

Nota van Inlichtingen t.b.v. bestemmingsplan 'Dorp Warmond'



Datum: 15 november 2016
Opgesteld door: Koos van Kampen/Niels Olthof

Inhoud

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Inleiding | 1 |
| 2. Beantwoording vragen | 1 |

1. Inleiding

Offerteaanvraag

Op 17 oktober 2016 hebben wij aan u de offerteaanvraag voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Dorp Warmond' toegestuurd. Bij deze offerteaanvraag heeft u ook het uitbestedingsdocument ontvangen.

Tot 2 november 2016 hebben wij u in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over deze offerteaanvraag. Alle gestelde vragen zijn verzameld in deze Nota van Inlichtingen en zo nauwkeurig mogelijk beantwoord.

Indieningsdatum

U dient uw offerte uiterlijk donderdag **30 november 2016** digitaal aan te leveren bij Frans van Leeuwen, teamcoördinator Ruimtelijke Ontwikkeling van de afdeling Ruimte, en een afschrift naar de contactpersonen Koos van Kampen en Niels Olthof. Het e-mailadres van Frans van Leeuwen is f.vanleeuwen@teylingen.nl.

2. Beantwoording vragen

- In de Nota van Uitgangspunten staat op pag 3 dat het bestemmingsplan is gericht op het 'conserveren van de bestaande situatie'. Op pag 4 staat 'conserverend en consoliderend'. Bedoelt u dat de bestaande feitelijk situatie geïnventariseerd dient te worden, dit bestemd dient te worden en daarmee alle bouwgrenzen en bouwvlakken opnieuw ingetekend dienen te worden? En dus niet het herhalen (consolideren) van het vigerende bestemmingsplan, en de daarmee samenhangende positionering van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen.*

Zoals beschreven in NvU gaat het om een conserverend plan. Dit houdt in, dat voornamelijk de bestaande plankaart gevolgd zal moeten worden.

Daarnaast zal vanuit het stedenbouwkundig bureau ook bureauonderzoek moeten worden uitgevoerd om al te grote afwijkingen te inventariseren. Dit kan aan de hand van luchtfoto's. Voor het bekijken van de luchtfoto's is het mogelijk om deze op het gemeentekantoor (digitaal) in te zien. Daarnaast zal veldonderzoek in het plangebied moeten plaatsvinden. Wij stellen voor hiervoor in eerste instantie te rekenen met in totaal 2 dagen (16 uren).

In de plankaart zal voor de bestemming Wonen het gemeentelijk beleid wat betreft de ligging van Tuin en Wonen verwerkt moeten worden in de nieuwe plankaart. Dit wijkt af op onderdelen van wat op de huidige plankaart is ingetekend.

Tevens gaat binnenkort in procedure een wijziging/aanvulling op het beleidsnota kleine afwijkingen van het bestemmingsplan. Ook dit heeft consequenties voor het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen en dus ook voor de plankaart en planregels van het nieuwe bestemmingsplan. Dit beleid zal medio februari 2017 inwerking treden en in het bestemmingsplan verwerkt moeten worden.



2. *In de Nota van Uitgangspunten staan op pag 5 bestemmingsplannen die worden meegenomen in het bestemmingsplan. Voor bepaalde bestemmingsplannen geldt echter dat de bouw nog niet afgerond is en daarmee de specifieke regeling in de bestemmingsplan nog in stand gehouden dienen te worden. Het lijkt niet wenselijk om het ontwikkelingsgerichte karakter te veralgemeniseren. Bijvoorbeeld Fort Marina, of de woning bij het Kloppend Hart. Hoe staat u hierin?*

Het is inderdaad niet wenselijk dit te veralgemeniseren. Hiervoor zullen de huidige geldende regels en plankaart één op één moeten worden overgenomen in het bestemmingsplan. Of dit ook voor meer plannen gaat gelden, zal in de eerste gesprekken met het bureau bepaald worden.

3. *In de Nota van Uitgangspunten staat op pag 7 dat de Visie Verdichting Warmond West wordt vertaald naar wijzigingsgebieden. Ook bij wijzigingsgebieden dient de uitvoerbaarheid aangetoond te worden. Is het wenselijk dat een quick-scan onderzoek wordt uitgevoerd naar de kritische onderzoekspunten of dient dit in het geheel doorgeschoven te worden naar het wijzigingsplan.*

Het is noodzakelijk, dat hiervoor een quick-scan onderzoek wordt uitgevoerd. Deze zal in opdracht van ons worden uitgevoerd door de Omgevingsdienst West Holland. De resultaten hiervan zullen wij aan het bureau aanleveren voor verwerking in het bestemmingsplan.

Tevens zal in de wijzigingsbevoegdheid zal naast de stedenbouwkundige voorwaarden o.a. ook de bepaling moeten worden opgenomen, dat bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid dient vast te staan dat er een aanvaardbare milieuhygiënische situatie zal zijn gewaarborgd.

4. *In de Nota van Uitgangspunten staat op pag 7 dat de alle ontwikkelingen geïnventariseerd zullen worden. Hoe ziet u dit? Beschikt u over een lijst met zachte ontwikkelingsplannen?*

De gemeente beschikt over een dergelijke lijst. Deze wordt aan het bureau verstrekt na opdrachtverstrekking.

5. *In de Nota van Uitgangspunten staat op pag 8 dat het Handboek bestemmingsplannen het referentiekader is. Dit Handboek is dus meer leidend dan het vigerende bestemmingsplan Kom Warmond en de bouw- en gebruiksrechten die de bewoners daarin hebben?*

Het handboek is in principe leidend. Alleen als in het huidig geldende bestemmingsplan een ruimere bepaling is opgenomen dan in het handboek zal deze ruimere bepaling in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen. Bijvoorbeeld: de erfbebouwing in het geldende bestemmingsplan bij Wonen is voor grotere percelen ruimer dan het handboek zou toestaan. Mogelijk geldt dit voor meer bestemmingen in het plangebied. Dit onderzoek heeft vanuit de gemeente niet plaatsgevonden.

6. *In het Uitbestedingsdocument staat op pag 4 dat de inventarisatie ziet op functies en bouwwerken. Erfbebouwing is echter beperkt waar te nemen, en daarmee ook eventueel illegaal gebruik en/of afwijkingen van de standaard regels. Wat is het gewenste detailniveau van de inventarisatie?*

Dat is moeilijk vooraf te zeggen. Gestreefd moet worden naar een zo goed mogelijke inventarisatie. Niet vanaf de openbare weg zichtbare erfbebouwing heeft een lage prioriteit wat betreft deze inventarisatie.

7. *In het vigerende bestemmingsplan Kom Warmond zijn de goot- en bouwhoogtes van grondgebonden woningen in de voorschriften geregeld. Is het de wens om dit nu per hoofdgebouw anders en specifiek te regelen? Dit heeft onder andere invloed op de detaillering van de inventarisatie.*

Uitgangspunt is, dat de huidige goot- en bouwhoogtes moeten worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat er ook afwijkende goot- en bouwhoogtes op de huidige plankaart zijn aangegeven. Er zal in overleg met de

gemeente bepaald moeten worden hoe dit in van het nieuwe bestemmingsplan (planregels en/of plank kaart) geregeld zal gaan worden.



8. *In het Uitbestedingsdocument staat op pag 5 de concept beantwoording van 30 inspraak-/ overlegreacties. Bedoelt u 30 inspraak-/ overlegreacties gezamenlijk of 30 inspraakreacties en 30 overlegreacties.*
Hiermee wordt bedoeld in totaal 30 inspraak-/overlegreacties.
9. *Artikel 14 van uw algemene inkoopvoorwaarden ten aanzien van aansprakelijkheid en verzekering bevat onzes inziens te weinig kwalitatieve en kwantitatieve beperkingen om onder onze verzekeringsvoorwaarden te kunnen vallen. Bent u bereid om dit artikel te laten vervallen en voor aansprakelijkheid aan te sluiten bij de uitgebreidere bepalingen in artikel 13 tot en met 16 van de DNR2011 (herziene versie 2013)?*
Wij gaan hiermee akkoord. Wij verzoeken u dit te vermelden in de offerte.
10. *In hoeverre wenst u met het bestemmingsplan reeds te anticiperen op de Omgevingswet?*
Er hoeft niet geanticipeerd te worden op de Omgevingswet. Het primaire doel van het op te stellen bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4) sluit volledig aan bij de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro).
11. *Is voor het gehele plangebied een veldinventarisatie vereist?*
Nee, dit verwachten wij in eerste instantie niet. Een veldinventarisatie zal volgen na bureauonderzoek door middel van luchtfoto's en het actuele vergunningenbestand. Wij stellen voor hiervoor in eerste instantie te rekenen met in totaal 2 dagen (16 uren). Zie hiervoor ook de beantwoording van vraag 1.
12. *Moeten de benodigde milieuonderzoeken mee worden genomen in de offerte?*
Ja, indien u nodig vindt dat milieuonderzoeken nodig zijn voor het bestemmingsplan, dient u dit als 'optioneel' mee te nemen in de op te stellen offerte.
13. *Moeten de referenties vastgestelde bestemmingsplannen betreffen?*
Nee, wij hechten waarde aan representatieve referenties waardoor (een deel van) uw referenties ook ontwerpbestemmingsplannen kunnen betreffen.
14. *Moeten er kosten worden geraamd voor analoge exemplaren van het bestemmingsplan?*
Dit geldt alleen voor de inloopavond. Verder printen wij voor de bestemmingsplanprocedure zelf de 'analoge' exemplaren van het bestemmingsplan op basis van de door het bureau aangeleverde pdf-bestanden van het bestemmingsplan.
15. *Mag het bestemmingsplan volledig in Dezta gemaakt worden?*
Ja. Daarnaast verzoeken wij u voor de 'analoge' versie van het bestemmingsplan pdf-bestanden aan te leveren.
Na de opdrachtverstrekking leveren wij u de laatste versie van de regels van het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Teylingen aan als een dpp-bestand. Hierin is tevens een 'opmaak-css'- bestand van de huisstijl van de gemeente Teylingen opgenomen.