

**Zienswijze betr. ontwerpbesluit reg. nr. 2017144306**

Aan:

Het College van Burgemeester en Wethouders van Noordwijk

p.a. Omgevingsdienst West-Holland  
Postbus 159  
2300AD Leiden

Datum: 3 september 2018

**Zienswijze tegen het voorgenomen besluit om een vergunning te verlenen voor het verbouwen van een woning, locatie Voorstraat 114-116 te Noordwijk**

Geacht College,

De **vereniging De Oude Dorpskern** maakt bezwaar tegen het voorgenomen besluit om een vergunning te verlenen voor het verbouwen van dit Rijksmonument, gelegen in het 'Beschermd Dorpsgezicht' Noordwijk Binnen. Door deze verbouwing gaat kostbaar erfgoed verloren, wordt een monument in z'n waarde aangetast en zal het plan tot opdeling van de panden in de te verhuren appartementen een ongewenste uitwerking hebben op de leefbaarheid van de directe omgeving.

De Vereniging De Oude Dorpskern te Noordwijk is belanghebbende: voor de motivatie, zie bijlage 1.

De vereniging De Oude Dorpskern (verder te noemen DOD) maakt bezwaar op de volgende punten:

**Argumentatie 1** Onjuiste gegevens worden verstrekt door de aanvrager, en er zijn fouten gemaakt in de behandeling

Er is een aanvraagformulier **Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten** ingediend.

De indiener verstrekt bij deze aanvraag onjuiste gegevens. Bewust, omdat de toelichting bij de aanvraagformulieren overduidelijk is.

Er worden 5 van de 9 vragen op het formulier foutief ingevuld. Hierdoor lijkt de aanvraag een eenvoudige en een weinig ingrijpende verbouwing te betreffen, slechts een renovatie. De keurende instanties worden hierdoor onjuist van informatie voorzien.

Ingevolge artikel 5.19 eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) kan het bevoegd gezag als sanctie een omgevingsvergunning intrekken, indien de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige opgave is verleend. Volgens ons is dat hier aan de orde.

Het oordeel van de erfgoedcommissie is onvoldoende. Uit haar rapport is niet duidelijk aan

welk bouwplan zij toestemming verstrekt. In haar schrijven corresponderen het adres en de postcode niet. Het is nu niet duidelijk welk bouwplan het betreft.

### **Argumentatie 2 Onjuiste aanvraag verstrekt door de aanvrager**

Bij een Rijksmonument worden zowel het exterieur als het interieur beschermd. Met het verwijderen van (de laatste nog in Noordwijk aanwezige) droogstellingen in maart 2017 nog voordat de huidige aanvraag is ingediend, heeft de nieuwe eigenaar een economisch delict gepleegd. De gemeente heeft toentertijd direct een bouwstop ingesteld en de omgevingsdienst West Holland heeft een proces verbaal opgemaakt. Daarna is die situatie nooit meer besproken, teruggedraaid of heeft het geleid tot een aanvraag tot sloopvergunning achteraf. Deze aanvraag had dus conform Wabo (art. 5.19) nooit in behandeling genomen mogen worden. De Gemeente is hier in haar zorgplicht te kort geschoten.

### **Argumentatie 3 Grote impact van stapelen/splitsen van woningen**

Veel gemeentes werken bewust niet mee aan het splitsen van woningen, op basis van onderstaande bezwaren:

1. De omgeving is er niet op toegerust of m.a.w. de weerbaarheid van de buurt is onvoldoende. Met name wanneer er sprake is van het splitsen van panden in oudere stads- of dorpskernen.
2. Ook de situatie in de straat is er vaak niet op toegerust. Zoals in dit geval waarbij een toegang gecreëerd moet worden naar een achtergelegen binnenplaats. Over de stoep zal dan een veel bereden op- en afrit moeten komen. Aangepast zal moeten worden: straatverlichting, stoepranden, beplanting, etc.
3. Voorkomen van verkruimeling. De meeste gemeentes kiezen ervoor dat er slechts toestemming plaats vindt, wanneer de nieuwe woningen een minimale grootte krijgen van 70 m<sup>2</sup>,
4. Het voorkomen van het onttrekken van woningen uit de woningvoorraad. Veelal worden in toeristische dorps- en stads-kernen volwaardige woningen opgesplitst tot meerdere kleinere appartementen voor AirB&B-achtige constructies. In dit geval heeft er onvoldoende afweging plaats gehad om de effecten mee te wegen.

B&W heeft hiermee binnen het gebied 'Beschermd Dorpsgezicht' zonder overleg nieuw beleid vastgesteld, want op welke gronden zou een volgende aanvraag niet gehonoreerd worden. E.e.a. betekent dat splitsing/stapelning gewoon zal worden toegestaan. De impact van dit nieuwe beleid is dermate groot, dat dit beleid eerst op de politieke agenda opgevoerd had moeten worden.

### **Argumentatie 4 De aanvraag voldoet niet aan de Wabo art 2.12 lid 1**

Het bestemmingsplan geeft 'wonen' aan voor deze locatie; d.w.z. bedoeld voor een zelfstandige woonruimte voor één huishouden.

Afwijking van het bestemmingsplan kan B&W geven, maar alleen op basis van goede

gronden. In onderhavig geval is niet gemotiveerd, waarom er afgeweken van het bestemmingsplan. Er is van economische redenen om te kiezen voor splitsing/stapeling niets gebleken.

Alleen de consequentie van de toevoeging aan de woningvoorraad met 6 kleine (45 tot 69 m<sup>2</sup>) appartementen i.p.v. 2 grote woningen wordt als positief beoordeeld; dit is een oneigenlijk argument, dat in het bestemmingsplan niet wordt geregeld.

De kans is groot, dat ook hier net als bij het Hof van Holland, logiesruimte wordt gecreëerd voor buitenlands werknemers.

Conform de Wabo (art 2.12 lid 1) moet een vergunning geweigerd worden als het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit geval is de impact op gebied van parkeren, veiligheid, overlast en sociale cohesie dermate groot dat de vergunningsaanvraag had moeten worden afgewezen.

Deze punten worden hieronder verder uitgewerkt.

### **Argumentatie 5: strijdig met Bestemmingsplan Noordwijk Binnen uit 2013**

#### **Bestemmingsplan art 18 wonen**

art. 18.4 specifieke gebruiksregels:

*Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken (ad a.9)*

Bezwaar: het plan zal dramatische invloed hebben op de verkeersveiligheid, inbreuk doen op de bestaande verkeerssituatie, en onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

**A- Parkeren:** Er zou voldaan zijn aan de eisen vanuit het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'; door het creëren van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze oplossing is puur theoretisch en niet getoetst aan de praktijk. De toegang tot het achtergelegen terrein is lastig, de doorgang is erg smal, er is te weinig ruimte om te keren en met de neus van de auto voorruit het terrein te verlaten. De praktijk zal zijn dat bewoners op straat gaan parkeren, en daarmee de bestaande parkeerdruk onnodig opvoeren. De Voorstraat e.o. kent al een parkeerdruk op vitale momenten van > 100%. Het stuk Voorstraat, waaraan de panden 114-116 liggen heeft een parkeercapaciteit van 16 plekken; bij een bewoning met 28 panden en een parkeernorm van 1,7 (gem van vrijstaande en niet vrijstaande grote woningen) geeft dat een behoefte van 47,6, oftewel een bezettings-overschrijding van 200%. De omliggende straten, waar men dan terecht kan zijn Douzastraat, Offemweg en Voorstraat; die zitten op een overschrijding van 80%.

-Het plan is getoetst aan de nota parkeren en stallen Noordwijk 2013. De beoogde situatie (zoals ontvangen van de gemeente) geeft aan dat 9,8 parkeerplaatsen benodigd zouden zijn op eigen terrein. Als aftrekpost is de huidige situatie genomen, nl 3,8 plaatsen voor 2 woningen. Resultante is de voormelde 6 plaatsen. Deze berekening is feitelijk onjuist: de huidige situatie was, dat er één huishouden was met verschillende kadastrale eenheden, Voorstraat 114 en 116. De huidige situatie moet dus zijn 2 parkeerplaatsen (norm woning > 120 m<sup>2</sup>, Nota Stalling en Parkeren 2013), met als gevolg dat er 7,8 plaatsen nodig zouden

zijn op eigen terrein.

Afwijking van de norm leidt tot rechtsongelijkheid, waarbij niemand gebaat is.

**B- Veiligheid:** het inrijden en met name het verlaten van het terrein levert grote veiligheidsrisico's op voor voetgangers. Er is vanuit de steeg geen zicht op passerende voetgangers, wat niet anders kan leiden dan tot aanvaringen met kinderen/passanten. Ook voor de bewoners, die allemaal een uitgang hebben op de inrit, resp. parkeerruimte wordt een onveilige situatie gecreëerd.

In de belangenafweging met de zorgen voor de bewoners in aanliggende straat in onvoldoende rekening gehouden.

#### **Bestemmingsplan art. 18.2.5 Dakkapellen**

Voor het bouwen van dakkapellen gelden diverse regels.

Dit bouwplan voldoet aan veel van de gestelde eisen niet, als voorbeeld:

*a. bij meerdere dakkapellen op één dakvlak of op meerdere aaneengesloten dakvlakken zijn de dakkapellen regelmatig gerangschikt op horizontale lijn, dus niet boven elkaar;*

*b. bij een individueel hoofdgebouw is een dakkapel gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleiding gevel;*

*c. de onderzijde van een dakkapel is meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet;*

Bezwaar: er wordt bij het bouwplan volstrekt niet voldaan aan de gestelde eisen.

#### **Bestemmingsplan art. 18.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

*b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';*

Bezwaar: het bouwplan voldoet hier niet aan.

#### **Bestemmingsplan art. 25 Beschermd dorpsgezicht**

##### *25.4.2 Toelaatbaarheid*

*a. De in sub 25.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de enkelbestemming toegestane gebruik van de grond, en indien door werkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het aangewezen gebied.*

*b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in sub 25.4.1 vraagt het bevoegd gezag advies aan de commissie voor welstand en monumenten over de mogelijke aantasting van het beschermd dorpsgezicht.*

Bezwaar: het bouwplan voldoet hier niet aan

Het gebouw wordt van binnen verbouwd, waarbij historische trappen, zolderingen en ruimtes verdwijnen, om ruimte te maken voor appartementen. Het volledige karakter van

een voormalig bollenbedrijf zal hiermee verdwijnen.

'Dorp, stad en land', die hiervoor akkoord hebben gegeven, zijn hier te licht overheen gestapt en hebben hun zorgplicht onvoldoende uitgevoerd. Dit heeft mede te maken met de onjuiste aanvraag (zie argument 1 en 2) in combinatie met het verkeerde uitgangspunt van reeds verwijderd interieur. Voor een goed overzicht van wat er allemaal is verdwenen, verwijzen we naar het monumentenregister, nrs. 511991 en 511992.

In groot contrast daarmee wordt door de stichting DSL geaccepteerd dat inmiddels vernietigde droogstellingen konden worden behouden. Zij (hoe kunnen vernietigde stellingen worden herplaatst??) worden nu herplaatst naar een voormalig schuurtje, waarin nooit droogstellingen zijn of kunnen worden geplaatst: totaal ongeschikt daarvoor.

#### **Ten slotte:**

Begin 2018 (januari 17) hebben de DOD en Gemeente Noordwijk samen een rapport gepresenteerd, dat het functioneren van het dorpsgezicht in Noordwijk Binnen heeft onderzocht en aanbevelingen heeft gedaan om er goed beter te beschermen.

Er is een actieplan opgesteld, waarbij overeengekomen is de DOD te betrekken bij veranderingen in het 'Beschermd Dorpsgezicht'. Op de bijeenkomst van 17 januari heeft wethouder Bakker nog eens bevestigd, dat de DOD altijd betrokken wordt bij aanpassingen binnen 'Beschermd Dorpsgezicht'.

In het onderhavige geval is dit niet gebeurd, waarbij de gemeente haar afspraken en zorgplicht niet is nagekomen.

Wat bij ons verder grote vraagtekens oproept, is het feit dat B&W wel in discussie is met eigenaren (aan de Voorstraat en Boekerslootlaan) en ontwikkelaars om het totale terrein t/m Buijzopers te herontwikkelen incl. het herbestemmen van het afgesplitste stuk landbouwgrond (van Voorstraat 114-116) tot bouwgrond. Dat in dat proces ook een Rijksmonument is herverkaveld (het oorspronkelijke eigendom is in drieën gesplitst en verkocht), opgedeeld alleen uit winstbejag is bedroevend!

Geen enkele vorm van sturing en bescherming van de belangen van de rechtszekerheid van onze gemeenschap lijkt te hebben plaats gevonden.

Onduidelijk is nog welke toezeggingen B&W heeft gedaan en aan wie voor wijziging van de bestemming van de grond.