

Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Zeeburg

projectnr. 197674
revisie 02
22 mei 2013

auteur(s)

G.A. Damen MSc.
ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Noordwijkerhout
Postbus 13
2210 AA NOORDWIJKERHOUT

datum vrijgave

22 mei 2013

beschrijving revisie 02

Definitieve nota

goedkeuring

G.A. Damen MSc.

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Inhoud

	blz.
1 Bestemmingsplan Zeeburg	2
1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	2
1.1.1 Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zeeburg	2
1.1.2 Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen.....	24
1.1.3 Ambtshalve wijzigingen	24

1 Bestemmingsplan Zeeburg

1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Zeeburg wordt geregeld door in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.8 Wro het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Zeeburg" heeft vanaf 20 maart 2013 tot en met 30 april 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn voor het ontwerpbestemmingsplan dertien zienswijzen ingediend.

In het navolgende rapport zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Zeeburg wordt aangepast.

1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Zeeburg*

Binnen de zienswijzentermijn vanaf 20 maart 2013 tot en met 30 april 2013 zijn voor het ontwerpbestemmingsplan Zeeburg van de gemeente Noordwijkerhout dertien zienswijzen ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1 (IN-13-14107), d.d. onbekend, ontvangen 9 april 2013;
2. Reclamant 2 (IN-13-14462), d.d. 22 april 2013, ontvangen 22 april 2013;
3. Reclamant 3 (IN-13-14513), d.d. 22 april 2013, ontvangen 24 april 2013;
4. Reclamant 4 (IN-13-14681), d.d. 29 april 2013, ontvangen 2 mei 2013;
5. Reclamant 5 (IN-13-14640), d.d. 29 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
6. Reclamant 6 (IN-13-14639), d.d. 29 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
7. Reclamant 7 (IN-13-14638), d.d. 28 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
8. Reclamant 8 (IN-13-14587), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013;
9. Woningstichting Sint Antonius van Padua (IN-13-14637), d.d. 24 april 2013, ontvangen 26 april 2013;
10. Provincie Zuid-Holland (IN-13-14578), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013;
11. Reclamant 9 (IN-13-14576), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013;
12. Reclamant 10 (IN-13-14547), d.d. 23 april 2013, ontvangen 25 april 2013;
13. Reclamant 11 (IN-13-14514), d.d. 22 april 2013, ontvangen 24 april 2013;
14. Reclamant 12 (IN-13-14600), d.d. 26 april 2013, ontvangen 26 april 2013.

Zienswijze 1: Reclamant 1 (IN-13-14107), d.d. onbekend, ontvangen 9 april 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner van Zeestraat 189a te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

Zienswijzen

1. Volgens reclamant zijn er andere manieren om het gebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw is opgenomen op te knappen, zodat het prima kan aansluiten bij het karakter van Noordwijkerhout en daarbij tevens bollengrond behouden blijft.

Beantwoording

De gemeente is van mening dat de huidige inrichting van het gebied voor de inbreidingslocatie rommelig is. Diverse opstallen zijn verouderd en slecht onderhouden. Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is echter niet om het rommelige en vervallen karakter van het gebied te verbeteren. Hiervoor staan de gemeente andere middelen tot haar beschikking, onder andere een dwangsom zoals door reclamant ook wordt benoemd. Vooralsnog is er echter geen reden om over te gaan tot het inzetten van deze dwangmiddelen.

Aan de gemeente is bekend gemaakt dat de aanwezige agrarische percelen te klein zijn om bedrijfsmatig rendabel geëxploiteerd te kunnen worden. Een invulling van het gebied door middel van woningbouw past in de visie van de gemeente bij de afronding van de wijk Zeeburg. De gemeente is derhalve bereid medewerking te verlenen aan initiatieven om het gebied te ontwikkelen. Diverse initiatiefnemers hebben zich derhalve gemeld bij de gemeente. Er zijn echter wel voorwaarden waaronder de ontwikkeling zou moeten plaatsvinden welke door de gemeente worden verwoord in een stedenbouwkundige visie. Indien aan de voorwaarden voldaan wordt, ontstaat volgens de gemeente ruimte het gebied te ontwikkelen voor woningbouw.

In de door de reclamant ingediende zienswijzen wordt niet duidelijk op welke andere invullingen wordt gedoeld om het gebied op te knappen.

Naar aanleiding van de door de provincie Zuid-Holland ingediende zienswijze (zienswijze 10) en overleg wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan geschrapt. Dit leidt er toe dat er op dit moment geen woningbouw mogelijkheden voor de agrarische percelen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De visie van de gemeente wijzigt echter niet. Op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening Ruimte 2012 moet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een nieuwe ontwikkeling met wonen voorzien in een aantoonbare behoefte en gebaseerd zijn op een regionale visie. In de regio Holland Rijnland, waarvan Noordwijkerhout onderdeel uit maakt, wordt daarom gewerkt aan een nieuwe regionale woonvisie. Hierin zal (sub)regionale afstemming plaatsvinden van de geplande woningbouwontwikkelingen. De gemeente zal de locatie Zeeburg als woningbouwontwikkeling gaan opvoeren.

2. Mocht de gemeenteraad besluiten het wijzigingsgebied te behouden dan wil reclamant dat, net zoals expliciet in artikel 17.1.1 van de Algemene Wijzigingsregels staat, het gebied integraal ontwikkeld wordt op basis van één stedenbouwkundig plan dat door de gemeente wordt opgesteld.

Beantwoording

Zoals aangegeven in de beantwoording onder 1 zal er geen wijzigingsbevoegdheid voor het gebied opgenomen worden.

De gemeente deelt de mening van reclamant dat het van belang is dat voor het gehele gebied één plan wordt ontwikkeld, zodat voorkomen wordt dat versplinterde ontwikkeling plaatsvindt waarbij de ene ontwikkeling een andere ontwikkeling in de weg staat en het gebied als geheel uiteindelijk niet verbeterd. Welke integrale invulling zal moeten plaatsvinden is op dit moment nog niet bekend.

3. Reclamant geeft aan dat er verschillende redenen zijn waarom zij willen dat het plan in één keer wordt uitgevoerd. Ten eerste vreest zij door gefaseerde bouw ingebouwd te raken tussen nieuwbouw. Ten tweede zal reclamant meerdere malen met bouwactiviteiten geconfronteerd worden. Reclamant woont in een hout-skeletbouwhuis en verwacht dat hierdoor ongetwijfeld schade gaat oplopen. Ten derde is de markt voor nieuwbouwhuizen volgens reclamant niet optimaal. Volgens reclamant moet dan niet eerst 9 of 10 huizen ingemetseld worden maar het hele wijzigingsgebied integraal aangepakt worden.

Beantwoording

De gemeente deelt de mening van reclamant dat het noodzakelijk is om de woningbouwontwikkeling in één keer ten uitvoer te laten brengen in één integraal plan. Zie tevens voor beantwoording onder 2. Met betrekking tot de uitvoering wordt er vanuit gegaan dat de nieuw te bouwen woningen in verschillende fasen zullen worden gebouwd met maximaal 10 woningen per bouwfase. Er wordt gestreefd naar één bouwstroom zodat overlast zoveel als mogelijk wordt beperkt en niet over de jaren heen wordt verspreid. De uiteindelijk bouwer(s) worden verplicht een nulmeting voorafgaand aan de bouw van de woningen in de omgeving uit te voeren. Eventuele schade als gevolg van de bouw kan hiermee worden aangetoond en zo nodig worden vergoed.

Er wordt geen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan meer opgenomen. Zie voor beantwoording onder 1 en 2.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Reclamant 2 (IN-13-14462), d.d. 22 april 2013, ontvangen 22 april 2013;

Inleiding

Reclamant treedt op als vertegenwoordiger van de bewoner van Zeestraat 177 te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het gebied met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'.

Zienswijzen

1. Het verbaasd reclamant dat een mogelijke ontsluiting van het plangebied 'in de bocht van de Zeestraat' wordt aangegeven. Een uitgang in deze bocht van de weg is volgens reclamant zeer gevaarlijk in verband met het beperkte zicht naar beide zijden. Deze mogelijke ontsluiting is al eens aan een verkeerstechnisch bureau ter onderzoek aangeboden en daarop is een negatief verkeersadvies afgegeven. Reclamant is van mening dat als eerst gekozen moet worden voor het alternatief tussen de Zeestraat nummer 195 en 201. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid tot ontsluiting in de bocht van de Zeestraat te schrappen.

Beantwoording

Zoals gemeld in de toelichting is er nog geen stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied aanwezig. De mogelijke ontsluiting van het plangebied is onderwerp van een nader onderzoek naar de verkeersontsluiting van het plangebied.

Het is goed mogelijk dat de ontsluiting uiteindelijk op een andere wijze wordt gerealiseerd dan is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, maar dit zal pas duidelijk worden na het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

2. Naar aanleiding van het uitblijven van definitieve ontwikkelingsplannen is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Tijdens gesprekken die door reclamant zijn gevoerd met de gemeente is gesproken over ontwikkeling van appartementen met 3 woonlagen op het perceel van de Zeestraat 177. Reclamant verbaasd zich dit zonder pardon en zonder enige vorm van communicatie en mogelijkheid tot overleg de door met de gemeente besproken plannen op het gedeelte aan de Zeestraatzijde geheel zijn uitgesloten, doordat uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Los van het uitsluiten van de mogelijkheid tot de bouw van appartementen is er ook geen mogelijkheid meer tot de bouw van duplexwoningen met de bepaling dat alleen grondgebonden woningen gerealiseerd mogen worden.

Beantwoording

Vanuit stedenbouwkundig opzicht acht de gemeente het wenselijk dat in het gebied uitsluitend grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Voor de invulling van een gebied geldt dat voor het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden tevens een bepaald aantal voorzieningen gerealiseerd moet worden, ontsluitingswegen, voetpaden, riolering, parkeerplaatsen, speelvoorzieningen, etc. Aan de hand hiervan geldt dat voor het gebied, dat een beperkte omvang heeft, al snel het maximum aantal woningen bereikt wordt dat op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast kan worden. De invulling van het gebied door middel van uitsluitend grondgebonden woningen biedt zodoende de beste oplossing.

Zoals vermeld in de beantwoording onder 1 wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan geschrapt. De locatie voor de Zeestraat 177 zal conserverend worden opgenomen in het bestemmingsplan. Voor een eventuele ontwikkeling van het gebied zal in een aparte planologische procedure doorlopen moeten worden.

3. In het bestemmingsplan wordt vermeld dat in de Zeestraat sprake is van karakteristieke lintbebouwing en dat dit karakter moet worden bewaard. Tevens wordt vermeld dat er sprake is van zeer diverse bebouwing in de Zeestraat: vrijstaande woningen, rijtjes woningen en ook gestapelde woningen. Dit houdt dus naar mening van reclamant in dat gestapelde woningbouw niet afwijkt van reeds bestaande bebouwing in de Zeestraat.

Beantwoording

In de nabije omgeving van het wijzigingsgebied zijn enkel grondgebonden woningen in de Zeestraat gelegen. Dit beeld wil de gemeente graag gehouden. Een verdichting van de woonbebouwing door middel van niet grondgebonden woningen past niet binnen de omgeving en wordt daarom niet wenselijk geacht. Gestapelde woningbouw op de locatie Zeestraat 177 wijkt in ogen van de gemeente af van reeds bestaande bebouwing in de omgeving.

Zie beantwoording onder 1 en 2.

4. Indien de gemeenteraad wenst vast te houden aan de eis van uitsluitend grondgebonden woningen is de verwachting dat aan de Zeestraatzijde wat reclamant betreft geen nadere plannen gemaakt zullen worden aangezien op de waarde van de bestaande woning Zeestraat 177 met zeer ruime achtertuin geen economisch voordeel behaald kan worden door realisatie van andere grondgebonden woningen. Indien de eis van grondgebonden woningen eerder door de gemeente kenbaar zou zijn gemaakt, zouden er door reclamant geen plannen voor de Zeestraatzijde bij de gemeente kenbaar zijn gemaakt.

Beantwoording

Het staat reclamant vrij om niet over te gaan tot ontwikkeling van zijn gronden. Ontwikkeling van woningbouw zal mogelijk zijn onder voorwaarden. Eén van die voorwaarde is een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied op basis van één stedenbouwkundig plan.

Zoals gemeld in zienswijze 1 onder 1 wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan geschrapt.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3: Reclamant 3 (IN-13-14513), d.d. 22 april 2013, ontvangen 24 april 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner van Zeestraat 165 te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

Zienswijzen

1. Reclamant maakt bezwaar tegen wijziging van het bestemmingsplan Zeeburg in woonbestemming in verband met de privacy aan de achterzijde van de panden, waardevermindering van de panden (planschade), de dichte bebouwing en autoverkeer aan de Zeestraat die toch al overvol is.

Beantwoording

In de zienswijze van reclamant staat niet vermeld op welke gedeelte van het bestemmingsplan de zienswijze doelt. Er wordt vanuit gegaan dat reclamant zich verzet tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor diverse percelen aan de Zeestraat.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

De ontwikkeling van het plangebied in de toekomst vormt een logische ruimtelijke afronding van de woonwijk Zeeburg. De agrarische percelen zijn te klein om bedrijfsmatig rendabel geëxploiteerd te kunnen worden. Onder voorwaarden is de ontwikkeling van het gebied mogelijk.

Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

De toename van het autoverkeer als gevolg van de aanleg van 35 woningen zal beperkt zijn tot enkele honderden voertuigbewegingen. Deze verkeerstroom zal verdeeld worden via twee ontsluitingsmogelijkheden. Het is mogelijk een extra verkeerstroom binnen de capaciteit van de Zeestraat en Brittenhuis op te vangen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4: Reclamant 4 (IN-13-14681), d.d. 29 april 2013, ontvangen 2 mei 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner van Victoriberg 138 te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

Zienswijzen

1. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan aan te passen door de bestemming 'Wonen' voor artikel 10.2.2 bijbehorende bouwwerken lid c. (de diepte van een aan- of uitbouw of aangebouwd bijgebouw, mag ten hoogste 2,5 meter bedragen) een afwijking op te nemen. Voor woningen waarvan de bestaande berging dieper is dan 2,5 m een uitbouw toe te staan die gelijk is aan de achtergevel van de bestaande berging. Op de Victoriberg is de bestaande berging 3,37 m dit betekent een verruiming van 0,87 m. Hierdoor krijgt bij een eventuele uitbouw geen sprong, maar loopt de achtergevel in een lijn door. Deze situatie is ook toegepast via een artikel 19 procedure bij Duinsloot 15 en 17.

Beantwoording

De gemeente hanteert voor aan- of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan oorspronkelijke hoofdgebouwen de regels van het omgevingsvergunningvrij bouwen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo).

Deze regels bieden voldoende ruimte om hoofdgebouwen uit te breiden. De gemeente is niet voornemens om meer uitbreidingsruimte mogelijk te maken dan op grond van de Wabo mogelijk is.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5: Reclamant 5 (IN-13-14640), d.d. 29 april 2013, ontvangen 1 mei 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner van Zeestraat 205 te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van het stuk agrarische gebied direct achter het huis van reclamant.

Zienswijzen

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid omdat dit het uitzicht en woongenot ernstig aantast. Onder woongenot wordt door reclamant verstaan: omgevingsrust (ontbreken van geluid zoals als geur BBQ in de zomer), uitzicht, licht, privacy, natuur en cultuur (bollenveld een zeer oude knotwilgen).

Beantwoording

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

2. De verkeersdruk in de omgeving zal volgens reclamant flink toenemen. Ondanks dat er bijvoorbeeld aan een bepaalde parkeernorm wordt vastgehouden is reclamant bang voor extra auto's in de Zeestraat. Omdat er in Zeeburg al een verkeersprobleem is zal deze nieuwe wijk hoogstwaarschijnlijk door de bewoners van elders gebruikt gaan worden voor parkeren.

Beantwoording

Zoals vermelding in de beantwoording onder 1 wordt de wijzigingsbevoegdheid geschrapt.

3. Reclamant wil tevens wijzen op een waardevermindering van het huis bij invulling van het gebied met woningen.

Beantwoording

Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

4. Het verdwijnen van het unieke gebied (natuur en cultuur) is volgens reclamant een verarming voor de wijk en Noordwijkerhout. In het kader van pact van Teylingen zou reclamant ook graag willen weten welke compensatie hiertegenover gesteld wordt.

Beantwoording

Het aanwezige bollenveldje is dusdanig klein dat een bedrijfsmatig rendabele exploitatie niet mogelijk is. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie vormt een logische mogelijkheid welke tevens voor afronding van de woonwijk Zeeburg zorgt. Het bollenveldje ligt verscholen achter de bestaande (woon)bebouwing waardoor slechts alleen de direct omwonende hier zicht op hebben.

Het verdwijnen van het bollenveldje leidt in dat kader voor het bollencomplex niet tot een verlies van beeld- en identiteit. Er vindt in het kader van het verdwijnen van de agrarische percelen dan ook geen compensatie plaats.

Regionaal is ook vastgelegd dat dit bollenveldje gelegen binnen de verstedelijkingscontour van de kern Noordwijkerhout geen onderdeel is van het gebied waarvoor bollencompensatieplicht geldt bij een herontwikkeling naar woongebied.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6: Reclamant 6 (IN-13-14639), d.d. 29 april 2013, ontvangen 1 mei 2013

Inleiding

Reclamant is sinds januari 2013 eigenaar van grond binnen de wijzigingsbevoegdheid, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

Zienswijzen

1. Reclamant verzoekt om het plan voor fase 1 als dusdanig (bouwcontouren en goothoogten) op te nemen in het bestemmingsplan indien uit ingekomen zienswijzen of andere redenen de gemeente overweegt/besluit de nu opgenomen wijzigingsbevoegdheid te schrappen. Volgens reclamant zijn er diverse overwegingen om het plan direct op te nemen:
 - De betreffende kavels bestaan thans uit vervallen kassen en schuurtjes, en reclamant fiscaal gezien geen enkele handeling mag en zal verrichten voordat de nieuw te bouwen woningen verkocht zijn;
 - Verkeerstechisch geen nadelige gevolgen voor de bouw van fase 1 ontstaat doordat de ontsluiting plaatsvindt door de wijk Zeeburg. Op basis van 9 woningen en 1,3 auto's zijn dit slechts 24 tot 30 bewegingen per dag;
 - Mogelijkheid verkeersontsluiting van het totale plan als gevolg van de realisatie van drie woonblokjes wordt niet beperkt;
 - Er is tevens de mogelijkheid om fase 2 te ontsluiten direct op de Zeestraat, en fase 1 op de wijk Zeeburg. De wegen kunnen dan wel gekoppeld worden maar worden voorzien van paaltjes.

Beantwoording

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Zoals ook als voorwaarde was opgenomen in het bestemmingsplan is een integrale ontwikkeling van het gehele plangebied voor de gemeente van belang. Door een ontwikkeling van het gehele gebied wordt voorkomen dat er een versplinterde ontwikkeling plaatsvindt waarbij de één ontwikkeling een andere ontwikkeling in de weg staat en het gebied als geheel uiteindelijk niet verbeterd.

De gemeente wenst dan ook geen medewerking te verlenen aan het direct opnemen van het plan voor fase 1 van reclamant. Het is de gemeentelijke wens om uiteindelijk het gehele gebied op te knappen en niet kleine delen op zichzelf. Deze ontwikkeling zal uiteindelijk door middel van een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt moeten worden, waarvoor de medewerking van de provincie en de regionale afstemming van de woningbouwbehoefte noodzakelijk is.

2. Reclamant verzoekt indien het niet mogelijk is om fase 1 direct op te nemen de wijzigingsbevoegdheid te minimaliseren tot de omvang van fase 1 (circa 1.200 m² en 9 woningen).

Beantwoording

Zie beantwoording onder 1 en zienswijze 10 onder 1. Hier wordt nogmaals voor de duidelijkheid aangegeven dat de provincie geen medewerking wil verlenen aan het toestaan van extra woonbebouwing. Dus ook niet aan fase 1 zoals door reclamant verwoord. Voor een toekomstige invulling van het plangebied zal moeten worden voldaan aan artikel 2 van de Verordening Ruimte 2012 en regionaal de woningbehoefte moeten worden afgestemd.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7: Reclamant 7 (IN-13-14638), d.d. 28 april 2013, ontvangen 1 mei 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner Zeestraat 207 te Noordwijkerhout gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van het stuk agrarische gebied direct achter het huis van reclamant.

Zienswijzen

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid omdat het uitzicht en woongenot ernstig aantast. Onder woongenot wordt verstaan een rustige woonomgeving en een natuur- uitzicht.

Beantwoording

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

2. Reclamant verwacht dat de verkeersdruk flink zal toenemen, het is al druk met mensen van en naar de Boekhorst ruiters. Ondanks dat er parkeernormen worden gehanteerd verwacht reclamant extra auto's in de Zeestraat. Reclamant denkt dat bewoners van het plan zeker zullen gaan parkeren aan de Zeestraat, ook als er alleen een fiets/voetgangerspad naar de Zeestraat komt. Extra verkeersdruk voor de Zeestraat is volgens reclamant niet wenselijk, omdat de huidige verkeersdruk al tot lastige en soms ook gevaarlijke situaties leidt.

Beantwoording

Zoals vermelding in de beantwoording onder 1 wordt de wijzigingsbevoegdheid geschrapt.

3. Volgens reclamant is het verdwijnen van dit leuke unieke gebied een verarming voor de wijk.

Beantwoording

Het aanwezige bollenveldje is dusdanig klein dat een bedrijfsmatig rendabele exploitatie niet mogelijk is. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie vormt een logische mogelijkheid welke tevens voor afronding van de woonwijk Zeeburg zorgt. Het bollenveldje ligt verscholen achter de bestaande (woon)bebouwing waardoor slechts alleen de direct omwonende hier zicht op hebben.

Het verdwijnen van het bollenveldje leidt in dat kader voor het bollencomplex niet tot een verlies van beeld- en identiteit. Er vindt in het kader van het verdwijnen van de agrarische percelen dan ook geen compensatie plaats.

Regionaal is ook vastgelegd dat dit bollenveldje gelegen binnen de verstedelijkingscontour van de kern Noordwijkerhout geen onderdeel is van het gebied waarvoor bollencompensatieplicht geldt bij een herontwikkeling naar woongebied.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8: Reclamant 8 (IN-13-14587), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner Zeestraat 203 te Noordwijkerhout gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van het stuk agrarische gebied aan de Zeestraat.

Zienswijzen

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid omdat het uitzicht en woongenot ernstig aantast. Onder woongenot wordt verstaan omgevingsrust, uitzicht, privacy, natuur en cultuur.

Beantwoording

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

2. Het grootste probleem voor reclamant is het feit dat zij al bijna veertig jaar op de locatie wonen en zich bezig houden met het kweken en houden van papagaai en parkietachtige vogels, waarvan enkele soorten onder de wet Bescherming uitheemse dieren en planten vallen. De vogels produceren nog al wat geluid en dat kan in de toekomst met de nieuwe burensproeien problemen geven.

Beantwoording

In de huidige situatie woont reclamant in een buurt waar zij te maken heeft met burensproeien. Bij de gemeente zijn geen meldingen van geluidsoverlast als gevolg van de uitheemse dieren bekend, zodoende wordt dan ook niet verwacht dat de bouw van nieuwe woningen zou kunnen leiden tot problemen. Reeds in de huidige situatie dient reclamant zich te houden aan de regels omtrent het houden van dieren en geluidsoverlast. De situatie waarbij uitvoering gegeven is aan de wijzigingsbevoegdheid doet aan deze verplichting niets af.

Zoals gemeld onder 1 wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan geschrapt. Toekomstige problemen zijn derhalve niet te verwachten. Overigens moet vermeld worden dat een diereneigenaar zich aan de regels omtrent het houden van dieren en geluidsoverlast dient te houden.

3. Reclamant verwacht dat de verkeersdruk flink zal toenemen. Ondanks dat er parkeernormen worden gehanteerd verwacht reclamant extra auto's in de Zeestraat. Reclamant denkt dat bewoners van het plan zeker zullen gaan parkeren aan de Zeestraat, ook als er alleen een fiets/voetgangerspad naar de Zeestraat komt. Extra verkeersdrukte voor de Zeestraat is volgens reclamant niet wenselijk, omdat de huidige verkeersdruk al tot lastige en soms ook gevaarlijke situaties leidt.

Beantwoording

Zoals vermelding in de beantwoording onder 1 wordt de wijzigingsbevoegdheid geschrapt.

4. Volgens reclamant is het verdwijnen van dit leuke unieke gebied een verarming voor de wijk.

Beantwoording

Het aanwezige bollenveldje is dusdanig klein dat een bedrijfsmatig rendabele exploitatie niet mogelijk is. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie vormt een logische mogelijkheid welke tevens voor afronding van de woonwijk Zeeburg zorgt. Het bollenveldje ligt verscholen achter de bestaande (woon)bebouwing waardoor slechts alleen de direct omwonende hier zicht op hebben.

Het verdwijnen van het bollenveldje leidt in dat kader voor het bollencomplex niet tot een verlies van beeld- en identiteit. Er vindt in het kader van het verdwijnen van de agrarische percelen dan ook geen compensatie plaats.

Regionaal is ook vastgelegd dat dit bollenveldje gelegen binnen de verstedelijkingscontour van de kern Noordwijkerhout geen onderdeel is van het gebied waarvoor bollencompensatieplicht geldt bij een herontwikkeling naar woongebied.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9: Woningstichting Sint Antonius van Padua (IN-13-14637), d.d. 24 april 2013, ontvangen 26 april 2013

Inleiding

Woningstichting Sint Antonius van Padua is eigenaar van diverse huurwoningen gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

Zienswijzen

1. De Woningstichting geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de 35 nieuw woningen. In het bestemmingsplan wordt voorgesteld de afwikkeling van het verkeer te laten plaatsvinden via het Brittenhuis en in de bocht van de Zeestraat. Informeel is door de Woningstichting reeds kenbaar gemaakt dat de ontsluiting via het Brittenhuis geen optie is, ook niet tijdelijk. De wijk Zeeburg is al zwaar belast en het straatje is wat de Woningstichting betreft niet geschikt als ontsluiting voor een nieuwe wijk. De Woningstichting ondersteunt de visie in de noodzaak voor een dubbele ontsluiting, maar die moet wat de Woningstichting betreft wel plaatsvinden aan de Zeestraat.

Beantwoording

Zoals gemeld in de toelichting is er nog geen stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied aanwezig. De mogelijke ontsluiting van het plangebied is onderwerp van een nader onderzoek naar de verkeersontsluiting van het plangebied.

Het is goed mogelijk dat de ontsluiting uiteindelijk op een andere wijze wordt gerealiseerd dan is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, maar dit zal pas duidelijk worden na het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

2. De Woningstichting houdt zich het recht voor dat indien toch besloten wordt om ontsluiting via het Brittenhuis te laten plaatsvinden een verzoek tot planschade in te dienen.

Beantwoording

Indien de Woningstichting meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10: Provincie Zuid-Holland (IN-13-14578), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013

Inleiding

In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven op welk punt het plan onvoldoende rekening houdt met het provinciale belang ten aanzien van woningbouw. Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan op het genoemde punt. De provincie maakt gebruik van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

1. Het bestemmingsplan Zeeburg maakt de bouw van 35 woningen mogelijk. In de Verordening Ruimte is in artikel 2 lid 1 aangegeven dat de behoefte naar o.a. woningbouw moet worden aangetoond op basis van een actuele regionale visie die voldoet aan de procedurele en inhoudelijke vereisten uit de provinciale structuurvisie. De regionale woonvisie Holland Rijnland is nog niet geactualiseerd. De poging om vooruitlopende op dit geactualiseerde programma een akkoord van de regio te krijgen is vooralsnog niet tot stand gekomen.

Beantwoording

De gemeente Noordwijkerhout heeft naar aanleiding van de ontvangen zienswijze mede in relatie tot de gewenste ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen contact gezocht met de provincie Zuid-Holland. In bestaande (vastgestelde) beleidskaders is de ontwikkeling van de gemeente Noordwijkerhout verwoord. Regionaal is er wel een woonvisie vastgesteld alleen nog niet één die na de provinciale verordening Ruimte 2012 is opgesteld c.q. geactualiseerd.

De gemeentelijke verwachting is wel dat er regionaal een woonvisie Holland Rijnland zal worden vastgesteld. De termijn waarbinnen deze visie zal worden opgesteld is echter onzeker. Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze aanleiding het gebied wro-zone - wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding te verwijderen. Tegelijkertijd wordt artikel 17 uit de regels van het bestemmingsplan verwijderd.

2. Uit de woningbehoefteraming uit 2010 voor uw gemeente (WBR2010) blijkt dat er met de huidige plannen reeds wordt voldaan aan de woningbehoefte tot 2020. Met de woningbouwontwikkeling in bestemmingsplan Zeeburg zou de gemeente meer bouwmogelijkheden bieden dan nodig is om de behoefte naar woningen te accommoderen. De ontwikkeling zou allen mogelijk zijn als aannemelijk is te maken dat de woningbouwcapaciteit binnen een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de regio past dat aansluit op een aantoonbare behoefte. Daartoe zal verdere afstemming met de regio gevonden moeten worden.

Beantwoording

De gemeentelijke verwachting is wel dat er regionaal een woonvisie Holland Rijnland zal worden vastgesteld. De termijn waarbinnen deze visie zal worden opgesteld is echter onzeker. Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze aanleiding het gebied wro-zone - wijzigingsbevoegdheid op de verbeelding te verwijderen. Tegelijkertijd wordt artikel 17 uit de regels van het bestemmingsplan verwijderd.

Conclusie

De ontvangen zienswijze, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat de volgende wijzigingen worden doorgevoerd.

Regels:

Artikel 17 wordt uit het bestemmingsplan verwijderd.

Verbeelding:

De gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied wordt verwijderd.

Zienswijze 11: Reclamant 9 (IN-13-14576), d.d. 25 april 2013, ontvangen 26 april 2013

Inleiding

Reclamant treedt op als advocaat voor eigenaren, bewoner en ondernemer aan de Zeestraat 93, 93a en 95 te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

Zienswijzen

1. Gelet op eerdere toezeggingen van de gemeente (brief 5 februari 2010) dient een deel van het perceel Zeestraat 95 te worden bestemd tot Bedrijf, met specifieke aanduiding (p) (parkeren), de schuur conform toezegging bestemd te worden tot Bedrijf (opslag) en dient het bouwvlak aangepast te worden zodat het deze schuur omvat.

Beantwoording

Naar aanleiding van correspondentie met de eigenaar van het perceel Zeestraat 93a d.d. 5 februari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders het onderstaande standpunt ingenomen.

Wij willen wij u meegeven dat het vanuit het ruimtelijk en politiek oogpunt niet wenselijk is een bedrijf binnen een bestaande woonwijk uit te breiden. Daarnaast realiseren wij ons terdege dat u op dit moment wordt beperkt in uw huidige bedrijfsuitvoering omdat uw huidige bedrijfsruimte te klein wordt. Om u hierin tegemoet te komen hebben wij besloten om de door u gevraagde wijziging mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan "Zeeburg". Wij willen u echter wel mededelen dat het de intentie van onze gemeente is en blijft, dat u ooit stopt met uw bedrijf op de huidige locatie en zich vestigt op een andere meer geschikte locatie.

Daarom krijgt de schuur aan de Zeestraat 95 de bestemming "Maatschappelijk" of "Bedrijf" met als functieaanduiding (op) "opslag". Voor het gedeelte van het erf dat aan het perceel, Zeestraat 93a, wordt toegevoegd zal de functieaanduiding (p) "parkeerterrein" krijgen.

Gelet op deze toezegging geeft de zienswijze aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen en het perceel met de bestemming 'Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf - orthopedie' te vergroten. Daarnaast wordt voor de schuur aan de Zeestraat 95 de functieaanduiding 'opslag' (op) opgenomen en voor het parkeerterrein de functieaanduiding parkeerterrein (p). Voor de schuur wordt de maximale goothoogte op 3 meter en de bouwhoogte op 5 meter vastgelegd met een maatvoering.

2. In het bestemmingsplan is de locatie Zeestraat 93a alleen specifiek bestemd voor 'bedrijf, alleen specifiek voor een orthopedie praktijk'. Daarbij wordt de locatie ten onrechte teveel en onnodig beperkt. Een en ander leidt tot een onevenredig nadeel van de eigenaar in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Derhalve dient volgens reclamant het bestemmingsplan aangepast te worden:
 - de bestemming dient minimaal gelijk te zijn aan de bestaande bestemming, Bedrijven voor categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - om de waarde van het perceel te behouden zou een alternatieve bestemming voor "kantoor" en "maatschappelijke dienstverlening" als omschreven in de definities 1.47 en 1.51 zeer wenselijk zijn, desnoods via de mogelijkheid van een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van het college van B&W;
 - ook zou een wro-wijzigingsbevoegdheid kunnen worden opgenomen voor de percelen 93, 93a en 95 waarbij het aantal woningen is beperkt tot maximaal woningen op deze drie percelen tezamen. Daarbij zou dan het bouwoppervlak van de dan te slopen dan wel te hergebruiken bedrijfspanden, tezamen met het oppervlak van de woningen op Zeestraat 93 en 95, kunnen worden gebruikt voor die woningen.

Beantwoording

De gemeente kan zich vinden het verzoek tot aanpassing van de bestemming. Naast de specifieke functie orthopedie blijft ook andere bedrijvigheid binnen de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Dit zal zowel in artikel 4.1. van de regels als op de verbeelding worden aangepast.

De gemeente wenst niet mee te werken aan het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Indien reclamant wenst over te gaan tot ontwikkeling van woningen op de locatie dient hiervoor een apart verzoek ingediend te worden wat beoordeeld kan worden op het programma en onderbouwing. Vooralsnog wordt vastgehouden aan de vigerende bestemming en gebruik van de locatie.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan in die zin dat het onderstaande wordt aangepast.

Regels

- artikel 4.1 wordt als volgt aangepast:
"De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 uit de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, als mede;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een bedrijf met uitsluitend opslag van goederen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - orthopedie': een orthopedie praktijk;
 - b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen."
- aan artikel 4 een lid 4.4. inzake het afwijken van de gebruiksregels als volgt toevoegen:
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 4.1. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals genoemd in lid 4.1.

Bijlage bij de regels

- de Staat van Bedrijfsactiviteiten toevoegen als bijlage 2.

Verbeelding

- Aan de bestemming 'Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf – orthopedie' wordt de aanduiding (b≤2) toegevoegd.
- Het terrein met de bedrijfsbestemming wordt vergroot waarbij een parkeerterrein en opslaggebouw worden toegevoegd aan de bestemming.
- De schuur aan de Zeestraat 95 krijgt de functieaanduiding 'opslag' (op) met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.
- Voor het parkeerterrein wordt de functieaanduiding parkeerterrein (p) opgenomen.

Zienswijze 12: Reclamant 10 (IN-13-14547), d.d. 23 april 2013, ontvangen 25 april 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner van Brittenhuis 133 en treedt tevens op als vertegenwoordiger van diverse bewoners in de wijk Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van het stuk agrarische gebied aan de Zeestraat.

Zienswijzen

1. Het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid voor is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant pas "rommelig" geworden toen er grond en huizen werden opgekocht door de projectontwikkelaar. Daarvoor was het stuk grond opgedeeld in groentetuintjes en stukjes bollengrond, welke prima onderhouden werden door mensen. Volgens reclamant zijn er twee alternatieven; de grond opnieuw verdelen en weer groentetuinen van maken of een park maken met mooie bloemperken.

Beantwoording

Zoals gemeld wordt de ontwikkeling van het plangebied niet mogelijk gemaakt om het 'rommelige' gebied op te knappen. Voornaamste reden om medewerking te verlenen aan de initiatiefnemers is het feit dat de agrarische percelen te klein zijn om bedrijfsmatig rendabel geëxploiteerd te worden.

Een invulling van het gebied door middel van woningbouw past in de visie van de gemeente bij de afronding van de wijk Zeeburg. De gemeente is derhalve bereid medewerking te verlenen aan initiatieven om het gebied te ontwikkelen. Diverse initiatiefnemers hebben zich derhalve gemeld bij de gemeente.

De gemeente zal geen actieve rol willen spelen in de ontwikkeling van het gebied. De door reclamant aangedragen oplossingen voor inrichting van het gebied zullen dan ook niet afgedwongen worden. Op dit moment passen de oplossingen niet in de plannen van de eigenaren.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

2. Door reclamant wordt gevreesd dat door de omvang van het terrein bij bebouwing de direct omwonenden last zullen ondervinden.

Beantwoording

Zoals gemeld zal de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan worden geschrapt. De uiteindelijke toekomstige bouwer(s) worden verplicht een nulmeting voorafgaand aan de bouw van de woningen in de omgeving uit te voeren. Eventuele schade als gevolg van de bouw kan hiermee worden aangetoond en zo nodig worden vergoed.

3. Ondanks de dichte bebouwing heeft de buurt er een sociaal gecontroleerde omgeving van gemaakt. Kinderen kunnen rustig spelen, veiligheid en altijd een wakend oog. Vanwege het gesloten karakter aan de westkant van de wijk is het voor ons mogelijk om een bijdrage te leveren om het inbraakpercentage zo laag mogelijk te houden. De nieuwe ontsluitingswegen bekent een extra ontsnappingsmogelijkheden voor inbrekers. Tevens vreest reclamant zeker 2 à 3 uur eerder de zon kwijt zijn, wat niet prettig is. Het open zicht op het zuidwesten zal verdwijnen.

Beantwoording

De toevoeging van ontsluitingswegen voor de nieuwe woningen is essentieel om er voor te zorgen dat de woningen worden aangesloten op het auto-, fiets- en wandelnetwerk in Zeeburg. Dit houdt in dat er voor iedereen meerdere mogelijkheden zijn om zich door middel van auto-, fiets- of te voet te verplaatsen. Er kan niet voorkomen worden dat dit ook voor kwaadwillende personen extra mogelijkheden voor 'ontsnapping' biedt. Dit is echter geen reden om het gehele terrein als enclave in te richten. Een belangrijk aspect bij de inrichting van een woonwijk is de mogelijkheid om zich te kunnen verplaatsen. Dit zal inhouden dat er extra ontsluitingsmogelijkheden gerealiseerd zullen worden, onder andere richting het Brittenhuis. .

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

4. Reclamant vreest waardevermindering van de woningen door minder ruimte, minder privacy, meer verkeersonveiligheid en meer drukte.

Beantwoording

Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

5. De bebouwingsdichtheid van de wijk Zeeburg is nu als zo hoog dat met de kennis van nu de wijk nooit zo gebouwd had mogen worden. Reclamant vraagt zich daarom af waarom er nu nog meer huizen worden gebouwd.

Beantwoording

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Voor de bouw van de nieuwe woningen is het uitgangspunt dat deze op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze worden ingepast. Dit houdt in dat er voldoende voorzieningen voor het aantal te realiseren woningen wordt aangelegd.

6. De extra auto's als gevolg van de bouw van 35 woningen betekenen extra verkeersbewegingen. Reclamant vraagt zich af of dit door één ontsluitingsweg moet. Voor reclamant een onzalig idee, want de veiligheid is nu al enorm in het geding.

Beantwoording

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Zoals gemeld in de toelichting is er nog geen stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied aanwezig. De mogelijke ontsluiting van het plangebied is onderwerp van een nader onderzoek naar de verkeersontsluiting van het plangebied.

Het is goed mogelijk dat de ontsluiting uiteindelijk op een andere wijze wordt gerealiseerd dan is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, maar dit zal pas duidelijk worden na het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied.

7. Reclamant is teleurgesteld dat door de gemeente nooit eerder gevraagd is om mee te denken aan een nieuwe invulling van de gronden. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan met daarin de wijzigingsbevoegdheid volledig te laten vervallen.

Beantwoording

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Door middel van de openbare voorbereidingsprocedure wordt reclamant gelegenheid geboden de visie op te ontwikkeling kenbaar te maken.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 13: Reclamant 11 (IN-13-14514), d.d. 22 april 2013, ontvangen 24 april 2013

Inleiding

Reclamant is bewoner van Zeestraat 165a te Noordwijkerhout gelegen nabij de wijzigingsbevoegdheid, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van het stuk agrarische gebied aan de Zeestraat.

Zienswijzen

1. Reclamant maakt bezwaar tegen wijziging van het bestemmingsplan Zeeburg in woonbestemming in verband met de privacy aan de achterzijde van de panden, waardevermindering van de panden (planschade), de dichte bebouwing en autoverkeer aan de Zeestraat die toch al overvol is.

Beantwoording

In de zienswijze van reclamant staat niet vermeld op welke gedeelte van het bestemmingsplan de zienswijze doelt. Er wordt vanuit gegaan dat reclamant zich verzet tegen het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor diverse percelen aan de Zeestraat.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

De ontwikkeling van het plangebied in de toekomst vormt een logische ruimtelijke afronding van de woonwijk Zeeburg. De agrarische percelen zijn te klein om bedrijfsmatig rendabel geëxploiteerd te kunnen worden. Onder voorwaarden is de ontwikkeling van het gebied mogelijk.

Indien reclamant meent in aanmerking te komen voor tegemoetkoming van schade die ontstaat als gevolg van een gewijzigd bestemmingsplan is het mogelijk op basis van artikel 6.1 van de Wro een aanvraag in te dienen. Voor verder informatie wordt verwezen naar de gemeentelijke website.

De toename van het autoverkeer als gevolg van de aanleg van 35 woningen zal beperkt zijn tot enkele honderden voertuigbewegingen. Deze verkeerstroom zal verdeeld worden via twee ontsluitingsmogelijkheden. Het is mogelijk een extra verkeerstroom binnen de capaciteit van de Zeestraat en Brittenhuis op te vangen.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 14 Reclamant 12 (IN-13-14600), d.d. 26 april 2013, ontvangen 26 april 2013

Inleiding

Reclamant is eigenaar van een garage aan het Brittenhuis (oorspronkelijk behorend bij een perceel aan de Zeestraat) te Noordwijkerhout gelegen nabij de wijzigingsbevoegdheid, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Zeeburg en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Zeeburg.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming van het stuk agrarische gebied aan de Zeestraat.

Zienswijzen

1. Reclamant stelt dat er een recht van overpad moet worden gevestigd op de grond waarop de garage is gebouwd voor de toekomstige bewoners. Reclamant maakt bezwaar tegen wijziging van het bestemmingsplan Zeeburg in woonbestemming indien de garage door de nieuwe plannen moet verdwijnen.

Beantwoording

Een belangrijk aspect bij de inrichting van een woonwijk is de mogelijkheid om zich te kunnen verplaatsen. Dit zal inhouden dat er extra ontsluitingsmogelijkheden gerealiseerd zullen worden, onder andere richting het Brittenhuis. De toevoeging van ontsluitingswegen voor de nieuwe woningen is essentieel om er voor te zorgen dat de woningen worden aangesloten op het auto-, fiets- en wandelnetwerk in Zeeburg.

Op voorhand is nog niet duidelijk waar de ontsluitingswegen worden aangelegd en of dit gevolgen heeft voor de garage en bijbehorende grond van reclamant.

Een invulling van het gebied door middel van woningbouw past in de visie van de gemeente bij de afronding van de wijk Zeeburg. De gemeente is derhalve bereid medewerking te verlenen aan initiatieven om het gebied te ontwikkelen. Diverse initiatiefnemers hebben zich derhalve gemeld bij de gemeente. De gemeente zal geen actieve rol willen spelen in de ontwikkeling van het gebied.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

2. Reclamant verwijst naar een situatie in Blaricum waar een voormalig woonerf nu als doorgaande straat functioneert en de situatie aldaar onveilig is.

Beantwoording

Zoals gemeld in de toelichting is er nog geen stedenbouwkundige visie voor het gehele plangebied aanwezig. De mogelijke ontsluiting van het plangebied is onderwerp van een nader onderzoek naar de verkeersontsluiting van het plangebied.

Het is goed mogelijk dat de ontsluiting uiteindelijk op een andere wijze wordt gerealiseerd dan is verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, maar dit zal pas duidelijk worden na het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied.

Als gevolg van overleg met de provincie wordt de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan verwijderd. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1 onder 1.

Conclusie

De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.1.2 **Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen**

Naar aanleiding van de veertien ingediende zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Regels:

- Artikel 4.1 te wijzigen in:
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. bedrijven uit ten hoogste categorie 2 uit de als bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, als mede;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': een bedrijf met uitsluitend opslag van goederen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - orthopedie': een orthopedie praktijk;
 - b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals tuinen, erven, terreinen, groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.
- aan artikel 4 een lid 4.4. inzake het afwijken van de gebruiksregels als volgt toevoegen:
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van 4.1. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën zoals genoemd in lid 4.1.
- Artikel 17 wordt in zijn geheel verwijderd.

Bijlage bij de regels

- de Staat van Bedrijfsactiviteiten toevoegen als bijlage 2.

Verbeelding:

- De gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied wordt verwijderd.
- Het terrein met de bestemming 'Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf - orthopedie' wordt vergroot waarbij een parkeerterrein en opslaggebouw worden toegevoegd aan de bestemming en hieraan wordt ook de aanduiding (b≤2) toegevoegd.
- De schuur aan de Zeestraat 95 krijgt de functieaanduiding 'opslag' (op) met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.
- Voor het parkeerterrein aan de Zeestraat 93-95 wordt de functieaanduiding parkeerterrein (p) opgenomen.

1.1.3 **Ambtshalve wijzigingen**

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan noodzakelijk. Dit betreft:

Regels:

- artikel 1.6 van de regels te wijzigen in: "aan- en uitbouw: een uitbreiding van een (bestaande) ruimte, welke is gebouwd aan een hoofdgebouw of indien een bedrijfswoning aanwezig, aan de bedrijfswoning, die door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw of de bedrijfswoning en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of bedrijfswoning."
- artikel 1.7 van de regels te wijzigen in: "aan-huis-verbonden beroep: een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend door de bewoner, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is."
- artikel 1.22 van de regels inzake bijbehorend bouwwerk te verwijderen.

- aan artikel 1 van de regels toevoegen: “bijgebouwen: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw of indien een bedrijfswoning aanwezig, aan de bedrijfswoning, en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw of bedrijfswoning.”
- artikel 1.63 van de regels te wijzigen in: “overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en maximaal twee wanden.”

Verbeelding

- aan de bestemming ‘Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf – opslag’ wordt de aanduiding (b≤2) toegevoegd.