaast wordt met de ontwikkeling de bouw van 20 appartementen mogelijk gemaakt in of aan de rand van het centrum van Naaldwijk en weegt het belang van de ontwikkeling zwaarder dan behoud van zonlicht op de gevel.
		Blijkt niet dat er iets is gebeurt met het advies van de Adviescommissie cultuurhistorisch erfgoed Westland die geadviseerd heeft niet de gehele maatregel te treffen en het effect op nieuwbouw op de	Zie voorgaande beantwoording over wat er gedaan is met mitigerende maatregelen genoemd in de CHER.

	cultuurhistorie te vermijden, te beperken, op te vangen of te compenseren. Door de bouw van het te realiseren plan, zal de waarde van Dijkweg 11 afnemen. Voorzien grote parkeeroverlast nu het aantal parkeerplaatsen in het gebouw niet voldoende zijn. Ook de toename van verkeer zal bezwaarlijk zijn en in dit gebied is verkeers- en parkeerfrequentie al hoog.	Indien reclamant meent recht te hebben op planschade, dan kan separaat - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Dijkweg nabij 11' - een verzoek om planschade worden ingediend. De vermeende planschade speelt in het kader van de bestemmingsplanprocedure verder geen rol. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen, inhoudende dat: <i>bij nieuwe ontwikkelingen (oprichting van een bouwwerk, verandering van functie of uitbreiding van bestaand gebruik) is het gebruik van gronden en bouwwerken op grond van de regels in hoofdstuk 2 slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals bedoeld in hoofdstuk 1 van deze regels.</i> Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning moet de aanvrager aantonen dat voldaan wordt aan de voorwaardelijke verplichting, zoals opgenomen in artikel 11 lid 3 van de planregels. De toelichting van het bestemmingsplan wordt erop aangepast. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 20 appartementen en een maatschappelijke voorziening van maximaal 160 m2 bvo. De kencijfers die gebruikt zijn voor het berekenen van de verkeer aantrekkende werking komen uit de 'CROW-publicatie 317'. Uitgaande van een dure etagekoopwoning op een locatie in het centrum in sterk stedelijk gebied geldt op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor een dergelijke ontwikkeling een verkeersgeneratie van 6,2 motorvoertuigen per woning. Gelet hierop leidt de ontwikkeling van de woningen tot 124 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. De realisatie van de maatschappelijke ontwikkeling leidt in een worst-
--	---	--

			case scenario tot 60 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag. In totaal leidt de ontwikkeling tot een verkeersaantrekkende werking van 184 motorvoertuigen per dag. Gezien de weginrichting van de Dijkweg en de Verdilaan en het geringe aantal extra voertuigbewegingen is de verwachting dat beide wegen deze toename kunnen verwerken. Het verkeer wordt in de toekomstige situatie via de Dijkweg en de Verdilaan afgewikkeld op de N285.
3	Hoogheemraadschap van Delfland	In het plan is het waterbelang nog onvoldoende geborgd. Verzocht wordt om onderstaande aanpassingen te maken op de volgende thema's. Toelichting Verzoeken paragraaf 3.5.1 verder uit te werken, waarbij gebruik gemaakt kan worden van de standaardwaterparagraaf Verzoeken bij paragraaf 3.5.2 alle thema's te benoemen en aan te halen, zoals deze in de handreiking watertoets voor gemeenten worden genoemd. In paragraaf 3.5.2 thema waterkwantiteit wordt aangegeven dat het plangebied al volledig verhard mag worden en watercompensatie daarom niet nodig wordt geacht. In de procedure wordt naast de planologische situatie ook gekeken naar de praktische situatie. Op dit moment is het plangebied volledig onverhard en daarom is watercompensatie nodig. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats op een wijze en plaats, waar vasthoudmaatregelen goed	Paragraaf 3.5.1 is aangepast Paragraaf 3.5.2 is aangepast Paragraaf 3.5.2 is aangepast

	toepasbaar zijn. Te denken valt aan bijvoorbeeld zoveel mogelijk gebruik maken van halfverharding, het aanleggen van wadi's en waterberging op het platte dak. Verzocht watercompensatie toe te passen. Verzocht wordt het thema Bodem en grondwater toe te voegen. In de paragraaf moet worden beschreven, hoe deze waterstand zich tot een mogelijke ontwikkeling van het gebied verhoudt, en of er maatregelen benodigd zijn en zo ja, welke dit zijn. Daarnaast kan het zijn, dat de ontwikkeling juist effecten op het grondwater of het watertekort heeft. Indien dit zo is, wordt verzocht deze effecten te beschrijven. Verzocht wordt maatregelen in de toelichting op te nemen bij het thema Afvalwater en riolering. Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bijvoorbeeld door middel van de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer en dergelijke. Verzocht wordt de regel in de conclusie waar verwezen wordt naar het Hoogheemraadschap Hollandse Delta aan te passen.	Thema is toegevoegd. Toelichting is aangepast. Regel in de conclusie is aangepast naar het Hoogheemraadschap van Delfland.
--	---	---

4		Zorg richt zich op de hoogte, massaliteit en ruimtelijke inpassing van het gebouw. Plan past in huidige opzet niet in de historische omgeving,	De nieuwe bebouwing houdt rekening met de karakteristieke kenmerken uit de omgeving. De Dijkweg is een lint met een overwegende bouwhoogte van ca. 2 lagen met kap. De bebouwing staat hoofdzakelijk met de gevel aaneengesloten direct aan de straat. Het historische lint kenmerkt zich door diversiteit in bebouwing van verschillende hoogte, bouwperiode en architectuur. Het is van belang dat deze structuur wordt doorgezet en dat de bebouwing in rooilijn aansluit op de overige bebouwing aan de Dijkweg. Ondanks dat het wenselijk is dat er wordt aangesloten op het dorpse karakter is er in het Westland ook de wens de kernen te verdichten en een behoefte aan appartementen (mede vanwege de ligging bij de voorzieningen en de demografische ontwikkelingen van groei kleinere huishoudens vooral in het kader van vergrijzing) De locatie bevindt zich aan de Verdilaan, een van de hoofdassen van Naaldwijk. Hier is een bebouwingshoogte hoger dan de bestaande dorpsbebouwing juist gewenst. Op het perceel zal dan ook rekening gehouden moeten worden met beide wensen: aan de Dijkwegzijde aansluiten op het aanwezige dorpse karakter én aan de Verdilaanzijde aansluiten op een meer klein stedelijk karakter. De rooilijn aan de Dijkweg is maatgevend en de bebouwing mag een hoogte hebben van 4 lagen met een eventuele terug liggende 5e laag. Het karakter van de Dijkweg als historisch lint is sterk genoeg om dergelijke gebouwen te huisvesten. De nu gekozen bebouwingshoogte sluit enerzijds aan bij het karakter van de Verdilaan en is niet te hoog om nog aansluiting te vinden bij het dorpse karakter van de Dijkweg. Hoger dan een 5e terugliggende laag aan deze zijde is niet wenselijk. In het recente verleden hebben er aan de Dijkweg gebouwen gestaan die hoger zijn geweest, massaler en veel nauwer in de ruimtelijke omgeving waren ingepast. Verwezen wordt naar de historische verkenning “De straat van Toen deel I, tot de grote Woerdlaan” van Els Spaargaren en Gerard Beijer uit 2017. Uit deze

			verkenning is op te maken dat de ruimtelijke ontwikkeling in de recente geschiedenis heel dynamisch is geweest. Gelet op de aspecten hoogte, massaliteit en ruimtelijke inpassing dan valt op dat er aan de Dijkweg en rondom de locatie van De Harmonie gebouwen als een R.K. kerk, een Leonardusschool en een Sint Martinusgesticht hebben gestaan. Deze gebouwen zijn verdwenen en vervangen door nieuwe gebouwen die nagenoeg dezelfde hoogte en massaliteit hebben. Denk aan Het Trefpunt, het kantoorgebouw van Blaak & Bredeveld en het appartementencomplex waar voorheen Hotel Holland heeft gestaan. Met de ontwikkeling van De Harmonie in hoogte, massa en ruimtelijke ontwikkeling continueren wij hetgeen dat in de recente historie altijd al heeft plaats gevonden: het creëren van een levendige plek dat antwoord geeft op actuele ruimtelijke vraagstukken.
		Ligt op amper 10 meter van de rooilijn van het rijksmonument Huize Bijdorp.	De gehanteerde rooilijn is de historische rooilijn van De Harmonie. Op alle historische beelden is dit een opvallend kenmerk van De Harmonie. Het gebouw staat juist niet in de rooilijn van de omliggende bebouwing. Wij sluiten dus aan bij een, vanuit historisch perspectief gezien, belangrijk ruimtelijk kenmerk. Het gebouw komt op circa 17 meter.
		Komende over de Verdilaan richting rotonde wordt de zichtlijn op het historische pand verstoord. De relatie met het monument wordt niet besproken.	Komende van de Verdilaan was in het verleden niet mogelijk, omdat de Verdilaan later is aangelegd (jaren 80 vorige eeuw). Echter, de huidige situatie reageert op de oriënterende positie door de gevel van De Harmonie, komende vanaf de Verdilaan richting rotonde, af te schuinen en daarmee het rijksmonument "het Oude Mannenhuis" in beeld te krijgen. Zodoende wordt een gebaar gemaakt naar dit belangrijke artefact en wordt de entree naar het centrum ingeleid.
		Pand past niet bij de kleinschalige bebouwing aan de Kleine Woerdlaan zoals het Molenaarshuis.	In de CHER wordt inderdaad aangegeven dat de nieuwbouw in de huidige vorm afwijkt van de historisch gegroeide kleinschaligheid die als karakteristiek wordt beschouwd voor de Dijkweg. De omvang en gevelhoogte van het gebouw zal die van de belendende panden

		overtreffen, alhoewel een aantal omliggende panden ook al een trendbreuk met de oorspronkelijke kleinschaligheid vormen. Overigens vormde de voormalige bebouwing op deze locatie qua bouwmassa destijds ook al een trendbreuk met de rest van de Dijkweg. Groot en klein vormen een ensemble en maken de Dijkweg levendig en aantrekkelijk. Niet eens met een aantal stellingnamen in de cultuurhistorische paragraaf zoals: - Het massale pand kan de kleinschaligheid extra accentueren; - De kleinschaligheid is toch verstoord door de Naald en gebouw op de hoek van de Havenstraat; - Het pand wordt vergeleken met de oude pastorie/De Harmonie maar dan vertaald naar de toekomst; - Het pand past binnen de cultuurhistorische kenmerken van het gebied.	De CHER en zijn uitgangspunten zijn voorgelegd aan de Adviescommissie Cultuur Historisch Erfgoed Westland. Door de commissie is het volgende aangegeven: <i>In het rapport worden conclusies en aanbevelingen genoemd en wordt geadviseerd mitigerende maatregelen te treffen om het effect van de nieuwbouw op de cultuurhistorie te vermijden, te beperken, op te vangen of te compenseren.</i> <i>De monumentencommissie vertrouwt erop dat de Welstandscommissie, de conclusies, aanbevelingen en het advies voor mitigerende maatregelen, zoals genoemd in de CHER, zal betrekken bij de verdere planbeoordeling.</i> Uit bovenstaande en na een check bij de secretaris van de monumentencommissie is gebleken dat de monumentencommissie – gelet op de resultaten van de CHER er op vertrouwt dat de Welstand zich zodanig zal concentreren op de mitigerende maatregelen dat het gebouw zich gaat voegen naar het omliggende bestaande erfgoed.
--	--	---	---