

Notitie beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan Bavoterrein en omgeving

projectnr. 201661
revisie 02
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 Bavoterrein en omgeving 2
1.1	Maatschappelijk uitvoerbaarheid 2
1.1.1	<i>Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bavoterrein en omgeving..... 2</i>
1.1.2	<i>Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen..... 8</i>
1.1.3	<i>Ambtshalve wijzigingen 8</i>

1 Bestemmingsplan Bavoterrein en omgeving

1.1 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Bavoterrein en omgeving 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 "Bavoterrein en omgeving" heeft vanaf 27 maart 2013 tot en met 7 mei 2013 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn voor het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend.

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

1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Bavoterrein en omgeving*

Binnen de zienswijzentermijn vanaf 27 maart 2013 tot en met 7 mei 2013 zijn voor het ontwerpbestemmingsplan Bavoterrein en omgeving van de gemeente Noordwijkerhout twee zienswijzen ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Brandweer Hollands Midden (IN-13-13795), d.d. 25 maart 2013, ontvangen 27 maart 2013;
2. WTZi Vastgoed PGB BV en Stichting Rivierduinen (IN-13-14761), d.d. 6 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013.

Zienswijze 1: Brandweer Hollands Midden 1 (IN-13-13795), d.d. 25 maart 2013, ontvangen 27 maart 2013

Inleiding

Voor het bestemmingsplan Bavoterrein en omgeving heeft de brandweer Hollands Midden een brandveiligheidsadvies opgesteld. Dit veiligheidsadvies is per mail gevraagd aan de brandweer. Het advies wordt als zienswijze betrokken bij het vast te stellen bestemmingsplan. In de bijlage bij de zienswijze is aangegeven waar niet, of niet volledig aan wordt voldaan. De brandweer adviseert de nodige aanpassingen en/of aanvullingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Uit het brandveiligheidsadvies komen de onderstaande punten naar voren.

1. Een aandachtspunt in het plangebied is de bluswatervoorziening. Het gaat hierbij om de kwaliteit en toestroom van het bluswater en opstelplaatsen voor de brandweer bij het open water.
Geadviseerd wordt om de Bavo-sloot en het andere open water in het plangebied periodiek schoon te houden zodat de kwaliteit en toestroom van het water voor de brandweer voldoende is. Daarnaast wordt geadviseerd om op een aantal locaties bij het open water specifieke opstelplaatsen voor de brandweer te creëren.

Beantwoording

De opmerking ten aanzien van de bluswatervoorziening wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ten aanzien van het beheer en onderhoud van de gemeentelijke watergangen worden deze vanuit het onderhoud van de openbare ruimte periodiek onderhouden en schoongemaakt. Gelet op het eigendom van het plangebied dat bij de zorgverlenende instanties ligt is het aanleggen van opstelplaatsen voor brandweervoertuigen bij open water op deze privé-terreinen een aangelegenheid van de zorginstanties. Bij de ontwikkeling/transformatie tot woningbouwlocatie zal met opstelplaatsen voor brandweervoertuigen nadrukkelijk rekening worden gehouden.

Conclusie

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

Zienswijze 2: WTZi Vastgoed PGB BV en Stichting Rivierduinen (IN-13-14761), d.d. 6 mei 2013, ontvangen 6 mei 2013;

Inleiding

WTZi Vastgoed PGB BV en Stichting Rivierduinen zijn al vele jaren met de gemeente Noordwijkerhout in gesprek over de herontwikkeling van het BAVO-terrein naar een gemengd woon- en zorggebied. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan dienen zij gezamenlijk de onderstaande zienswijze in.

Zienswijzen

1. Naar de mening van reclamanten zou het passend zijn geweest wanneer de gemeente bij het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied ervoor had gekozen de nieuwe beoogde functie van het BAVO-terrein mogelijk te maken. Gevraagd wordt in overweging te nemen om alsnog deze werkwijze te volgen en dus een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen dat het realiseren van de toekomstvisie van de gemeente op het BAVO-terrein mogelijk maakt.

Beantwoording

De gemeente Noordwijkerhout is inderdaad in overleg met de eigenaren van het BAVO-terrein om te komen tot een visie op de ontwikkeling van dit gebied tot een woon- en zorgfunctie. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de toekomstige ontwikkeling nog niet dusdanig concreet dat deze in een bestemmingsplan kan worden vastgelegd.

Zodra de economische haalbaarheid van het plan voor de herontwikkeling van het Bavoterrein is verzekerd, zal het college de gemeenteraad de gewijzigde planvisie ter goedkeuring voorleggen.

2. Gevraagd wordt om paragraaf 1.1 op pagina 3 aan te passen omdat naar mening van reclamanten de zinsnede "Op dit moment ... een conserverend bestemmingsplan" geen recht doet aan de gedeelde visie op de toekomstige ontwikkeling van het BAVO-terrein.

Beantwoording

De laatste alinea van paragraaf 1.1 wordt gewijzigd naar: "In de afgelopen jaren hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de eigenaren van het Bavoterrein en de gemeente Noordwijkerhout over de beoogde ontwikkeling van het terrein. Voor deze ontwikkeling wordt een toekomstvisie opgesteld met een overwegend woonprogramma en stedenbouwkundige verkaveling. De toekomstige ontwikkeling van het Bavoterrein zal door middel van een eigen ruimtelijke procedure met de daarbij behorende gebiedsonderzoeken en financieel-economische uitvoerbaarheid mogelijk worden gemaakt. Op dit moment is de toekomstige ontwikkeling en onderbouwing nog onvoldoende uitgewerkt om deze direct te kunnen bestemmen in voorliggend bestemmingsplan waaronder regionale afstemming conform artikel 2 van de Verordening Ruimte. Om dit plan tijdig actueel te laten zijn wordt zodoende uitgegaan van een conserverend bestemmingsplan.

3. Gevraagd wordt om paragraaf 2.5.1 op pagina 19 van de toelichting te corrigeren. Reclamanten geven aan dat het ontbreken van een bestemmingsplan dat de herontwikkeling van het BAVO-terrein mogelijk maakt de reden is dat investeringen op het terrein uitblijven. Ook de vermelding in deze paragraaf dat onbekend is wanneer de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden is in de ogen van reclamanten onterecht. De beoogde ontwikkeling is mede afhankelijk geworden in hoeverre de gemeentelijke en toekomstige plankosten (boven het kostenverhaal op basis van het wettelijk instrumentarium) vanuit deze beoogde ontwikkeling kunnen worden gedekt, waaronder de realisatie en financiering van een verbindingsweg. Reclamanten menen hierover met de gemeente in een afrondende fase te zijn. Verzocht wordt om een termijn te noemen waarop de gemeente voornemens is om de herontwikkelingsactiviteiten planologisch mogelijk te maken, uiteraard onder de wettelijke voorwaarde dat het gemeentelijk kostenverhaal in een exploitatieplan is vastgelegd danwel anderszins is verzekerd.

Beantwoording

De tweede alinea op pagina 19 van de toelichting "In de afgelopen ... moment niet bekend" wordt in zijn geheel verwijderd. Zoals onder punt 1 en 2 al gesteld zal voor de ontwikkeling van het BAVO-terrein een zelfstandige ruimtelijke procedure worden gevolgd. De te realiseren verbindingsweg zal dan ook onderdeel zijn van dit nog op te stellen ruimtelijk plan. Afhankelijk van de regionale afstemming zal op zijn vroegst in de eerste helft van 2014 het voorontwerpbestemmingsplan met daarbij de noodzakelijke gebiedsonderzoeken en de financieel-economische uitvoerbaarheid voor een ieder ter inzage kunnen worden gelegd.

4. Reclamanten stellen dat het uitgangspunt van het bestemmingsplan is om de toegestane bebouwing en gebruik te regelen. Gesteld wordt dat in het bestemmingsplan de bebouwing en gebruiksmogelijkheden afwijken op een aantal belangrijke punten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Puntsgewijs vragen reclamanten aandacht voor het volgende.
 - a. In artikel 1 van het bestemmingsplan is het begrip zorginstelling gedefinieerd. Gelet op de bijzondere doeleinden omschrijving in het vigerende bestemmingsplan St. BAVO (1980) is een ruimer gebruik van de gronden toegelaten. Gesteld wordt dat het vigerend bestemmingsplan geen beperkingen oplegt ten aanzien van het type patiënt dat kan worden verzorgd en gehuisvest. Het ontwerpbestemmingsplan beoogt dit wel te doen.

Daarnaast zijn de genoemde gebouwen voor medische-, sociale-, educatieve-, recreatieve- en administratieve doeleinden bestemd in het vigerende bestemmingsplan en niet beperkt tot functies die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. Reclamanten verzoeken bij het vaststellen van het bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van de gronden minimaal gelijk te houden aan de vigerende bestemmingen en zijn tot overleg op dit punt bereid.

Beantwoording

In het bestemmingsplan St. BAVO (1980) zijn de gebouwen bestemd voor de huisvesting en verzorging van patiënten (algemene bebouwing klasse 1a en 1b en bijzondere bebouwing 1c). Daarnaast zijn er woningen ten behoeve van de huisvesting en verzorging van patiënten bestemd (bijzondere bebouwing klasse 1d en 1e). De percelen met de bestemming overige bebouwing klasse 1f bevatten de gebouwen ten dienste van de psychiatrische inrichting. In de toelichting van het bestemmingsplan St. BAVO (paragraaf 2.1) worden de vier sectoren van patiënten toegelicht; zwakzinnigenzorg, chronische verblijfpatiënten, geriatrische patiënten (ouderen, langer verblijvend) en acute patiënten (kortdurend opgenomen). Waarbij volgens de toelichting het maximum patiënten op het gehele terrein niet hoger zal zijn dan 1.000.

In de begripsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan is een zorginstelling gedefinieerd (artikel 1.82) als: een instelling ten behoeve van de verzorging (en huisvesting) van geestelijk minder validen alsmede voorzieningen ten behoeve van de sociale (dag)recreatieve, medische en administratieve voorzieningen. De zienswijze geeft aanleiding om de term 'geestelijk minder validen' te vervangen door 'patiënten'.

Het gestelde met betrekking tot de beperking van het gebruik van de gebouwen wordt niet gedeeld. In het bestemmingsplan St. BAVO (1980) en het ontwerpbestemmingsplan zijn alle genoemde functies ten dienste van de zorgfunctie voor patiënten op het instellingsterrein. In beide bestemmingsplannen zijn er geen losse/zelfstandige functies mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan St. BAVO wordt deze afhankelijkheid door de term 'alsmede' gewaarborgd waardoor de relatie met de hoofdfunctie van de bestemming als voorwaarde geldt voor het toestaan van medische-, sociale-, educatieve-, recreatieve- en administratieve functies.

- b. Reclamanten stellen dat ten aanzien van de woning 't Hoogtlaan 6 in het bestemmingsplan alleen het bebouwde oppervlak is aangeduid met de bestemming 'Wonen'. Daarmee worden de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken bij de woonbestemming illusoir. Verzocht wordt om de bestemming 'Wonen' te verruimen en toe te passen op het gehele perceel dat nu ten behoeve van de betreffende woning in gebruik is.

Beantwoording

De woning 't Hoogtlaan 6 is een gemeentelijk monument. Gelet op de ligging van het karakteristieke hoofdgebouw op het perceel is mede in relatie tot de ingediende zienswijze het voorstel om de verbeelding aan te passen.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' wordt op de contouren van het oorspronkelijk hoofdgebouw gelegd. Vanaf de achtergevel (de noordoostgevel) richting het noordoosten wordt de bestemming 'Wonen' op het perceel gelegd zonder bouwvlak. De bestemming 'Tuin' wordt opgenomen langs de overige drie gevels van het hoofdgebouw.

Voor het realiseren van uitbreidingen aan de woning gelden enerzijds de welstandsnota en de voorwaarden behorend bij de specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument alsmede de voorwaarden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten aanzien van omgevingsvergunningvrij bouwen.

- c. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een groot deel van het plangebied mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Deze beschermingsregeling is nieuw ten opzichte van het geldende bestemmingsplan waarin een regeling ten aanzien van archeologie ontbreekt. Mede op basis van de zorgvuldigheidsplicht (afdeling 3:2 Awb) vragen reclamanten de archeologische dubbelbestemming te schrappen uit het bestemmingsplan danwel deze te baseren op deugdelijk veldonderzoek naar de werkelijk aanwezige archeologische waarden.

Beantwoording

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Zoals vermeld in de toelichting (paragraaf 2.1.1 en 4.7) is het verplicht om archeologie te betrekken bij ruimtelijke plannen, waaronder voorliggend bestemmingsplan.

In 1980 (bij vaststelling van het huidige bestemmingsplan) bestond deze wet- en regelgeving niet.

Archeologie wordt in het bestemmingsplan betrokken door het toepassen van de archeologische waarden die zijn vastgelegd in de Nota Archeologie en de bijbehorende Archeologische beleidskaart (opgesteld door archeologisch adviesbureau RAAP in 2007) voor de gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. Gelet op het vastgestelde beleid en de onderbouwing van dit beleid (zie de Nota Archeologie) is er geen reden om hiervan af te wijken.

5. Reclamanten hebben op de verbeelding van het bestemmingsplan een aantal opmerkingen met betrekking tot een aantal bouwvlakken en bestemmingen. Puntsgewijs vragen reclamanten aandacht voor het volgende:
 - a. Gesteld wordt dat voor het meest westelijke bouwvlak grenzend aan de plangrens met het buitengebied in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bijzondere bebouwing 1e' geldt. Deze bestemming laat ondermeer woningen ten behoeve van de huisvesting en verzorging van patiënten en medebewoners toe met een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van 10 meter en een bebouwingspercentage van maximaal 35%. In het ontwerpbestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 4 meter en het maximale bebouwingspercentage 5%.

Beantwoording

Voor dit gebied geldt niet het bestemmingsplan 'St. BAVO' (1980) zoals door reclamanten wordt aangehaald maar het later vastgestelde bestemmingsplan 'De Hafakker' (1997). De geldende bestemming is voor dit gebied overgenomen uit het bestemmingsplan 'De Hafakker' alwaar deze percentages en maten al zijn gewijzigd. De zienswijze geeft geen aanleiding de verbeelding aan te passen.

- b. Gesteld wordt dat voor het bouwvlak langs de Langevelderweg ten noorden van het hoofdgebouw van het BAVO-terrein is verkleind en gedeeltelijk bestemd is als 'Verkeer' ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Omdat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wegen, paden en parkeren ten behoeve van de bestemming mogelijk zijn verzoeken reclamanten het bestemmingsplan de oorspronkelijke vorm te geven zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Beantwoording

Voor dit bouwvlak langs de Langevelderweg is de verkeersruimte tussen de gebouwen en de Langevelderweg als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Na een vergelijking met het vigerende bestemmingsplan 'St. BAVO' (1980) wordt het bouwvlak aangepast en vervalt de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tussen de gebouwen en de Langevelderweg. Hiermee zijn de bouw en gebruiksmogelijkheden afgestemd op het huidige bestemmingsplan St. BAVO.

- c. Verzocht wordt het gehele woonperceel bij de stenen woning aan 't Hoogtlaan de bestemming 'Wonen' te geven.

Beantwoording

De woning 't Hoogtlaan 6 is een gemeentelijk monument. Gelet op de ligging van het karakteristieke hoofdgebouw op het perceel is mede in relatie tot de ingediende zienswijze het voorstel om de verbeelding aan te passen.

Het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' wordt op de contouren van het oorspronkelijk hoofdgebouw gelegd. Vanaf de achtergevel (de noordoostgevel) richting het noordoosten wordt de bestemming 'Wonen' op het perceel gelegd zonder bouwvlak. De bestemming 'Tuin' wordt opgenomen langs de overige drie gevels van het hoofdgebouw.

Voor het realiseren van uitbreidingen aan de woning gelden enerzijds de welstandsnota en de voorwaarden behorend bij de specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument alsmede de voorwaarden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten aanzien van omgevingsvergunningvrij bouwen.

Conclusie

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

Toelichting:

- De laatste alinea van paragraaf 1.1 wordt gewijzigd.
- De tweede alinea op pagina 19 van de toelichting "In de afgelopen ... moment niet bekend" wordt in zijn geheel verwijderd.

Regels:

- Het begrip zorginstelling in artikel 1.82 wordt aangepast.

Verbeelding:

- Het bouwvlak langs de Langevelderweg ten noorden van het hoofdgebouw van de BAVO wordt aangepast aan het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan 'St. BAVO' (1980).
- Om de woning aan 't Hoogtlaan 6 wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen langs drie gevels. Voor de noordoostelijke gevel wordt richting het noordoosten op het perceel de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het bouwvlak van de woning wordt beperkt tot het oorspronkelijke hoofdgebouw.

1.1.2 Overzicht wijziging naar aanleiding van zienswijzen

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

Toelichting:

- De laatste alinea van paragraaf 1.1 wordt gewijzigd en luidt:
"In de afgelopen jaren hebben er gesprekken plaatsgevonden tussen de eigenaren van het Bavoterrein en de gemeente Noordwijkerhout over de beoogde ontwikkeling van het terrein. Voor deze ontwikkeling wordt een toekomstvisie opgesteld met een overwegend woonprogramma en stedenbouwkundige verkaveling. De toekomstige ontwikkeling van het Bavoterrein zal door middel van een eigen ruimtelijke procedure met de daarbij behorende gebiedsonderzoeken en financieel-economische uitvoerbaarheid mogelijk worden gemaakt. Op dit moment is de toekomstige ontwikkeling en onderbouwing nog onvoldoende uitgewerkt om deze direct te kunnen bestemmen in voorliggend bestemmingsplan waaronder regionale afstemming conform artikel 2 van de Verordening Ruimte. Om dit plan tijdig actueel te laten zijn wordt zodoende uitgegaan van een conserverend bestemmingsplan."
- De tweede alinea op pagina 19 van de toelichting "In de afgelopen ... moment niet bekend" wordt in zijn geheel verwijderd.

Regels:

- Het begrip zorginstelling in artikel 1.82 wordt aangepast en luidt:
"een instelling ten behoeve van de verzorging (en huisvesting) van patiënten alsmede voorzieningen ten behoeve van de sociale (dag)recreatieve, medische en administratieve voorzieningen."

Verbeelding:

- Het bouwvlak langs de Langevelderweg ten noorden van het hoofdgebouw van de BAVO wordt aangepast aan het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan 'St. BAVO' (1980).
- Om de woning aan 't Hoogtlaan 6 wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen in samenhang met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding van het gemeentelijk monument ter plaatse van 't Hoogtlaan 6.

1.1.3 Ambtshalve wijzigingen

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

1. De garage ten noorden van de woning Victoriberg 20, bekend als adres Victoriberg 18 is aangewezen als gemeentelijk monument. Op basis van de redengevende beschrijving en bijbehorend kaartbeeld van 24 juni 2010 wordt voor dit pand de specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument [sba-gm] opgenomen op de verbeelding. In de toelichting wordt dit gemeentelijk monument ook vermeld.
2. In de toelichting wordt in hoofdstuk 6 een ander voorbeeld gebruikt ter toelichting op de economische uitvoerbaarheid dan een woningbouw voorbeeld en wordt een bedrijventerrein als toelichting gebruikt.