

Staat van Wijzigingen

van het ontwerp bestemmingsplan Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk naar vastgesteld bestemmingsplan:

Planverbeelding

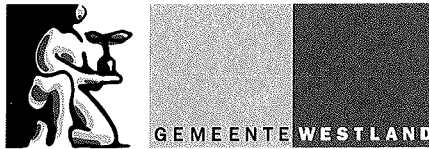
- De bouwhoogte is aangepast (verlaagd) en is binnen het bouwvlak verdeeld in twee verschillende bouwhoogten;
- De bouwhoogteaanduiding in de legenda;
- Het bouwvlak van het appartementencomplex is aangepast (verkleind);
- De grenzen van het bestemmingsplan zijn aangepast (plangebied is verkleind);

Planregels

- In artikel 7.6 (parkeernormering) is een op dit bestemmingsplan betrekking hebbende parkeernorm opgenomen

Toelichting

- Paragraaf 1.1 (Aanleiding) is geactualiseerd;
- Paragraaf 1.3 (Geldende bestemmingsplan) is geactualiseerd;
- Paragraaf 3.9 (Verkeer) is geactualiseerd;
- Hoofdstuk 4 (Juridische planbeschrijving) is geactualiseerd.



Nota van beantwoording zienswijzen Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk d.d. 21-05-2010

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 oktober 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarop gedurende deze periode zienswijzen konden worden ingediend. De zienswijzen en beantwoording daarvan zijn in deze nota weergegeven.

Zienswijzen zijn ontvangen van de bewoners van de panden De Dommel 3, 5, 11, 17, 19, 25, 31, 33, 39, 57, 59 en één niet geadresseerde (T.P.M. van Kester- van Wird). De bewoners hebben allen dezelfde zienswijze ingediend.

Samenvatting

1. Ten tijde van de aankoop van het nieuwbouwapartement aan De Dommel Waterwijk was er in het stedenbouwkundig masterplan voor Woerdblok geen sprake van verdere hoogbouw in fase III Waterrijk. Nu de wijk Waterrijk bijna klaar is gaat tot verbazing van de bewoners op het tegenover de eerste appartementen aan de Dommel gelegen stuk grond toch hoogbouw plaats vinden. Reclamanten verzoeken dringend de keuze te laten vallen op de eengezinswoningen zoals die in het masterplan zouden zijn ingetekend.
2. Door de bouw deels plaats te laten vinden aan de oeverlijn met oversteek voor appartementen over het boezemkanaal ontstaat aan de andere zijde ruimte om de vele auto's een parkeerplaats te kunnen bieden. Dit betekent dat auto's mede het gezicht gaan bepalen op een smalle strook grond.
3. De gekozen bouw tast de privacy en het uitzicht van reclamanten aan.

Beantwoording

1. Een masterplan is een eerste fase in de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk van een omvang zoals de nieuwbouwwijk Woerdblok. Een masterplan is met name een visie op een gebied en geeft op hoofdlijnen de richting aan voor een verdere uitwerking. Een van de kenmerkende elementen die zijn beschreven in het Masterplan 2001 (Woerdblok Naaldwijk) is dat de hoogte van de bebouwing oploopt naarmate ze dichterbij de centraal binnen de wijk Woerdblok gelegen ovonde (een rotonde in de vorm van een ovaal) is gesitueerd. De locatie van het beoogde appartementengebouw is gelegen nabij deze ovonde. In het Masterplan 2001 stond op het direct naast de ovonde gelegen gedeelte van de locatie van het beoogde appartementengebouw al een kleiner appartementengebouw geprojecteerd en in het verlengde daarvan stadswoningen. Het concept van dit masterplan is eerder in mei 1999 aan belangstellenden gepresenteerd.

Per plandeel is het masterplan uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp, dat vervolgens weer wordt uitgewerkt in woningontwerpen. Op 1 mei 2007 heeft het college het stedenbouwkundig ontwerp van plandeel fase III Waterrijk goedgekeurd en deze begin juli 2007 aan belangstellenden gepresenteerd. De beoogde appartementen op de genoemde locatie hebben hiervan onderdeel uitgemaakt en zijn in alle tussentijds verspreide informatie betreffende fase III ook als zodanig getoond.

Geconcludeerd kan worden dat ten tijde van de ontwikkeling van het masterplan, de tegenover de eerste aan de Dommel gelegen appartementenblokken gelegen planlocatie al is ingezet als hoogteaccent.

In april 2010 heeft een aanpassing in het ontwerp van het appartementengebouw plaats gevonden. Ten opzichte van het terinzage gelegen ontwerp van oktober 2009 is in het aangepaste ontwerp de bouwhoogte van het westelijk kopgebouw van 22 meter teruggebracht naar 20 meter en de bouwhoogte van het oostelijke bouwdeel is van 22 meter teruggebracht naar 15 meter. Door middel van een 'knip' in het bouwvlak zullen de aangepaste bouwhoogten op de plankaart opgenomen worden.

De zienswijze inhoudende dat in het Masterplan voor Woerdblok geen sprake was van verdere hoogbouw ter plaatse van de tegenover de eerste aan de Dommel gelegen appartementen blokken, is ongegrond.

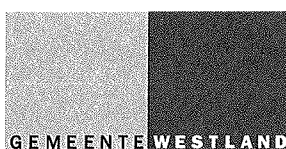
2. Het parkeren voor deze ontwikkeling past binnen de volledige parkeerbalans van fase III van de woonwijk Woerdblok. In de voornoemde parkeerbalans is ten aanzien van de aan te leggen parkeerplaatsen in de straat Indische Oceaan een structuur aangehouden met aan 1 zijde langs- en aan 1 zijde haaksparkeren. Gelet op het voorgaande ontstaat ter plaatse van het beoogde appartementengebouw geen onevenredig grote opeenhoping van parkeerplaatsen en zullen auto's niet meer dan elders binnen de wijk het gezicht gaan bepalen.

De zienswijze inhoudende dat door het deels plaats laten vinden van de bouw aan de oeverlijn met oversteek voor appartementen over het boezemkanaal er aan de andere zijde zoveel ruimte ontstaat dat de vele auto's mede het gezicht gaan bepalen op een smalle strook grond bezwaren met zich meebrengt, is ongegrond.

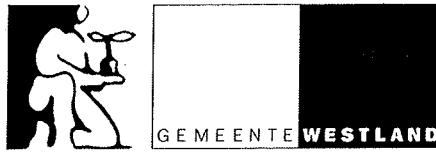
3. De mate van uitzicht en privacy in en om een woning is niet bij wet geregeld. In het kader van een bestemmingsplanprocedure dienen de belangen van direct omwonenden meegenomen te worden bij de besluitvorming. Wij begrijpen dat reclamanten het gevoel kunnen hebben door dit plan meer ingesloten te raken. In de voorliggende situatie zijn wij echter van mening dat, mede omdat de planlocatie circa 45 tot 50 meter is verwijderd van de appartementen van de reclamanten en er vanuit stedenbouwkundig oogpunt tegen het bouwplan geen bezwaren bestaan, er geen direct nadelige invloed zal ontstaan van het te realiseren appartementen-complex.

Daarnaast wordt opgemerkt dat bij de ingediende bouwaanvraag er geen vensteropeningen direct op de perceelsgrens van de eerste aan de Dommel gelegen appartementenblokken zijn geprojecteerd. Het bouwplan is getoetst aan de technische bepalingen van het bouwbesluit. Op grond van deze eisen is vastgesteld dat er geen sprake is van aantasting en belemmering van rechten. Aantasting van privacy en het hebben van ramen die uitzicht bieden op tegenoverliggende woningen worden niet in het bouwrecht geregeld. Dit is een privaatrechtelijke aangelegenheid en vindt zijn grondslag in het Burgerlijk wetboek (Bw).

De zienswijze inhoudende de aantasting van privacy en uitzicht door de gekozen bouw, is ongegrond.



| Naam | Adres | Woonplaats | Brief van | Ons kenmerk |
|------------------------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------------|
| - Fam v Kester- v Wird | onbekend | onbekend | 27-11-2009 | 09-000618 |
| - H.H.J. Vijverberg- v.d Ven | De Dommel 3 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000620 |
| - R.E.J. Tomberge | De Dommel 5 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000613 |
| - Fam de Bes | De Dommel 11 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000614 |
| - Mr J.C.C.M. Jaspers | De Dommel 17 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000611 |
| - A. v Vliet | De Dommel 19 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000617 |
| - W.M. v Vliet Duijvestein | De Dommel 25 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000616 |
| - fam B.J.M. Barendse | De Dommel 31 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000610 |
| - E.M. Goeijenbier | De Dommel 33 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000619 |
| - J v Tongeren | De Dommel 39 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000615 |
| - dhr. A. Boel Mevr Boel-Luiten | De Dommel 57 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000612 |
| - J.W.M. Vis | De Dommel 59 | Naaldwijk | 27-11-2009 | 09-000621 |



WESTLAND,

24 AUGUSTUS 2010

AGENDAPUNT 3.1.3.

**ARCHIEF
EXEMPLAAR**

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2010, betreffende vaststelling bestemmingsplan 'Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk';

dat het ontwerp van het bestemmingsplan vanaf 30 oktober 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn 12 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat de zienswijzen binnen de termijn zijn ingediend dan wel ter post bezorgd;

dat voor de letterlijke weergave van de zienswijzen wordt verwezen naar de betreffende brieven;

dat de zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord zijn voorzien in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk d.d. 21-05-2010';

dat de raad de in de nota van beantwoording zienswijzen gemaakte overwegingen tot de zijne maakt;

dat onderdelen van de zienswijzen hebben geleid tot een bijstelling van het bestemmingsplan en dat er daarnaast een aantal ambtshalve bijstellingen heeft plaatsgevonden;

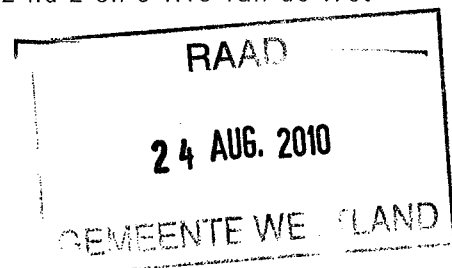
dat alle bijstellingen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in de bijgevoegde Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk';

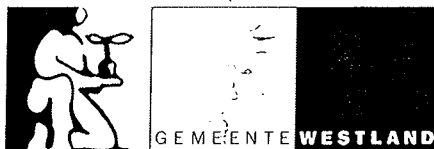
dat er voor het bestemmingsplan 'Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk' geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

dat het daarnaast niet noodzakelijk is om door middel van een exploitatieplan aanvullende eisen te stellen met betrekking tot fasering, de inrichting van de openbare ruimte etc.;

dat de raad met het voorstel van burgemeester en wethouders van 2010 met betrekking tot de zienswijzen en de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan instemt;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.8 lid 1 en artikel 6.12 lid 2 en 3 Wro van de Wet ruimtelijke ordening;





WESTLAND,

24 AUGUSTUS 2010

AGENDAPUNT 3.1.3.

besluit:

**ARCHIEF
EXEMPLAAR**

- a. de tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk' ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk d.d. 21-05-2010';
- b. het bestemmingsplan 'Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk' met identificatienummer NL.IMRO.1783.pbp.0000-0018. vast te stellen, inclusief de wijzigingen zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen;
- c. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Indische Oceaan 2 t/m 28 Naaldwijk' vast te stellen.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 24 augustus 2010,

de griffier,

de voorzitter,

N. Broekema

J. van der Tak

