

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'De Woezel, Warmond'

Versie 16 april 2018
Opsteller: Domein Ruimte



Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Overzicht ingediende zienswijzen	3
3	Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente	6
4	Wijzigingen bestemmingsplan.....	12

1 Inleiding

Voorgeschiedenis

In 2016 is een bestemmingsplan opgesteld voor zes grondgebonden woningen op de locatie van de voormalige peuterspeelzaal 'De Woezel', Schoonoord 23 in Warmond. Over het voorontwerp van dat bestemmingsplan is een inspraakprocedure gehouden. Daarna is het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Uit de inspraakprocedure en de later ingebracht zienswijzen over dat ontwerpbestemmingsplan bleek dat voor dit plan bij de omwonenden te weinig draagvlak bestaat. Uiteindelijk is dit bestemmingsplan niet vastgesteld. Naar aanleiding van zienswijzen over de vermindering van groen en de beleving van het water is in overleg met omwonenden een alternatief plan naar voren gekomen. Dit betreft een kleinschalig appartementengebouw van maximaal negen appartementen (drie lagen en een flauwe kap). Daarbij worden de beleving van het water en de groenzone in de openbare ruimte gerespecteerd. Dit nieuwe plan is verwerkt in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Woezel, Warmond' heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van 11 januari tot en met 21 februari 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er zijn vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

De zienswijzen zijn op volgorde van ontvangst samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van iedere zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur legt het ontwerpbestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijzen aan de gemeenteraad voor met het voorstel het bestemmingsplan (met de voorgestelde wijzigingen) vast te stellen.

Mogelijkheid van beroep tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan eenieder beroep instellen. Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat zijn geweest over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan alleen in uitzonderlijke situaties.

2 Overzicht ingediende zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.
2. Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden.
3. Indiener 3, mede namens de bewoners van Endepoellaan 7 t/m 15.
4. Indiener 4.
5. Indiener 5.

Indiener	Zienswijze nr.	Onderwerp	Aanpassing bestemmingsplan
1		Provincie Zuid-Holland	
	1	Uit de aanbidding van het ontwerpbestemmingsplan via het E-formulier blijkt dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2		Hoogheemraadschap van Rijnland	
	1	In het gewijzigde plan zijn de opmerkingen uit het wateradvies van 17 juni 2016 op een juiste manier verwerkt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3		Indiener 3, mede namens de bewoners Endepoellaan 7 t/m 15.	
	1	Het gekozen bouwvolume op zo'n kleine plek tast het woongenot van omwonenden aan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Het gekozen ontwerp past totaal niet in de omgeving.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	3	In het plan staat dat het bouwperceel mede grenst aan de watergang. Dit is niet waar. Het grenst aan de flat van Ganzewei en aan het perceel Endepoellaan 3, gescheiden door de watergang.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Er wordt te dicht gebouwd tegen de huizen Endepoellaan 7 t/m 15.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	5	Niet uitgewerkt is hoe het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd wordt. Dat is vreemd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	6	Bestemmingsverkeer zal zich altijd klemrijden op de (te) smalle parkeervoorziening.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	7	Alle overlast wordt verschoven naar de bewoners van Endepoellaan 3,7, 9 en 11.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	8	Hoe wordt overlast tijdens de bouw voorkomen?	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	9	Er is geen structurele oplossing geboden voor de parkeerproblematiek op de toegangsweg naar de woning Endepoellaan 3.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	10	Gevraagd wordt 5 extra parkeerplaatsen te maken aan de kant van Endepoellaan 15. Dan kunnen er op de parkeervoorziening bij het appartementengebouw minder plekken komen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	11	Er is veel overlast vanuit de flat aan de Ganzewei.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	12	Gevraagd wordt van dit plan af te zien en te kiezen voor kleinschalige bebouwing of de bestaande bebouwing te laten staan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4		Indiener 4.	
	1	Een lager, wat groter gebouw (twee woonlagen) past beter in de omgeving.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Gevreesd wordt voor parkeeroverlast van andere straten.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	3	Het extra verkeer geeft een onveilige situatie.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	4	Het fiets- en wandelpad liggen naast en voor de geplande parkeerplaatsen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	5	Er dient een verkeersplan opgesteld te worden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5		Indiener 5.	
	1	Het bouwvlak is gesitueerd op zeer korte afstand (minimaal 2 m) van de erfgrans. Een dergelijk woongebouw op zo'n beperkte afstand betekent een makkelijke inkijk in de tuin en in de woning. Gevraagd wordt het bouwvlak op te schuiven in noordwestelijke richting.	De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
	2	Wat is de noodzaak voor een woongebouw van 3 verdiepingen op deze locatie?	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Samenvatting zienswijzen en reactie gemeente

Indiener 1, Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Uit de aanbieding van het ontwerpbestemmingsplan via het E-formulier blijkt dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.	1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Indiener 2, Hoogheemraadschap van Rijnland, Postbus 156, 2300 AD Leiden.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. In dit gewijzigde ontwerpbestemmingsplan zijn de opmerkingen uit het wateradvies van 17 juni 2016 op een juiste manier verwerkt en zijn de belangen van het Hoogheemraadschap voldoende verankerd.	1. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Indiener 3, mede namens de bewoners van Endepoellaan 7 t/m 15.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Het gekozen bouwvolume op zo'n kleine plek tast het woongenot van veel van de omwonenden aan.	1. De vergroting van het huidige bouwvolume past binnen het schaalniveau van de omgeving. De bouwmassa sluit goed aan bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Ook de verschijningsvorm met drie bouwlagen en een flauwe kap is afgestemd op de omgeving en oogt vriendelijk. Uitgangspunt van de nieuwe ontwikkeling is zoveel mogelijk behoud van bestaand groen. Daarmee blijft tevens het woongenot zoveel mogelijk behouden.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
2. Het gekozen ontwerp past totaal niet in de omgeving.	2. Het ontwerp en de materialisatie zullen nog worden beoordeeld door de Welstandscommissie. De welstandsbeoordeling staat overigens los van de procedure van het bestemmingsplan.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
3. In het plan staat dat het bouwperceel mede grenst aan de watergang. Dit is niet waar. Zo lijkt het alsof de belangen van deze bewoners niet meetellen. Het grenst mede aan de flat van Ganzewei en aan het perceel Endepoellaan 3, gescheiden door de watergang.	3. Het is juist dat het plangebied tevens grenst aan de woning Endepoellaan 3 en aan de flatwoningen aan Ganzewei, zij het met openbare ruimte in de vorm van een watergang en een voetpad ertussen. Die zorgen voor een ruimtelijke scheiding / afscherming.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
4. Er wordt te dicht gebouwd tegen de huizen Endepoellaan 7 t/m 15. Alle privacy verdwijnt voor deze bewoners (zeker nr. 7 en 9).	4. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bouwvlak 2 m in noordoostelijke richting opgeschoven. Hiermee blijft het uitgangspunt van zoveel mogelijk behoud van groen en beleving van water bestaan. De hoeken van het gebouw worden vormgegeven door inwendige houten wanden, die geheel gesloten worden uitgevoerd. Hiermee wordt de inkijk beperkt.	Deze zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.

5. Niet uitgewerkt is hoe het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd wordt. De plek lijkt te klein. Mogelijk gaat het ten koste van het groen naast Endepoellaan 7 en langs het voetpad langs de watergang. Het is vreemd dat dit in het plan niet uitgewerkt is. Kunnen bestaand groen en bomen zomaar gekapt worden?	5. De parkeerplaatsen als zodanig zijn niet op de verbeelding aangegeven, daar staat alleen de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied vermeld. Hier kunnen 17 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd. Het parkeerterrein voldoet qua afmetingen aan de CROW-richtlijnen en aan het Programma van Eisen van de gemeente. Aan de Endepoellaan, t.p.v. Schoonoord 21 komen 2 extra langspaarkeerplaatsen. Waar nodig mogen bestaand groen en bomen worden gekapt.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
6. Bestemmingsverkeer zal zich altijd klemrijden op de (te) smalle parkeervoorziening (denk aan busjes van toeleveranciers).	6. Het parkeerterrein voldoet qua afmetingen aan de CROW-richtlijnen en aan het Programma van Eisen van de gemeente. Deze maatvoering voor parkeerplaatsen wordt op alle nieuwbouwplannen in de gemeente toegepast. De gemeente heeft niet de ervaring dat het bestemmingsverkeer zich zal klemrijden.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
7. In tegenstelling tot het eerste plan wordt alle overlast verschoven naar de bewoners van Endepoellaan 3, 7, 9 en 11.	7. Het huidige plan is met medewerking van een afvaardiging van de omgeving tot stand gekomen. Een kleinschalig appartementengebouw met bijbehorende parkeergelegenheid is in zichzelf geen bron van overlast.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
8. Hoe wordt overlast tijdens de bouw voorkomen?	8. Aan enige hinder tijdens de bouw, in de vorm van geluid bijvoorbeeld, valt nooit geheel te ontkomen. Deze hinder is van tijdelijke aard. In ieder geval wordt in deze situatie niet geheid maar geboord. Voorts houdt de ontwikkelaar bij het opstellen van het bouwplaatsplan zoveel mogelijk rekening met de omwonenden.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

9. Er is geen structurele oplossing geboden voor de parkeerproblematiek op de toegangsweg naar de woning Endepoellaan 3. De inrit is verschoven in de richting van de parkeerplaats.	9. Dit punt heeft de briefschrijver eerder aangekaart bij de gemeente en toen heeft de gemeente paaltjes geplaatst. Mocht dit niet afdoende zijn dan kan de briefschrijver te allen tijde contact opnemen met het Domein Buitenruimte. Dit onderwerp staat overigens los van de nieuwe ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
10. Gevraagd 5 extra parkeerplaatsen te maken aan de kant van Endepoellaan 15. Dan kunnen er op de parkeervoorziening bij het appartementengebouw minder plekken komen.	10. In deze situatie is het mogelijk vrijwel alle parkeerplekken direct bij de appartementen te maken en de parkeerplaatsen die verloren gaan in hetzelfde plangebied te compenseren. Aan de Endepoellaan, bij Schoonoord 21, komen 2 extra langsparkerplaatsen. Er is geen noodzaak meer dan twee parkeerplaatsen buiten het plangebied aan te leggen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
11. Er is veel overlast vanuit de flat aan de Ganzewei, o.a. van geluid en drugs dealende jongeren.	11. Dit onderwerp staat los van de nieuwe ontwikkeling die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De briefschrijver kan overlast melden bij de politie en Woonstichting Stek in Lisse.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
12. Verzocht wordt van dit plan af te zien en te kiezen voor kleinschalige bebouwing of de bestaande bebouwing te laten staan.	12. Zes appartementen, tussen de 35 en 66 m2 gebruiksoppervlak, zullen zeker in trek zijn bij starters op de woningmarkt. Drie appartementen tussen de 92 en 106 m2 gebruiksoppervlak, zullen passend zijn voor gezinnen en senioren. Derhalve een breed aanbod met een klein aantal, divers en duurzaam, dat aan de vraag vanuit Warmond zal voldoen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Indiener 4.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Waarom drie lagen gepland? Een lager, wat groter gebouw (twee woonlagen) past beter in de omgeving. Dan kan ook met minder parkeerplaatsen worden volstaan. Een lager gebouw past veel beter in de omgeving.	1. Voor een eerder plan voor zes grondgebonden woningen bestond te weinig draagvlak. Hierna is voortgeborduurd op een ingebracht voorstel van een afvaardiging van de omwonenden met als uitgangspunt zoveel mogelijk behoud van groen en beleving van water. De gemeente is van mening dat dit binnen het schaalniveau van de omgeving past. Zie ook hiervoor bij indiener 3, onder 1.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
2. Gevreesd wordt voor parkeeroverlast omdat bewoners van andere straten hier komen parkeren.	2. Het betref openbare plekken dus ook anderen dan de bewoners van de appartementen kunnen er parkeren. Op deze manier kan de beschikbare parkeerruimte zo goed mogelijk worden benut. Keerzijde is inderdaad dat niet voorkomen kan worden dat bewoners van andere straten er parkeren.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
3. Het extra verkeer geeft een onveilige situatie.	3. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling. De verkeersgeneratie van zowel auto's als fietsers van de appartementen zal opgaan in het heersende verkeerbeeld. Verkeer en parkeren staan de ontwikkeling niet in de weg. De verschillende bestaande wegen zijn volgens <i>Duurzaam Veilig</i> ingericht. Hierdoor is niet aannemelijk dat een onveilige situatie ontstaat.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
4. Het wandelpad ligt naast en voor de geplande parkeerplaatsen.	4. Dat is een acceptabele oplossing. De parkeervakken worden uitgevoerd met varkensruggen.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

5. Er dient een verkeersplan opgesteld te worden.	5. Zie ook hiervoor onder 3. Door de inrichting van de verschillende bestaande wegen volgens <i>Duurzaam Veilig</i> is een verkeerscirculatieplan hier niet nodig.	Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
---	--	--

Indiener 5.

Samenvatting zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	Beantwoording gemeente	Conclusie
1. Het bouwvlak is gesitueerd op zeer korte afstand (wettelijk minimaal 2 m) van de erfgrans (achtertuin). Een dergelijk woongebouw op zo'n beperkte afstand betekent een makkelijke inkijk in de tuin en in de woning. Gevraagd wordt het bouwvlak op te schuiven in noordwestelijke richting tot op minimaal 5 m afstand.	1. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bouwvlak 2 m in noordoostelijke richting opgeschoven. Hiermee blijft het uitgangspunt van zoveel mogelijk behoud van groen en beleving van water bestaan. De hoeken van het gebouw worden vormgegeven door inwendige houten wanden, die geheel gesloten worden uitgevoerd. Hiermee wordt de inkijk beperkt.	Deze zienswijze geeft aanleiding de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.
2. Wat is de noodzaak voor een woongebouw van 3 verdiepingen op deze locatie?	2. De beoogde ontwikkeling voorziet in negen koopappartementen, deels goedkope en betaalbare koop (zes kleinere van 35 – 66 m ² gebruiksoppervlak en drie grotere van 92 – 106 m ² gebruiksoppervlak), een breed aanbod dat tegemoetkomt aan de vraag van alleenstaanden, kleine huishoudens en ouderen in de kern Warmond. Hiermee wordt de diversiteit binnen het huidige woningaanbod in deze omgeving vergroot. Het plan is in lijn met de Woonvisie. Het past binnen het schaalniveau van de omgeving. Het is lager dan de aangrenzende flatwoningen aan Ganzewei 134-166; lager dan de flatwoningen aan de Van de Woudestraat 81-83 en hoger dan de woningen Schoonoord 8, 10 en 12.	Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4 Wijzigingen bestemmingsplan

De ingewilligde zienswijzen hebben de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan tot gevolg.

Verbeelding:

- Het bouwvlak wordt 2 m in noordoostelijke richting opgeschoven.

Voorts zijn ambtshalve de volgende aanpassingen nodig:

Verbeelding:

- Het maximumaantal wooneenheden op de verbeelding en op de legenda wordt gewijzigd van 10 in 9.
- De bestemming V-VB ter plaatse van de voorzijde van het appartementengebouw wordt iets verruimd om de aanleg van de parkeerplaatsen mogelijk te maken.

Regels:

- In artikel 6 (Waarde-Archeologie) wordt onder 6.2 (bouwregels, onder c.2 "30 cm onder maaiveld" vervangen door: "100 cm onder maaiveld".
- In artikel 6 (Waarde-Archeologie) wordt onder 6.3 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) onder 6.3.2, sub d, "30 cm onder maaiveld" vervangen door: "100 cm onder maaiveld".

Toelichting:

- Paragraaf 3.3 *Woonvisie Teylingen 2015-2020* wordt tekstueel aangepast waarmee de onderbouwing wordt verduidelijkt.
- Paragraaf 5.1 *Vormvrije m.e.r.-beoordeling* wordt tekstueel aangepast.
- Paragraaf 5.10 *Bodem* wordt tekstueel aangepast.
- Paragraaf 5.11 *Ecologie* wordt tekstueel aangepast.

