

Nota van beantwoording zienswijze uitwerkingsplan 'De Duinen deelgebied 1 b Schelpenduin/ Westmade fase 1 b'

Het ontwerpbesluit heeft van 21 november 2014 tot en met 15 januari 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is door de volgende (rechts)personen zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerp uitwerkingsplan 'De Duinen deelgebied 1 b Schelpenduin/ Westmade fase 1 b':

- A. Fam. Theeuwen, Oda van Salmhof 5, 2681 MD Monster,
Fam. Oosterveld, Santhorsthof 5, 2681 ME Monster,
Fam. Grootsholten, Santhorsthof 10, 2681 ME Monster,
Fam. Hokke, Santhorsthof 20, 2681 ME Monster.
per brief ontvangen op 8 januari 2015, geregistreerd onder poststuknummer G15-000012;

Onderstaand een beknopte weergave van de zienswijze met daaronder puntsgewijs onze reactie hierop.

De omschreven (gewenste) kwaliteitsaspecten zijn op geen enkele wijze geborgd. Er wordt weliswaar verwezen naar het VIP (= Voorlopig Inrichtingsplan). De juridische status hiervan is onduidelijk. De concrete vertaalslag van het VIP is op geen enkele wijze terug te vinden in het plan.

- (1) *Zonering: de bebouwingsvrije zone van 9 m aan het water is komen te vervallen. Deze zone heeft de bestemming "Woongebied" met de functie "ligplaats" (lp) gekregen. Nergens is opgenomen dat deze zone geen bebouwing mag hebben. Dit is onacceptabel, omdat hiermee de zichtlijn langs het water komt te vervallen. In het belang van een goede ruimtelijke kwaliteit is het doortrekken van de rooilijn (9 m van het water) essentieel.*

Op de planverbeelding is de functieaanduiding "ligplaats" opgenomen. Door in de planregels op te nemen dat er geen bouwwerken (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en dergelijke) gebouwd mogen is er een bebouwingsvrije zone opgenomen van 9 meter. In deze zone is het wel mogelijk om, gelijk aan fase 1a, een insteekhaven te maken. De insteekhavens worden echter niet op voorhand aangelegd. De systematiek is alleen anders omdat dat te maken heeft met Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). SVBP2012 bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen.

- (2) *Het borgen van een natuurvriendelijke oever inclusief duidelijke richtlijnen. Dit m.b.t. het eventueel realiseren van insteekhavens.*

De milieuvriendelijke oevers zoals in fase 1a zullen worden doorgetrokken. De milieuvriendelijke oever is opgenomen worden op de planverbeelding en in de planregels. Wel zal er net als bij het uitwerkingsplan Westmade fase 1a de mogelijkheid zijn voor het realiseren van één ligplaats per woning met een maximale breedte van 3,5 meter en een maximale diepte van 6 meter. Het klopt dat de insteekhavens niet, zoals bij fase 1a, bij de uitgifte van de kavels worden aangelegd. Dit laatste is ook niet op te nemen in planregels, aangezien het in fase 1a ook iedereen vrijstaat de bestaande aanleghaven te vervangen (mits binnen de regels).

- (3) *Architectuur/ materialisering: Er worden hoge ambities gesteld m.b.t. beeldkwaliteit. Echter vindt op geen enkele wijze een concrete vertaalslag naar de regels en planverbeelding. Hierbij moet onder meer gedacht worden aan materialisering die niet overeenkomt met de spelregels en bouwvolumes (goot- en nokhoogtes), zoals dat is gebeurd bij het plan van deelgebied 1 a. Verder zijn er op geen enkele wijze voorschriften opgenomen m.b.t. toepassing van natuurlijke materialen en kleuren en gevels die minimaal 50 % wit moeten zijn. Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld en vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient een juridische status te verkrijgen m.b.t. het uitwerkingsplan.*

Voor dit plangebied zijn, net als in fase 1A, stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De meeste randvoorwaarden zijn opgenomen in de toelichting, regels en verbeelding. Aangezien niet alle randvoorwaarden op te nemen zijn in het uitwerkingsplan, zoals materialisering en dergelijke, wordt dit bij de verkoop van de kavels aan een mogelijke koper meegegeven. Verder wordt een omgevingsvergunning voor een woning voorgelegd aan de Welstand en aan het kwaliteitsteam van de Westlandse Zoom en die zal aan de

randvoorwaarden toetsen. Net als bij fase 1a is er geen beeldkwaliteitsplan (juridisch) vastgesteld met het uitwerkingsplan.

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden De Duinen fase 1b, Schelpenduin zijn wel randvoorwaarden opgenomen over erfafscheidingen, materiaal en vorm en een overzicht van bomen en struiken. Over materiaal en vorm staat het volgende opgenomen:

De materialisering van de woningen wordt zo vrij mogelijk gedefinieerd, om een grote diversiteit te stimuleren en ruimte te bieden aan individuele voorkeuren, terwijl de samenhang behouden blijft. Belangrijkste kwaliteitsregel is het toepassen van natuurlijke materialen en kleuren. De daken mogen bestaan uit vrije, hellende vormen, die het best tot hun recht komen bij het toepassen van keramische (vlakke) pannen, gebakken leien, natuurleien of riet. De gevels zijn van sidings, bakstenen of gevelstuc en minimaal 50% in een lichte kleur. Terrassen met windschermen worden integraal ontworpen met de woning mee. Aan toe te passen kleuren wordt de voorwaarde gesteld dat ze natuurlijke nuances bevatten; dus geen primaire en felle afwijkende kleuren.

- (4) Duinlandschap: het realiseren van een natuurlijk duinlandschap (een beeldbepalend kwaliteitsaspect) wordt bemoeilijkt, omdat net als in fase 1a geen concrete vertaalslag plaatsvindt naar regels en planverbeelding en omdat er een verdubbeling van het aantal woningen plaatsvindt. Er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld en vastgesteld. Dit inrichtingsplan dient een juridische status te verkrijgen m.b.t. het uitwerkingsplan om zo het duinlandschap te borgen in het plan. Door verkleining van de kavels blijft er weinig ruimte over voor het realiseren van het duinlandschap.

Zoals reeds eerder vermeld stelt de gemeente geen beeldkwaliteitsplan of inrichtingsplan vast bij dit uitwerkingsplan. Wel wordt zijn er stedenbouwkundige randvoorwaarden gemaakt die grotendeels zijn opgenomen in het uitwerkingsplan (toelichting, regels en planverbeelding). Verder worden de randvoorwaarden meegegeven aan toekomstige kopers.

Oorspronkelijk waren er op de stedenbouwkundige uitwerkingen (geen officiële tekeningen en dus geen juridische status) circa 50 woningen gepland in fase 1A en 1B. Volgens de uitwerkingsregels mogen er in het gehele plangebied niet minder dan 350 woningen en niet meer dan 625 woningen worden opgericht.

Oorspronkelijk werd rekening gehouden met meer vrijstaande woningen en grotere kavels. In de huidige planvorming is rekening gehouden met meer geschakelde woningen (maximaal twee aaneen).

De huidige opzet van het plan gaat uit van maximaal 64 woningen voor zowel fase 1a als fase 1b. In fase 1a is altijd rekening gehouden met 21 woningen. Voor fase 1b is de mogelijkheid opgenomen om maximaal 43 woningen te bouwen. Het gaat om een maximale hoeveelheid woningen, kunnen er dus ook minder zijn. Voor dit deelplan wordt het duin langs de Haagweg doorgetrokken. Het plan zal verder geleidelijk aflopen richting het verlengde van het Schelpenpad, de weg tussen de Haagweg en Westerhonk. Op deze wijze worden er een tweetal sferen ontwikkeld.

- (5) Borgen van de kwaliteit door de vermindering aantal woningen.

Oorspronkelijk waren er circa 50 woningen gepland in fase 1A en 1B. Dit is niet opgenomen in de uitwerkingsregels. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat in het gebied Westmade fase 1a en fase 1b:

- Aangesloten moet worden op het westelijk gelegen duinlandschap;
- Indien de stedenbouwkundige situatie daartoe aanleiding geeft, medewerking kan worden verleend voor de bouw van blokken van 3 of meer aaneengesloten eensgezinswoningen tot ten hoogste 10% van het aantal te bouwen woningen, voor het overige zullen hoofdzakelijk vrijstaande of blokken van ten hoogste twee aaneengesloten woningen worden gebouwd.

De huidige opzet van het plan gaat uit van maximaal 64 woningen voor zowel fase 1a als fase 1b. In fase 1a is altijd rekening gehouden met 21 woningen. Voor fase 1b is de mogelijkheid opgenomen om maximaal 43 woningen te bouwen. Deze voorgestelde hoeveelheid woningen (maximaal 14 woningen meer dan oorspronkelijk gepland) past bij de verdeling in 2 sferen. De hoeveelheid woningen die gebouwd gaan worden is tevens afhankelijk van de vraag vanuit de markt. Er is ruimte voor zowel vrijstaande woningen als 2¹ kapwoningen.

- (6) Verkeersontsluiting: de ontsluiting van het verdubbeld aantal woningen in het plangebied zal plaatsvinden via de Santhorsthof en de Oda van Salmhof. Dit omdat het Schelpenpad dienst zal gaan doen als nooduitgang. Dit leidt tot een onacceptabele en verkeersonveilige situatie. Dit leidt weer tot een ernstige aantasting van het woongenot. Het gebruik van het Schelpenpad als volwaardige ontsluitingsweg leidt tot een aanzienlijk veiligere situatie.

Oorspronkelijk waren er circa 50 woningen gepland in fase 1A en 1B. De huidige opzet van het plan gaat uit van circa 64 woningen voor zowel fase 1a als fase 1b. In fase 1b kunnen maximaal 43 woningen worden gerealiseerd. Indien deze allemaal gerealiseerd worden zijn dit 14 woningen meer dan het oorspronkelijke plan. Circa 7 woningen, die gebouwd gaan worden aan het Schelpenpad, worden direct ontsloten op het Schelpenpad.

De interne ontsluitingsweg in Westmade fase 1a en fase 1b is gelegen binnen de bebouwde kom met een maximale snelheid van 30 km/h. Volgens de voorkeurskenmerken Duurzaam Veilig kan een dergelijke weg maximaal 4.000 motorvoertuigen (hierna mvt) per etmaal verwerken. Elke woning genereert gemiddeld 6 autobewegingen per etmaal. Gelet op het aantal woningen van maximaal 64 (waarvan er circa 7 woningen worden rechtstreeks worden ontsloten op het Schelpenpad) blijft het aantal vervoersbewegingen ruim onder het aantal toegestane aantal motorvoertuigen per etmaal.

In het kader van de herziening van de plannen voor de Westlandse Zoom heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar de verkeersbewegingen en naar verschillende kruispunten in de gemeente Westland (rapport Goudappel Coffeng kenmerk WTD102/Bmh/0407.03). Uit de analyse is gebleken dat het kruispunt Haagweg – Oda van Salmhof voor het prognosejaar van 2030 geschikt is om de berekende hoeveelheid verkeer op een acceptabele manier te kunnen afwikkelen.

De Haagweg zal alleen als nooduitgang dienen, aangezien de interne ontsluitingsweg ruim onder het aantal toegestane aantal motorvoertuigen blijft en uit het verkeersrapport blijkt dat het kruispunt Haagweg – Oda van Salmhof geschikt is om de berekende hoeveelheid verkeer op een acceptabele manier te kunnen afwikkelen.

- (7) Overig: opmerkingen t.a.v. de planregels.
- a. Art. 8.2.2 (aan- en uitbouwen, garages, bijgebouwen en overkappingen). Punt c versus k: 1 meter versus 2 meter is niet consistent. Waarom wordt er niet 3 meter gehandhaafd, zoals ook in fase 1 a is gebeurd?
De planregels zijn aangepast naar 3 meter, behoudens de regels voor zone D (specifieke bouwaanduiding sba-1) waarvoor geschakelde woningen een afstand van 2 meter is opgenomen.
- b. Art. 8.3.3 (afwijken van de afstand tussen hoofdgebouwen). Dit verwijst naar een beeldbepalend kwaliteitsaspect (bouw- en nokhoogte). Het is onduidelijk waarom het college hier vanaf zou mogen wijken.
Het artikel is verwijderd uit het uitwerkingsplan.
- c. Art. 11.2 (algemene hoogtematen). De bouwhoogten zijn niet in overeenstemming met de bouwhoogten van 8.2., bijv. de vlaggenmasten.

De hoogtematen uit de Algemene bouwregels gelden alleen als er in hoofdstuk 2 (valt de bestemming "Woongebied" onder) niks over is bepaald. In het geval van vlaggenmasten mag de bouwhoogte binnen het "Woongebied" maximaal 5 meter bedragen.