

Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan

**Zeestraat 50
Noordwijkerhout**

Rapportnummer: 007/06Timp/RBr/178.18

Rijpwetering, 20 december 2018

Interegion Groep B.V.
Integrale Ruimtelijke Ontwikkeling

Pastoor van der Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering

Tel. 071 – 341 79 73
Fax 071 – 341 79 70
bredewold@interegion.nl
www.interegion.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	3
3. Inspraakreactie	4
3.1 Inspraakreactie 1.	4
3.2 Inspraakreactie 2	4
4. Overlegreactie ex. artikel 3.1.1. BRO	5
4.1 Provincie Zuid Holland	5
4.2 Hoogheemraadschap van Rijnland	5
4.3 Veiligheidsregio HollandsMidden	6
5. Ambtelijke aanpassingen	6

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zeestraat 50 Noordwijkerhout maakt de bouw van 6 greenportwoningen en 1 ruimte-voor-ruimte woning mogelijk. Het plangebied langs de Zeestraat te Noordwijkerhout bestaat uit een bedrijfscomplex met een grote kasruimte, een vrijstaande koelcel en een schuurkas. Het complex is inmiddels buiten gebruik. Verrommeling en verpaupering treden door deze leegstand op. Het bedrijfscomplex is gelegen in de Noordzijderpolder en bevindt zich tussen de bebouwde kom van Noordwijkerhout aan de achterzijde van het voormalige Bavoterrein.

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld ingevolge artikel 3.1.1 van het Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de (wettelijke) overlegpartners. Ook heeft het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening 2008 van de gemeente Noordwijkerhout voor een ieder ter inzage gelegen in de periode van 1 november 2017 tot en met 12 december 2017. In die periode kon gereageerd worden op het voorontwerpbestemmingsplan. In voorliggende nota wordt nader ingegaan op de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties.

3. Inspraakreacties

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 2 inspraakreacties binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

3.1 Inspraakreactie 1

Samenvatting:

Als direct belanghebbende is indiener niet gekend is de planvorming. De publicatie op ruimtelijke plannen zijn naar zijn mening slordig, bijlagen zijn niet te openen en de bestand-zijn verkeerd genoemd.

In het bestemmingsplan wordt de omvang van de activiteiten vergeleken met "Kliniek en dagverblijf, zorg". Waarbij de richtafstand maximaal 10 meter is. Dit is echter een waterspeeltuin, waar kinderen spelen. De richtafstand voor kinderboerderijen, kinderdagverblijven is echter 20 meter (geluid). De fysieke grens, is op dit moment minder dan 40 meter. De bestemmingsplangrens van de bedoelde activiteiten ligt echter op 20 meter.

Men verwijst naar de huidige fysieke locaties van hokken, ruitersbak, compostopslag, etc., terwijl de bestemming dit overal op het terrein toestaat. De paarden mogen straks niet langs de perceelgrens staan grazen omdat de overburen gaan klagen. Het aantal cliënten op het terrein is blijkbaar gemakshalve beschreven op maximaal 15. Indiener is van mening dat de richtafstand van 30 meter moet worden aangehouden.

In het plan is geen duidelijke, op schaal te lezen, plankaart opgenomen.

Beantwoording inspraakreactie 1

De publicatie op ruimtelijke plannen zal in het ontwerpbestemmingsplan op de juiste manier vormgegeven worden.

De bestemming van de locatie is zorgboerderij.

Er is door een daartoe gespecialiseerd bureau een omgevingstoets uitgevoerd.

Deze is weergegeven in paragraaf 5.4.11 milieuzonering bedrijven van de toelichting van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de aan te houden richtafstand.

De verbeelding van het bestemmingplan is op de website ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.

3.2 Inspraakreactie 2

Samenvatting:

Indiener maakt bezwaar tegen de bestemmingswijziging.

Op de omliggende gronden wordt veelvuldig bloembollen geteeld. Voor deze teelt is het nodig dat de bedrijven ongestoord de werkzaamheden kunnen uitvoeren, zoals het planten, rooien en voornamelijk spuiten van de gewassen. Door de bouw van burgerwoningen in dit gebied zullen de bewoners een beroep doen op een veilige woonomgeving. Hier door wordt het agrarische gebruik zodanig beperkt dat de omliggende gronden ongeschikt worden voor de bloembollenteelt.

Er worden burgerwoningen aangeboden met vrij uitzicht. Dit betekent dat indiener in de toekomst niet kan bouwen/uitbreiden.

Er bestaat onduidelijkheid over hoe het bouwverkeer en het normale verkeer geregeld gaat worden. De onlangs gerenoveerde woning, Zeestraat 52, staat pal langs de route van dit bouwverkeer.

Beantwoording inspraakreactie 2

Er is door een daartoe gespecialiseerd bureau een omgevingstoets uitgevoerd.

Deze is weergegeven in paragraaf 5.4.11 milieuzonering bedrijven van de toelichting van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de aan te houden richtafstand. Wanneer men verwacht planschade te leiden door bijvoorbeeld beperking van toekomstige uitbreidingen die nu wel mogelijk zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan, kan een beroep gedaan worden op artikel 6.2 Wro, en een verzoek tot planschade worden indienen bij de gemeente.

Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vrij uitzicht.

Het bouwverkeer dient op een deugdelijk manier plaats te vinden. Echter is dit een privaatrechtelijk aangelegenheid.

4. Overlegreacties ex. artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de betreffende instanties. Van de volgende overlegpartners is een overlegreactie ontvangen:

- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Hollandsmidden

4.1 Provincie Zuid-Holland

Samenvatting:

Uit het ingevulde e-formulier blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende sluit aan provinciale belangen. Het plan gaat om het omzetten van agrarische grond naar woningbouw, er is sprake van transformatie. Daar aan worden in artikel 2.2.1, lid 1c, van de Verordening ruimte een aantal voorwaarden gesteld, bijvoorbeeld aan het integrale ontwerp in relatie met de omgeving. De manier waarop de woningbouwbestemming in de huidige planopzet is vormgegeven, sluit daar onvoldoende op aan.

Door een nieuwe rij losstaande woningen met de achterzijden naar het landschap aan de buitenzijde rond deze bosstrook te situeren, wordt afbreuk gedaan aan de beeldkwaliteit en uitstraling van de kwaliteit van de dorpsrand en wordt eveneens afbreuk gedaan aan het landschappelijk perspectief, met name geredeneerd vanuit een gezichtspunt van buiten de locatie.

De woningbouwplannen liggen, op de kaart en in het landschapsperspectief van de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016 is aangeduid als een gebied waarin de openheid actief moet worden vergroot en waar de doorkijk en de vensters, onder andere vanaf de Schulpweg richting Bavo-terrein, moeten worden behouden en versterkt. De huidige planopzet past ook daar niet in.

Beantwoording

Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit is in samenspraak gegaan met de gemeente en provincie Zuid-Holland.

4.2 Hoogheemraadschap van Rijnland

Rijnland heeft geen overwegende bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Wel adviseren zij de volgende opmerkingen mee te nemen. De conclusie over waterkwaliteit in paragraaf Water (van de toelichting) klopt, maar de berekening klopt niet. In de huidige situatie is circa 5.280 m² verharding aanwezig en in de nieuwe situatie circa 5.989 m². In het totaal wordt dus 709 m² nieuwe verharding aangebracht. Als de toename aan verharding per saldo meer dan 500 m² bedraagt dient in beginsel ter compensatie van de versnelde afvoer water gegraven te worden (regel 11 'Versnelde afvoer bij toename verhard oppervlak'). Voor de 709 m² nieuwe verharding dient ter compensatie 106 m² overig oppervlakte water aangelegd te worden. In de ontwikkeling wordt 1.348 m² overig oppervlakte water gerealiseerd. Ook dient de watergang opgenomen te worden in de waterbalans. Beschreven moet worden hoeveel m² overig oppervlakte water gedempt wordt, hoeveel m² behouden blijft. Uit de toelichting kan niet worden opgemaakt of watergangen en in open verbinding komen met een duiker. Rekening dient gehouden te worden met de minimale afmetingen van een overige watergang, namelijk: diep 0,6 m, bodembreedte 0,4 m, en breedte watergang 2,5m. Niet duidelijk is of bruggen of dammen met duikers worden aangelegd. Indien dammen met duikers worden aangelegd dient rekening gehouden te worden met de minimale inwendige maat van de duikers. Een diameter van 600 mm bij een watergang tot 4 m breed, 800 mm bij een watergang van 4 tot 6 m breed, en 1000 mm bij een watergang van 6 tot 8 m breed. Voor de werkzaamheden dient een (water)vergunning te worden aangevraagd via het omgevingsloket. Graag bij de aanvraag rekening houden met bovenstaande opmerkingen.

Beantwoording

De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn aan de hand van het landschappelijk inpassingsplan wijzigingen doorgevoerd deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4.3 Veligheidsregio Hollands Midden

Samenvatting:

De informatie en afspraken over dit dossier zijn door de gezamenlijke hulpdiensten (politie, GHOR en brandweer) betrokken in en vertaald naar dit advies.

Onderstaand treft u de conclusies van onze analyse aan.

Er zijn geen risicobronnen binnen en buiten het plangebied die invloed hebben op het plangebied, externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het plangebied.

Het advies is om na positieve besluitvorming de kosten van de aanleg van een brandkraan in een exploitatie overeenkomst mee te nemen en hierna Dunea opdracht te geven tot aanleg van een ondergrondse brandkraan.

Bluswater en bereikbaarheid:

Voor een adequate hulpverlening bij een incident is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is. Houd daarom rekening met het volgende:

- a. Het plangebied moet via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen bereikbaar zijn.
- b. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
- c. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig dient te zijn.
- d. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Beantwoording

Het advies is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

5. Ambtelijke aanpassingen

Naast de inspraak en het vooroverleg zijn er ook enkele andere zaken en ontwikkelingen die aanleiding geven het ontwerp ambtshalve aan te passen. In dit hoofdstuk is voor de regels en/of de verbeelding in willekeurig volgorde een overzicht gegeven van deze ambtshalve aanpassingen:

- a. *In het collegevergadering 19 december 2017 is door middel van een m.e.r.-beoordelingsbesluit besloten dat voor voorliggend bestemmingplan het niet noodzakelijk is milieueffectrapportage op te stellen. Op basis van de daarvoor aangeleverde aanmeldnotitie is gebleken dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieueffecten met zich meebrengt. Het m.e.r.-beoordelingsbesluit heeft vanaf 17 januari 2018 zes weken ter inzage gelegen.*
- b. *Het Paraplu bestemmingsplan Parkeren en Wonen, welk is vastgesteld op 28 september 2018, is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*