

Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met het waterschap en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Participatie

De directe omgeving is op de hoogte van het voorliggende initiatief. Er is op 21 juni 2018 een bewonersavond georganiseerd om alle omwonenden op de hoogte te stellen van het nieuwe plan en om zoveel als mogelijk rekening te houden met hun wensen.

De redenen die eerder hebben geleid tot vernietiging van het vorige bestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan verbeterd door een juiste motivering. Tijdens de bewonersavond is het aangepaste plan besproken. Verder is ten opzichte van het vorige bestemmingsplan het bebouwingsvlak voor wonen teruggebracht en is het totale perceel verkleind. Tevens is nu opgenomen dat bebouwing alleen binnen het bouwvlak is toegestaan. Stedenbouwkundig is het plan beoordeeld en geadviseerd is om de voorgevelrooilijn van de woningen het tracé van de weg te laten volgen. Om op het achterliggende landschap zoveel mogelijk zicht te houden, is het bouwvlak zo gesitueerd dat de voorgevel smaller is dan de diepte van het bouwblok.

Na de bewonersavond is vooral gezocht naar oplossingen die tegemoet zouden komen aan de verzoeken van omwonenden. Ten opzichte van het getoonde plan en het nu voorgestelde plan is nog een aantal punten aangepast. Het bouwvlak van de meest noordelijke kavel is verschoven, zodat de afstand tussen de woning met nummer 118 is vergroot. Onderzocht is of het voorstel om de noordelijke woning te draaien een voordeel oplevert voor de woning op nummer 118. Gebleken is dat door het draaien er meer schaduw hinder is in de herfst en het voorjaar ten opzichte van een haakse ligging. Uiteindelijk is toch gekozen voor de haakse ligging, omdat hiermee ook de doorzichten behouden blijven. Tevens is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het leidingtracé van Dunea te verleggen. Uit informatie van Dunea blijkt dat de kosten hiervan geschat worden op € 110.000,--. Deze kosten zijn te hoog om het project financieel haalbaar te maken en geven dus geen oplossing om de woningen verder naar de weg te verplaatsen.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 16 oktober 2019 tot en met 12 november 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een inspraakreactie kenbaar maken.

Verslag artikel 3.1.1 Bro-overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 16 oktober 2019, in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, de Omgevingsdienst West-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands Midden, Liander, de Gasunie en Dunea.

Van de provincie, Liander, de Gasunie en Dunea is gedurende deze periode geen reactie ontvangen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat deze instanties instemmen met het voorliggende bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft medegedeeld geen bezwaren te hebben tegen het bestemmingsplan.

Verder zijn er twee inhoudelijke reacties ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan, te weten van de Veiligheidsregio Hollands Midden en van de Omgevingsdienst West-Holland. Hieronder worden de reacties samengevat weergegeven, met de gemeentelijke reactie/antwoord cursief gedrukt.

Veiligheidsregio Hollands Midden

Samenvatting:

De Veiligheidsregio constateert dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt overschreden. De wettelijke norm bedraagt acht minuten voor gebouwen met een woonfunctie. Er is een gemiddelde overschrijding van de opkomsttijd van een tot twee minuten. De Veiligheidsregio adviseert deze geringe overschrijding te accepteren mede gezien de realisatie van bouwkundige en

installatietechnische voorzieningen welke (behoren te) voldoen aan het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

Antwoord:

Deze constatering en het advies wordt ter kennisneming aangenomen.

Samenvatting:

Opgemerkt wordt dat de primaire bluswatervoorziening nog niet geprojecteerd is op tekening. De Veiligheidsregio geeft aan graag te zijner tijd een voorstel te ontvangen met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde opstelplaats van het brandweervoertuig.

Antwoord:

De genoemde maatregelen kunnen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan en komen aan de orde in het omgevingsvergunningstraject. In dat kader zullen de genoemde maatregelen worden opgepakt.

Samenvatting:

Verder wordt geadviseerd het ontwerp van de wegen binnen het plangebied te laten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan calamiteitenroutes. Aangegeven wordt dat op dit moment onduidelijk is of de wegen hieraan voldoen. De Veiligheidsregio geeft aan graag te zijner tijd een tekening te ontvangen met de afmetingen daarop aangegeven.

Antwoord:

De betreffende tekening wordt te zijner tijd aangeleverd bij de Veiligheidsregio.

Omgevingsdienst West-Holland

De omgevingsdienst heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en duurzaamheid.

Samenvatting:

Ten aanzien van de aspecten geluid, archeologie en duurzaamheid is de omgevingsdienst akkoord.

Samenvatting:

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering: dient gemotiveerd te worden dat de initiatiefnemer aan de 3^e Loosterweg 130 in de nieuwe situatie nog steeds kan voldoen aan de geluidnormen, zoals deze worden gehanteerd in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Antwoord:

In navolging op deze reactie is een beknopte memo industrielawaai opgesteld door Rho, d.d. 8 april 2020. Het uitvoeren van een geluidsberekening was niet nodig volgens de omgevingsdienst, maar wel een uitgebreidere kwalitatieve onderbouwing. Met de memo industrielawaai is aan dit verzoek voldaan. In de memo is een beoordeling gemaakt van de inpasbaarheid van de nieuwe woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat Maas & Van Stein bij de beoogde woningbouwlocatie kan voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. De bedrijfsvoering van de inrichting zal niet worden belemmerd door de introductie van de nieuwe woningen. De resultaten van de opgestelde memo zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en de memo industrielawaai is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Samenvatting:

De bodemrapporten zijn akkoord, de omgevingsdienst vraagt of paragraaf 4.3 aangevuld kan worden, hiertoe hebben zij een tekstvoorstel gedaan.

Antwoord:

Het tekstvoorstel is overgenomen en is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Samenvatting:

De quickscan ecologie is akkoord, de omgevingsdienst adviseert paragraaf 4.5 aan te vullen, hiervoor hebben zij een tekstvoorstel gedaan.

Antwoord:

Het tekstvoorstel is overgenomen en is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Verder wordt geadviseerd de maatregelen in het kader van de soortenbescherming als voorschrift aan de omgevingsvergunning bouwen te verbinden.

Antwoord:

Te zijner tijd zal dit voorschrift worden verwerkt in de omgevingsvergunning.

Resultaten inspraak

Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Hieronder zijn de reacties samengevat en van een beoordeling voorzien.

Inspraakreactie 1

Samenvatting:

Inspreker geeft aan dat door de keuze van het bouwvlak op bedoeld perceel met zich meebrengt dat het vrije zicht van inspreker grotendeels verdwijnt. Inspreker geeft aan dat als de huizen anders worden gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel het bouwvlak meer richting nr. 130 te verplaatsen of het bouwvlak te verkleinen dan zal de aanmerkelijk negatieve invloed op de kwaliteit van wonen en leven voor nr. 118 en 120 in ieder geval verminderd worden.

Antwoord:

Wanneer de woningen zouden worden gekanteld, komt de woning niet 15 meter, maar 10 meter diep te liggen. Dit zal een mogelijke verbetering van het zicht vanuit nr. 118 en nr. 120 tot gevolg hebben. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt blijft er zo sprake van een aansluiting op het bestaande lint, maar dit leidt wel tot een verschuiving in zuidelijke richting, hetgeen het uitzicht van nr. 35 en nr. 124 verder zou inperken.

Het verplaatsen van één of beide woningen meer ten zuiden op hetzelfde perceel, waarmee ze komen te grenzen aan het bedrijf op nr. 130. Dit zou een aanzienlijke vermindering van het zichteffect voor de woningen op nr. 120 en nr. 118 tot gevolg hebben. Echter, dit brengt een groter zichtverlies voor nr. 124 en nr. 35 met zich mee, alsmede een negatief effect op de bedrijfsvoering van Maas & Van Stein op nr. 130 indien binnen 30 meter van het agrarische bouwvlak wordt gebouwd. Voorts ontstaat er bij een verplaatsing van de woningen in zuidelijke richting een gat in het lint. Een dergelijk onderbroken lint is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk.

De woningen te verplaatsen naar een andere locatie. Het zichteffect vervalt volledig voor de woningen op nr. 120 en nr. 118. Het uitwijken naar een andere locatie is - gezien de locatieafweging zoals die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.3 t/m 2.5) - qua landschap en stedenbouwkundige inpassing en het effect op het beschikbare bollenareaal minder optimaal.

Op basis van voorgaande uiteenzetting van de afwegingen, wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie het bouwvlak niet verkleind of verplaatst en worden de woningen binnen het bouwvlak niet anders gesitueerd.

Samenvatting:

Door de situering van het bouwvlak in het plan geeft inspreker aan dat de mogelijkheid bestaat dat er een bijgebouw voor een groot deel van nr. 120 komt te staan en het vrije uitzicht voor een nog groter deel teniet gedaan wordt. Inspreker geeft aan dat een deel van deze negatieve effecten voor inspreker en voor andere omwonenden redelijk eenvoudig zijn te voorkomen. Inspreker merkt op dat het verplaatsen van de ondergrondse leidingen in het plan wordt weggezet als economisch niet uitvoerbaar. Inspreker leest dit als dat er niet geïnvesteerd gaat worden in het minder belasten van omwonenden. Inspreker vraagt of de gemeente hier een bijdrage in kan leveren. Inspreker geeft aan dat het zeer goed mogelijk is om zowel de indiener van het plan als degenen die hun woon- en leef kwaliteit aanzienlijk aangetast zien worden tegemoet te komen.

Antwoord:

De mogelijkheid van het verplaatsen van het leidingtracé van Dunea is onderzocht, waarbij de woningen dicht bij de weg kunnen komen te staan. Uit informatie van Dunea blijkt dat de kosten hiervan worden geschat op € 110.000,--. Deze kosten zijn te hoog om het project financieel haalbaar te maken en geven dus geen oplossing om de woningen verder naar de weg te verplaatsen. Voorts is het niet gebruikelijk dat de gemeente een bijdrage levert aan het particuliere initiatief om het financieel haalbaar te maken. Verder heeft de transportwaterleiding die parallel loopt aan de 3^e Loosterweg aan weerszijden een belemmeringenstrook van 4 meter. Contact met Dunea heeft uitgewezen dat in deze zone niet mag worden gebouwd en slechts beperkt mag worden gegraven. De bouwvlakken voor de woningen mogen daarom niet in de belemmeringenstrook liggen. Gelet hierop liggen de bouwvlakken - in het voorliggende plan - tegen deze stroken aan.

Samenvatting:

Verder geeft inspreker aan dat de alternatieve bouwlocaties op eenzelfde manier worden weggeschoven als in 2014/2015. Het in het voorontwerpbestemmingsplan voorgestelde perceel is naar de mening van inspreker op het gebied van vrij zicht op de bollenvelden de meest ongewenste keuze voor bebouwing. De andere opties die door inspreker destijds zijn aangegeven en met name de optie ten zuiden van nummer 130 zou aanzienlijk minder belastend zijn voor omwonenden en het landschap. Inspreker geeft aan dat de argumentatie om dat niet te doen alleen de lintbebouwing zou zijn. Het is volgens inspreker niet onmogelijk om hier vanaf te wijken.

Gevraagd wordt nog eens te kijken naar de situatie met daarbij de argumenten (zie ook de zichtlijnen) die in 2014/2015 zijn aangedragen door inspreker en omwonenden.

Antwoord:

Ten aanzien van hetgeen inspreker stelt op het gebied van vrij zicht en dat de voorgestelde locatie voor bebouwing voor inspreker de meest ongewenste keuze is, wordt verwezen naar de eerder gegeven antwoorden omtrent de locatieafwegingen.

De beoogde locatie ten noorden van nr. 130 sluit aan op een bestaand bebouwingslint, hierdoor is sprake van een netto toename van de ruimtelijke kwaliteit. Ook vindt hier geen afname van de rendabele teeltgronden plaats. Waardoor dit ook vanuit landbouwkundig oogpunt de voorkeurslocatie is. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat deze locatie op de aspecten landschappelijke kwaliteit, bollenareaal en stedenbouwkundige inpassing de meest wenselijke locatie is. Bij de regels van de voormalige provinciale Ruimte voor ruimte-regeling dient er sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook de huidige, herijkte Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland stelt dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk moet blijven bij als "aanpassing" gekwalificeerde ontwikkelingen (artikel 2.2.1). Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit behaald door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het rooien van de opgaande beplanting op het perceel 3^e Loosterweg 126, waardoor landschappelijke karakteristieken als de openheid worden versterkt. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit komt tot uiting in de volgende kenmerken:

- bebouwingspatroon: toename van de omvang van het onbebouwd gebied;*
- waarneembaarheid van de openheid: aanwezigheid van zichtlijnen en toename van de zichthoeken.*

Inspraakreactie 2

Samenvatting:

Inspreker geeft aan dat de bouwvlakken dusdanig naar achteren zijn gesitueerd dat het uitzicht dat inspreker nu heeft vanuit de serre en achtertuin compleet zal verdwijnen. Het handhaven van een deel van het bollenland achter de voorgenomen percelen (een wijziging ten opzichte van het eerder vernietigde bestemmingsplan) resulteert volgens inspreker geenszins in zichtbehoud. Inspreker geeft aan dat er bovendien geen regels worden opgesteld (behoudens de hoogtebepaling) over het inkleden van de woningen aan de kant van het laantje, dat direct aan hun perceel grenst. Inspreker geeft aan dat het in theorie zou kunnen dat hun vrije uitzicht wordt belemmerd door stenen/houten schuttingen.

Antwoord:

Het realiseren van een erf-/terreinafscheiding is op basis van de planregels mogelijk met een maximale hoogte van 2 meter.

Verder vat inspreker het zo op dat de gemeente niet bereid is om te investeren in het woon- en leefgenot van direct omwonenden, omdat het verleggen van de leidingen al snel enkele tonnen moet gaan kosten. Volgens inspreker zit de oplossing in het verplaatsen van de bouwvlakken meer naar voren en/of de bouwvlakken en woonpercelen te verkleinen, hetgeen de leefbaarheid van de direct omwonenden vergroot.

Antwoord:

In dit kader wordt verwezen naar de gegeven antwoorden op inspraakreactie 1.

Inspreker is geschrokken van de mogelijkheid die nieuwe bewoners krijgen tot het wettelijk vergunningsvrij bouwen op de locatie, zoals de bouwvlakken nu zijn gesitueerd. Inspreker geeft aan dat naast het feit dat hun uitzicht in het geheel lijkt te verdwijnen het nu ook goed mogelijk is dat zij vanuit de serre en achtertuin richting een extra bouwobject gaan kijken. Door de eerder voorgestelde oplossing zou dit verholpen kunnen worden (ondanks de investering die hiervoor nodig is) aldus inspreker.

Antwoord:

De wettelijke regeling voor vergunningsvrij bouwen geldt voor deze locatie, maar ook voor de locatie van inspreker zelf. Voor de verdere beantwoording wordt in dit kader verwezen naar de gegeven antwoorden op inspraakreactie 1.