

Nota van beantwoording zienswijze uitwerkingsplan 'Madewater'

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 'Madewater':

A. De heer R. Theeuwen en mw. G. van der Knaap, Oda van Salmhof 5, 2681 MD Monster, per brief ontvangen op 8 januari 2015, geregistreerd onder poststuknummer G15-000012;

De zienswijze voldoet aan de in afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde vereisten en zijn daarvoor ontvankelijk. Onderstaand een beknopte weergave van de zienswijze met daaronder puntsgewijs onze reactie hierop.

Het ontwerp uitwerkingsplan voorziet op geen enkele wijze in een kwalitatief inhoudelijke ontwikkelvisie en daardoor ook niet in een concrete vertaalslag en borging van de integrale kwaliteit voor het hele gebied in de Regels en Plankaart. Dit leidt tot een ernstige aantasting van het woongenot wat leidt tot planschade. Dit wordt onderbouwd met de volgende punten:

a) *Het ontbreken en borgen van een kwaliteitskader van het totale plangebied. Er wordt met een minimale overtuiging en ambitie slechts een beperkt deel van het plangebied uitgewerkt;*

De 4 woningen aan de Haagweg vormen een eigen eenheid binnen het grotere plangebied met een eigen thematiek. De 3 woningen in de directe omgeving zijn zeer verschillend. Onderling moeten de 4 kavels wel aan de zelfde beeld eisen voldoen: Het voorterrein aan de Haagweg zorgt ervoor dat de bebouwing past binnen het beeld van naar Monster toe steeds dunner wordende bebouwingsslint. Voor dit deel van het plangebied zullen aparte stedenbouwkundige randvoorwaarden worden opgesteld die worden meegegeven bij de verkoop van de kavel naast de planregels van het bestemmingsplan.

De strook grond aan de Oda van Salmhof (11 woningen) krijgt ook aparte stedenbouwkundige randvoorwaarden (die worden meegegeven bij de verkoop van de kavel naast de planregels), die richting gevend zullen zijn voor het gebied aan de overkant van de straat, dat later in ontwikkeling zal worden genomen. Landschappelijk wordt dus aangesloten op de omgeving, woningbouw programma en architectuur krijgen hun eigen expressie.

Voor wat betreft het borgen van enige kwaliteit wijzen wij u erop dat er in dit plan enkel losstaande villa's, geschakelde villa's en twee onder één kapwoningen opgericht mogen worden. Dit is ook opgenomen in de planregels. Overigens worden de omgevingsvergunningen voor de te bouwen woningen voorgelegd aan welstand en aan het kwaliteitsteam van de Westlandse Zoom.

Het plan voldoet aan de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan "Monster Noord. Zo dient voor de te bouwen eengezinswoningen te worden uitgegaan van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituuat laag. Op de planverbeelding is voor de woningen een goot- en bouwhoogte van 7 en een bouwhoogte van 11 aangehouden.

b) *Verdubbeling aantal woningen: in eerdere impressies is altijd uitgegaan van 40 woningen. In dit plan komen 15 woningen in een deel van het gebied. Als deze lijn wordt doorgetrokken, leidt dit tot een plangebied met maar liefst 80 woningen;*

Volgens de uitwerkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan "Monster Noord" mogen er in totaal 210 worden gebouwd. In casu gaat het om maximaal 15 woningen. Dit is ruim binnen het totaal aan toegestane aantal woningen volgens de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De rest van het plangebied is nog niet bekend en daardoor niet opgenomen in dit uitwerkingsplan.

De gedachte is dat er in totaal circa 60 woningen worden gebouwd in dit gedeelte van "Monster Noord". De 4 vrije kavels zijn gelegen aan de Haagweg, waardoor er maximaal 56 woningen gebouwd worden. Dit wijkt deels af van de oorspronkelijk door u genoemde 40 woningen, zoals opgenomen in een impressie. Het is echter geen verdubbeling. Overigens wijzen wij erop dat wij niet gebonden zijn

aan de in het verleden getoonde impressies van het gebied. Dergelijke impressies hebben namelijk geen enkele juridische waarde.

- c) *Een onverantwoorde toename van het aantal vervoersbewegingen. Een dergelijke verdichting zal een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen, m.n. op de Oda van Salmhof richting de Haagweg. Dit leidt weer tot een verkeersonveilige situatie. Verkeersonderzoek moet worden uitgevoerd naar de effecten van de verdichting van het plangebied.*

De ontsluitingsweg van de nieuw te bouwen woningen en de twee uitwerkingsplannen Westmade fase 1a en Westmade 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;

- Uitwerkingsplan Madewater en rest plangebied maximaal 56 woningen;
- Uitwerkingsplan Westmade fase 1b maximaal 21 woningen;
- Uitwerkingsplan Westmade fase 1a maximaal 43 woningen.

blijft het aantal vervoersbewegingen ruim onder het aantal toegestane aantal motorvoertuigen per etmaal.

De bestaande ontsluiting op de Haagweg met een middenberm, waarbij de breedte dusdanig is dat hier een auto zich kan opstellen, voldoet voor de afwikkeling van de maximaal 110 extra te bouwen woningen. 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.

Conclusie

Gelet op bovenstaande de ingediende zienswijze ongegrond verklaren.