

Notitie beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Mossenest

projectnr. 0245856.01
revisie 03
23 mei 2013

auteur(s)

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

Opdrachtgever

Gemeente Noordwijkerhout
Postbus 13
2210 AA NOORDWIJKERHOUT

datum vrijgave

23 mei 2013

beschrijving revisie 03

Definitieve notitie zienswijze

goedkeuring

G.A. Damen MSc.

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Inhoud

	blz.
1 Bestemmingsplan Mossenest	2
1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	2
1.1.1 <i>Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mossenest.....</i>	2
1.1.2 <i>Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	7
1.1.3 <i>Ambtshalve wijzigingen</i>	7

1 Bestemmingsplan Mossenest

1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Mossenest 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 "Mossenest" heeft vanaf 20 maart 2013 tot en met 30 april 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn voor het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen ingediend.

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

1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Mossenest*

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

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Reclamant 1 (IN-13-13905), d.d. 2 april 2013, ontvangen 2 april 2013;
2. Reclamant 2 (IN-13-14465), d.d. 22 april 2013, ontvangen 22 april 2013 aangevuld d.d. 26 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;
3. Reclamant 3 (IN-13-14628), d.d. 27 april 2013, ontvangen 29 april 2013.

Zienswijze 1: Reclamant 1 (IN-13-13905), d.d. 2 april 2013, ontvangen 2 april 2013

Inleiding

Reclamant is adviseur/eigenaar van een bouwtechnisch adviesbureau te Strijbeek. Hoewel niet vermeld wordt er vanuit gegaan dat reclamant optreedt als adviseur van de bewoner van Schippervaartweg 33 te Noordwijkerhout en als zodanig als belanghebbende bij het bestemmingsplan Mossenest.

Zienswijzen

1. Reclamant heeft plannen voor de realisatie van 14 garageboxen op het perceel 4253 aan de Schippervaartweg 33 te Noordwijkerhout en verzoekt de gemeente op dit in de bestemmingswijziging meegenomen kan worden.

Beantwoording

De gemeente wenst geen medewerking te verlenen aan het verzoek van reclamant. Er zijn voor de gemeente geen ruimtelijke argumenten te benoemen om over te gaan tot het verlenen van medewerking aan het verzoek. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om garages mogelijk te maken achter het woonhuis van Schippervaartweg 33 en 35. De invulling van het gebied op de door reclamant ingevulde wijzen met een kleine doorgang naar een achterterrein waar vanuit de omgeving nauwelijks zicht is zou tevens leiden tot een sociaal onveilige situatie. Tevens past het plan in stedenbouwkundig opzicht niet binnen de opbouw van de wijk.

Conclusie

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

Zienswijze 2: Reclamant 2 (IN-13-14465), d.d. 22 april 2013, ontvangen 22 april 2013 en aangevuld d.d. 26 april 2013, ontvangen 1 mei 2013;

Inleiding

Reclamant is bewoner van Robijnslaan 1 te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Mossenest en is als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Mossenest.

Zienswijzen

1. Naar aanleiding van de bespreking van d.d. 6 maart 2013 met de gemeente maakt reclamant bezwaar tegen het opnemen van de ontwikkelingslocatie Robijnslaan 7 wegens de geplande bouw van 34 woningen. Het eerste probleem dat reclamant voorziet is de mogelijk wateroverlast op zijn perceel. Reclamant verwacht dat door de ophoging van de ontwikkellocatie Robijnslaan 7 dat het erf van Robijnslaan 1 onder water zal komen te staan bij de eerste de beste regenbui.

Beantwoording

Door middel van het bestemmingsplan Mossenest wordt de realisatie van 34 woningen op het perceel van de Robijnslaan 7 mogelijk gemaakt. Ten aanzien van het aspect water zijn met het Hoogheemraadschap van Rijnland afspraken gemaakt in het kader van compensatie van verlies aan oppervlakte water en toename aan verhard oppervlak. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de vergunning die op 31 oktober 2005 door het Hoogheemraadschap is verleend. Reeds bij de afgifte van deze vergunning is rekening gehouden met het bebouwen van het perceel van de Robijnslaan 7.

Het is bekend dat er ophoging van het terrein zal moeten plaatsvinden. De ontwikkelaar zal onderzoek doen naar de eventuele gevolgen en maatregelen die getroffen dienen te worden als gevolg van de ophoging en bebouwing van het terrein. Uitgangspunt bij de ontwikkeling zal zijn dat er door bebouwing van het terrein geen wateroverlast op naastgelegen percelen mag plaatsvinden. Er wordt dan ook niet voorzien dat de voorgenomen ontwikkeling tot problemen zal leiden.

Overigens geldt dat voor het perceel aan de Robijnslaan 1 een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' is opgenomen. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse ontstaat de mogelijkheid om over te gaan tot realisatie van woningbouw. Hierbij wordt gedacht aan de ontwikkeling van een appartementencomplex zoals deze reeds is gerealiseerd langs de N 206.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingplan.

2. Een nog groter probleem vindt reclamant het verlies van uitzicht vanuit zijn woning en achtertuin/zithoek. Het vrije uitzicht zal door de nieuwbouw volledig verdwijnen. Een direct daaraan verbonden consequentie is de onvermijdelijke waardevermindering van reclamant zijn woning. Reclamant geeft aan dat het woongenot door voornoemde problemen aanzienlijk minder zal zijn.

Beantwoording

Het vigerende bestemmingsplan Mossenest II welke in 2006 is vastgesteld is gebaseerd op een stedenbouwkundige schets uit juni 2002. Reeds in deze schets is voorzien in woningbouw op de locatie van Robijnslaan 7, welke echter om moverende redenen buiten de bestemmingswijziging in 2006 is gehouden.

De ontwikkeling van het perceel Robijnslaan 7 vormt een logische ruimtelijke afronding van de woonwijk Mossenest II. Als gevolg van deze planontwikkeling zal het zicht vanuit het perceel van de Robijnslaan 1 richting het westen beperkt worden. Naar ons inziens leidt de bouw van de 34 woningen echter niet tot onoverkomenlijke aantasting van het woongenot.

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.

Conclusie

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

Zienswijze 3: Reclamant 3 (IN-13-14628), d.d. 27 april 2013, ontvangen 29 april 2013

Inleiding

Reclamant treedt op als adviseur van de bewoners van Hortus 14 te Noordwijkerhout, gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Mossenest en als zodanig belanghebbende bij het bestemmingsplan Mossenest.

Zienswijzen

1. In de voorgaande jaren is het in aanbouw zijnde woonhuis op het perceel Hortus 14 door middel van een vrijstellingsprocedure onherroepelijk vergund. Aan het einde van deze procedure is met de gemeente de afspraak gemaakt om bij een volgende herziening van het bestemmingsplan het woonhuis passend op te nemen. Dit is naar mening van reclamant gepoogd, maar niet geheel op juiste wijze gebeurd hetgeen zij graag juist zien aangepast. Voor de aanpassing is een voorstelkaart aan de zienswijze toegevoegd.

Beantwoording

De voorstelkaart zal worden overgenomen.

Conclusie

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

Verbeelding:

De verbeelding ter plaatse van het woonhuis aan de Hortus 14 wordt zodanig aangepast dat de vergunde situatie positief wordt opgenomen op de verbeelding.

1.1.2 *Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen*

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

Verbeelding:

Ter plaatse van Hortus 14 wordt de verbeelding aangepast zodat de vergunde bebouwing positief in het bestemmingsplan opgenomen wordt.

1.1.3 *Ambtshalve wijzigingen*

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

1. Het begrip in artikel 1.6 'Aan- en uitbouw' wordt aangepast;
2. Het begrip 'bijgebouwen' wordt toegevoegd in artikel 1;
3. Het begrip 'overkapping' wordt aangepast;
4. Het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt verwijderd;
5. De artikelen waarin het begrip 'bijbehorend bouwwerk' wordt gebruikt zullen worden aangepast in 'aan- en uitbouw' en 'bijgebouwen'.
6. Artikel 2.12 sub a wordt gewijzigd in: 'a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: + 20 cm ten opzichte van de hoogte van de kruin van de weg';
7. Aan artikel 13 wordt de regeling ten aanzien van het maximum bebouwingsoppervlak toegevoegd;
8. Een aantal typefouten in de regels wordt hersteld;
9. Paragraaf 3.3.5 van de toelichting wordt de nieuwe dienstregeling van het openbaar vervoer opgenomen;
10. Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangepast aan de nieuwe wetgeving per 1 januari 2013;
11. De paragraaf externe veiligheid in de toelichting wordt aangepast naar aanleiding van uitgevoerd onderzoek.
12. Bijlage 8 Nota overlegreacties van de toelichting wordt aangevuld met de reactie van de Monumentencommissie.
13. De aanduiding 'vrij' (vrijstaand) op het woonhuis Robijnslaan 8 wordt gewijzigd in 'tae' (twee-aaneen);
14. De bouwaanduiding 'vrij' (vrijstaand) gelegen boven het complex Parkhof wordt gewijzigd in 'tae' (twee-aaneen);
15. Bij de drie woonblokken gelegen onder het complex Parkhof, worden de bouwvlakken zodanig aangepast dat alle bouwvlakken van de patiowoningen even groot zijn;
16. De hoogte van de ontwikkelingslocatie Robijnslaan 8 wordt deels verlaagd;
17. De tuin bestemming ter plaats van het perceel Robijnslaan 9 wordt gewijzigd in een woonbestemming.