

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Hof van Vreeburch te De Lier' (voorheen 'Vreeburchlaan/Veilingweg te De Lier').

Het ontwerpbesluit heeft van 4 oktober 2013 tot en met 15 november 2013 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn door of namens de volgende (rechts)personen zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Vreeburchlaan/Veilingweg te De Lier'.

1. Agro Adviesburo b.v., namens de heren J.A.M. van Mil en R.W.M. van Mil, Vreeburchlaan 4, 2678 SR te De Lier, bij brief ontvangen op 4 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000745.
2. Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland, bij brief ontvangen op 18 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000824.
3. Fam. Buijs, Breedkapper 8, 2678 DV te De Lier, bij brief ontvangen op 14 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000831.
4. S. Burger, Burg. Disselkoeulaan 2, 2678 DW te De Lier, bij brief ontvangen op 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000801.
5. Fam. Wubben, Strijp 1, 2678 DZ te De Lier, bij brief ontvangen op 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000803.
6. Fam. Bravenboer, Breedkapper 12, 2678 DV te De Lier, bij brief ontvangen op 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000802.
7. Fam. Keijzer, Breedkapper 6, 2678 DV te De Lier, bij brief ontvangen op 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000804.
8. Fam. Van Dijk, Strijp 2, 2678 DX te De Lier, bij brief ontvangen op 14 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000810.
9. Fam. Boode, Breedkapper 10, 2678 DV te De Lier, bij brief ontvangen op 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000808.
10. J. de Jong en S. Zuiderwijk, Breedkapper 16, 2678 DV te De Lier, bij brief ontvangen op 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000805.
11. M. van Kan en C. Stolze, Breedkapper 14, 2678 DV te De Lier, bij brief ontvangen op 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000806.
12. Fam. v/d Berg, Parklaan, 2678 DN te De Lier, bij brief van 13 november 2013, geregistreerd onder poststuknummer G13-000807.

De zienswijzen voldoen aan de in afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde vereisten. De zienswijze van Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland is buiten de terinzage termijn ontvangen (18 november 2013), maar binnen de terinzage termijn verzonden (14 november 2013). Gelet hierop zal de zienswijze dan ook in deze nota beantwoording zienswijze worden meegenomen.

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

1. De door Agro Adviesburo naar voren gebrachte zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- (1) Tussen het water en de Vreeburchlaan is een strookje aangeduid met de bestemming 'Groen'. Deze verharde strook is in eigendom van de heren Van Mil en wordt gebruikt voor het parkeren van auto's wat op deze bestemming niet is toegestaan. Bestemming wijzigen naar 'Verkeer';
- (2) Tijdens de terinzage termijn was het plan niet gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. De beoordeling van het bestemmingsplan werd bemoeilijkt doordat deze publicatie ontbrak;
- (3) Naast Vreeburchlaan 4 zijn twee woningen gerealiseerd (4a en 4b). Deze zijn echter niet opgenomen op de planverbeelding. Voor deze woningen is een projectbesluit verleend 'Vreeburchlaan 4a en 4b te De Lier'. Wij verzoeken de inhoud van het projectbesluit over te nemen;
- (4) De bestemming 'Tuin' is onlogisch (groot). Langs de Vreeburchlaan zijn alleen de percelen van de heren Van Mil voorzien van de bestemming 'Tuin'. Bij de overige woningen die een 'Tuin' bestemming hebben betreft het slechts een strookje van enkele meters. Het verzoek om de bestemming 'Tuin' bij de percelen van de heren Van Mil te verwijderen;
- (5) In artikel 8.2.3 is een maximum opgenomen voor de 'oppervlakte'. De bestaande woning aan de Vreeburchlaan 4 heeft reeds een grotere bouwoppervlakte. De oppervlakte wordt reeds beperkt door de grootte van het bouwvlak. Daarom verzoeken wij u dit artikel te verwijderen;

- (6) Wij verzoeken u een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om het bouwvlak te veranderen en te vergroten zodat flexibiliteit in de toekomst gewaarborgd blijft.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op:

- Ad.1 De bestemmingsplankaart is aangepast. Het strookje groen dat in eigendom is bij de bewoners van de Vreeburchlaan heeft de bestemming 'Verkeer- Verblijfgebied' gekregen.
- Ad.2 In verband met een technische storing is het plan tijdens de termijn van de terinzage legging een tijdje niet zichtbaar geweest via ruimtelijkeplannen.nl. Wij bieden u onze excuses aan voor het ongemak.
- Ad.3 Het verleende projectbesluit voor de bouw van een twee-onder-één kapwoning aan de Vreeburchlaan 4a en 4b te De Lier is in het bestemmingsplan opgenomen. De kavels zijn ingetekend op de plankaart met de bijbehorende bestemmingen.
- Ad.4 Op de plankaart is de bestemming 'Tuin' gelegen voor de woningen aan de Vreeburchlaan 4, 4a en 4b komen te vervallen. Wel is op de plankaart een gevellijn toegevoegd om te voorkomen dat bebouwing voor de voorgevelrooilijn gebouwd kan worden.
- Ad.5 In de regels was inderdaad een maximum opgenomen van een bebouwingsvlak. Aangezien de woonkavels voorzien zijn van een bouwvlak, is een toevoeging van een maximum van het bebouwingsvlak niet meer noodzakelijk. Gelet hierop is deze bepaling ook uit de regel gehaald.
- Ad.6 In de regels hebben we een afwijkingsregel aangepast, waardoor het mogelijk wordt om bouwvlakken te verschuiven en te vergroten. Hieraan zijn wel aan aantal voorwaarden verbonden.

Conclusie ten aanzien van de door Agro Adviesburo naar voren gebrachte zienswijze:

De zienswijze geeft ons aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan voor het mogelijk maken van de woningen in de wijk 'Hof van Vreeburch te De Lier' te herzien dan wel aan te vullen. De genoemde zienswijze is gegrond verklaard en in het bestemmingsplan verwerkt.

2. De door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland naar voren gebrachte zienswijze kan als volgt worden samengevat:

- (1) De toelichting bevat geen onderbouwing van aantoonbare behoefte en regionale afstemming zoals vereist in artikel 2 van de Verordening Ruimte. Volgens de gegevens uit de planmonitor woningbouw van de provincie heeft uw gemeente meer plancapaciteit voor woningbouw dan de woningbehoefte raming (WBR2010) voor de periode 2010-2019. Wij zijn hierover met uw gemeente in gesprek in samenhang met andere recent door uw gemeente ontwikkelde woningbouwplannen. Wij gaan er vanuit dat u de uitkomsten van die gesprekken betreft bij de onderbouwing van dit plan en de behoefte aan woningbouw in dit plan kwalitatief en kwantitatief wordt onderbouwd. Wij verzoeken u het ontwerp bestemmingsplan alsnog op dit punt aan te passen.

Ten aanzien van deze zienswijze merken wij het volgende op:

- Ad.1 In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Hof van Vreeburch te De Lier' is in paragraaf 2.1.3 Provinciaal beleid een paragraaf over de woningbouw behoefte en programmering van Westland toegevoegd. Tevens wordt hier een onderbouwing gegeven voor het te ontwikkelen gebied.

Conclusie ten aanzien van de door Gedeputeerde Staten naar voren gebrachte zienswijze:

De zienswijze geeft ons aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan voor het mogelijk maken van de woningen in de wijk 'Hof van Vreeburch te De Lier' te herzien dan wel aan te vullen. De genoemde zienswijze is gegrond verklaard en in het bestemmingsplan verwerkt zoals hierboven aangegeven.

3 t/m 12 De door Fam. Buijs, S. Burger, Fam. Wubben, Fam. Bravenboer, Fam. Keijzer, Fam. Van Dijk, Fam. Boode, J. De Jong en S. Zuiderwijk, M. van Kan en C. Stolze en Fam. v/d Berg naar voren gebrachte zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat:

- (1) De gemeente heeft afgelopen jaren een (toekomst)beeld geschetst voor De Lier wat kan worden samengevat als 'dorpskarakter'. De gebiedsvisie zoals beschreven in paragraaf 2.3 van het ontwerpbestemmingsplan sluit hierbij aan;

- (2) De maximale bouwhoogte van 11 meter van de appartementencomplexen in dit bestemmingsplan is acceptabel, en de locaties van de appartementen zijn juist gesitueerd voor dit type bebouwing;
- (3) Met dit deelplan worden verwachtingen geschapen m.b.t. woningbouw tussen dit deelgebied en de huidige wijk Molensloot. Door dit plan goed te keuren geeft u aan wat u verstaat onder de term 'dorpskarakter' en geeft dit het signaal af dat er ook in de rest van Liermolen een dorpskarakter zal worden ontwikkeld met appartementen die vergelijkbaar zijn aan de appartementen in dit deelplan;
- (4) Er wordt zorg uitgesproken over de beperking van de mogelijkheden voor de rest van de wijk Liermolen door verminderde flexibiliteit. Reclamant maakt een verwijzing naar de kenbaar gemaakte bezwaren in 2011;
- (5) Reclamant is van mening dat de groep bewoners die een woning koopt in dit deelplan bewust kiest voor het dorps karakter van De Lier. Daarmee zal de groep welke bezwaar heeft tegen hoogbouw in de Lier c.q. Liermolen groter worden;
- (6) Als laatste punt geeft reclamant aan dat ook in dit deelplan rekening moet worden gehouden met de economische haalbaarheid van de gehele wijk Liermolen en dus ook met de komst van de beloofde groenstrook over de gehele lengte tussen de Wijk Molensloot en de (toekomstige) Wijk Liermolen. Ook hier wordt verwezen naar de eerder ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Liermolen.

Ten aanzien van deze zienswijzen merken wij het volgende op:

- Ad.1 Het deelplan sluit inderdaad aan bij de beschreven gebiedsvisie in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
- Ad.2 De maximale bouwhoogte en de situering van de appartementen op de aangegeven locatie wordt ook door de gemeente gezien als zijnde passend in het straatbeeld.
- Ad.3 Het bestemmingsplan 'Hof van Vreeburch te De Lier' (voorheen Vreeburchlaan/Veilingweg) heeft alleen betrekking op het aangegeven plangebied. Hoe de verdere ontwikkeling van het gebied Liermolen er uit zal komen te zien is vooralsnog niet bekend. Dit is nu niet aan de orde.
- Ad.4 De zorg die reclamant uitsprekt wordt voor kennisgeving aangenomen. Dit bestemmingsplan betreft alleen het aangegeven plangebied ter hoogte van de Veilingweg/Vreeburchlaan.
- Ad.5 De mening van reclamant dat de toekomstige bewoners van dit deelplan bewust kiezen voor de opzet van het dorps karakter zoals in dit plan wordt vormgegeven, wordt gedeeld. De constatering dat de groep bezwaarmakers tegen de hoogbouw in de rest van de wijk Liermolen hiermee groter wordt is voor kennisgeving aangenomen;
- Ad.6 De economische haalbaarheid van het deelplan "Hof van Vreeburch te De Lier" is in het bestemmingsplan omschreven in paragraaf 6.1. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Ook hier betreft het alleen de plangrenzen van het plangebied zoals weergegeven op de kaart behorende bij het bestemmingsplan. De economische haalbaarheid voor de verdere ontwikkeling van de wijk Liermolen zal in toekomstige bestemmingsplannen worden beoordeeld en omschreven.

Conclusie ten aanzien van de door bovengenoemde families naar voren gebrachte zienswijze: De zienswijze geeft ons geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan voor het mogelijk maken van de woningen in de wijk 'Hof van Vreeburch te De Lier' te herzien dan wel aan te vullen.