

Nota van beantwoording
Inspraak en vooroverlegreacties
voorontwerpbestemmingsplan
Zeestraat 85

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Ontvankelijkheid	3
3.	Reacties	4
	3.1 Vooroverlegreacties	
	3.2 Inspraakreactie	
4.	Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan	5

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zeestraat 85 maakt de realisatie van een woning op het perceel naast de bestaande woning Zeestraat 85 mogelijk. Ook maakt het bestemmingsplan de wijziging van de vigerende bedrijfsbestemming naar wonen en een vergroting van het bouwvlak mogelijk ter plaatse van het perceel Zeestraat 83a.

2. Ontvankelijkheid

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van woensdag 28 november 2018 tot en met dinsdag 8 januari 2019 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Tevens is het bestemmingsplan raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Conform artikel 3.1.1 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is het bestemmingsplan aan de diverse instanties aangeboden voor vooroverleg. Het plan is aangeboden aan de volgende instanties: Provincie Zuid-Holland, Veiligheidsregio Hollands-Midden en Hoogheemraadschap van Rijnland. In hoofdstuk 3.1 is een korte beschrijving van de ingediende reacties weergegeven en is het gemeentelijk standpunt daarop verwoord.

Gedurende de inspraakperiode is 1 inspraakreactie ontvangen. De inspraakreactie is binnen de termijn ontvangen. In hoofdstuk 3.2 is een korte beschrijving van de ingediende reacties weergegeven en is het gemeentelijk standpunt daarop verwoord.

3. Reacties

Er zijn in totaal 3 reacties ingediend, waarvan 2 vooroverlegreacties en 1 inspraakreactie.

Vanwege privacywetgeving zijn de inspraakreacties niet voorzien van NAW-gegevens maar wordt er verwezen naar het registratienummer.

3.1 Vooroverlegreacties

Reactie 1

Instantie: Hoogheemraadschap van Rijnland

Datum: 4 januari 2019

1. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft het plan beoordeeld en geeft een positief wateradvies.

Beantwoording

1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie 2

Instantie: Veiligheidsregio Hollands Midden

Datum: 20 december 2018

1. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de risico contouren in de omgeving van Noordwijkerhout. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.
2. De wijziging van het plangebied betreft een beperkte wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. De veiligheidsregio heeft daarom geen nadere opmerkingen voor het plangebied.

Beantwoording

1. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.2 Inspraakreactie

Reactie 1

1. Woorden als “voornemen” en “ter plaatse van” laten te veel ruimte voor een andere interpretatie en eigen invulling van de definitieve nieuwbouwplaats ergens op het bouwvlak.
2. De woning wordt, volgens een mondelinge toelichting van de initiatiefnemer, een kwartslag gedraaid in noord- zuid richting. Dit leidt tot minder zon, licht en privacy in de tuin van indiener en dit betekent een extra belasting voor het talud en wal-kering van de tuin.
3. Indiener geeft aan in het bodemonderzoek tevergeefs te hebben gezocht naar een funderingsonderzoek, met name naar een passage over de draagkracht van de ondergrond.
4. Initiatiefnemer heeft enige jaren geleden 45.000 kg aarde t.b.v. zijn tuin opgebracht en met de bestaande bollengrond 2 a 3 meter diep gemengd. Indiener geeft aan dat hierdoor gemengde geroerde grond ontstaat wat voor bodemonsters funest is. Hij geeft aan dat de gevolgen evident zijn voor het uitgevoerde bodemonderzoek en het uit te voeren archeologisch onderzoek.

Beantwoording

1. Het bestemmingsplan geeft door middel van het op de verbeelding aangeduide bouwvlak en de bouwregels in de bestemming Wonen de plaats en maximale bouwmassa weer. Daarbinnen bestaat de mogelijkheid de bouwmassa te positioneren. Het getekende bouwvlak is gebaseerd op een voorlopig bouwplan, een definitief bouwplan wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning gemaakt. Dit bouwplan wordt gerealiseerd binnen de ruimte die het bouwvlak dan wel de bouwregels van het bestemmingsplan biedt.
2. Zoals onder beantwoording 1 is toegelicht mag de woning binnen het aangeduide bouwvlak gerealiseerd worden. De voorgevel van de woning Zeestraat 85 is georiënteerd op het Erfvoort. Ter verduidelijking van deze oriëntatie wordt op de planverbeelding een gevellijs opgenomen. Ten aanzien van verminderd licht, zon en privacy, daar is naar ons inziens geen sprake van omdat de woning nauwelijks hoger wordt dan de bestaande schuur, de tuin

van de indiener georiënteerd is op het noorden en omdat de nieuwe woning 3 meter uit de erfgrrens wordt gebouwd. Op het punt van extra belasting van het talud en walkering wordt onder punt 3 van deze beantwoording ingegaan.

3. Funderingseisen en daaraan ten grondslag liggende berekeningen worden niet geregeld in het bestemmingsplan omdat dit geen ruimtelijk relevant aspect betreft. Dit betreft een aspect van (bouw)technische aard. Wel komen deze aspecten aan de orde in het kader van de benodigde omgevingsvergunning. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt nadrukkelijk geëist of de bodem voldoende draagkrachtig is. Initiatiefnemer moet dit bij de aanvraag omgevingsvergunning aantonen door middel van een sonderingsrapport. Alleen wanneer vaststaat dat de grond voldoende draagkrachtig is om het gewicht van de toekomstige woning te dragen en er geen gevaarlijke of hinderlijke situaties ontstaan als gevolg van de nieuwbouw, wordt de omgevingsvergunning verleend. Hiervoor zullen dus passende maatregelen moeten worden getroffen c.q. worden opgelegd. Deze verplichting is ook vastgelegd in het bouwbesluit waaraan de vergunning voor het bouwen getoetst gaat worden (*artikel 2.2 fundamentele belastingcombinaties Bouwbesluit*). Omdat een dergelijk onderzoek verplicht is bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteiten bouwen en dit onderzoek de planologische haalbaarheid van het bestemmingsplan niet belemmerd wordt het uitvoeren van het onderzoek in de fase van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen uitgevoerd.
4. Er heeft in het kader van het in procedure te brengen bestemmingsplan uitgebreid bodemonderzoek plaatsgevonden. Bij het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is door middel van een steekproef de actuele bodemkwaliteit vastgesteld. De analyseresultaten gaven aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Aan de hand van het aanvullend onderzoek is bepaald of er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. De conclusie van het aanvullend onderzoek luidt dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging waarmee het aspect bodem geen belemmering oplevert voor de planologische haalbaarheid en daarmee vaststelling van het bestemmingsplan. De grond is dus geschikt voor het voorgenomen gebruik. Archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning. De uitvoering van dit onderzoek is geborgd door middel van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarmee is ook geborgd dat eventueel aanwezige archeologische waarden zijn beschermd.

4. Voorgestelde aanpassingen aan het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende reactie wordt de verbeelding en regels aangepast op het volgende punt:

Ter verduidelijking dat de voorgevel van de nieuwe woning Zeestraat 85 op het Erfvoort is georiënteerd is een gevellijn opgenomen op de planverbeelding. In de regels is vastgelegd dat de voorgevel in of achter de gevellijn gerealiseerd moet worden. Door het opnemen van deze regel is juridisch verankerd dat de voorgevel van de woning in of achter deze gevellijn en dus richting het Erfvoort georiënteerd wordt. Voor de uniformiteit van het bestemmingsplan is deze aanduiding (met bijbehorende regel) ook opgenomen ter plaatse van het bouwvlak van het perceel Zeestraat 83a dat richting de Zeestraat is georiënteerd.

Ambtshalve wijziging

Naar aanleiding van een ambtshalve wijziging is het bouwvlak van de woning Zeestraat 85 aan het Erfvoort vergroot in westelijke richting en met een oppervlakte van 52 m².

De aanleiding hiervoor is de constatering dat het getekende bouwvlak in het voorontwerp bestemmingsplan gebaseerd was op een specifiek bouwplan, hetgeen nu blijkens niet door de initiatiefnemer gerealiseerd gaat worden. Het bouwvlak met deze specifieke afmetingen biedt nauwelijks tot geen ruimte om een ander soort bouwplan te kunnen realiseren, de woning kan bijvoorbeeld nu niet gedraaid worden. Een rechthoekig bouwvlak biedt de ruimte om de vrijstaande woning op basis van het op dat moment beoogde bouwplan te kunnen positioneren. Om deze reden is besloten om de westelijke grens van het bouwvlak op te schuiven zodat een rechthoekig bouwvlak ontstaat. Dit bouwvlak stemt ook overeen met datgene wat in het principeverzoek is opgenomen, namelijk een bouwvlak van 14 bij 17 meter. Voor een dergelijk bouwvlak van deze grootte is destijds, in het kader van de principaanaanvraag, ook al een positieve grondhouding ingenomen door de stedenbouwkundige van de gemeente en door het college.

Ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak is een motivering gemaakt waarin verduidelijkt is dat de planologische en juridische gevolgen van deze wijziging nihil;

- Oriëntatie op de Erfvoort blijft gehandhaafd. Dit is geborgd door het opnemen van een gevellijn aan de zuidkant van het bouwvlak.
- Minimale afstandsmaat tot het belendende perceel. De afstand van het bouwvlak tot de naastgelegen percelen is minimaal 3 meter.
- Geen toename maximaal te bebouwen oppervlakte. Door de vergroting van het bouwvlak Zeestraat 85 kan een grotere woning worden gebouwd. Echter is een bebouwingspercentage van 80% opgenomen ter plaatse van dit bouwvlak. Hierdoor is niet mogelijk om qua oppervlakte in m² een grotere woning te bouwen dan al mocht worden gebouwd in het bouwvlak overeenkomstig het voorontwerp bestemmingsplan.
- Goot- en nokhoogte en wijze van bestemmen blijven ongewijzigd.

Resumé

De ambtshalve wijziging betreft een ondergeschikte wijziging omdat de bebouwingsmogelijkheden voor de woning niet toenemen en de functie wonen blijft ongewijzigd. Alleen de ruimte waarbinnen de woning kan worden gepositioneerd wordt vergroot. Deze ruimte is nu erg beperkt omdat het bouwvlak gebaseerd was op 1 specifiek bouwplan en nauwelijks tot geen ruimte biedt om de woning anders te positioneren, dit is dan ook de reden voor de wijziging. Voor de realisatie van de vrijstaande woning is het onwenselijk als er alleen 1 specifiek bouwplan gerealiseerd kan worden.

De vergroting van het bouwvlak is beoordeeld door de stedenbouwkundige van de gemeente; *Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen het vergroten van het bouwvlak. Aan de zijde aan het Erfvoort wordt de bestemming Tuin gehandhaafd. De stedenbouwkundige vindt voorstel om het bouwvlak te vergroten met 52m² naar een totale oppervlakte 238m² en dan een maximum bebouwingspercentage op te nemen van 80%, een goed voorstel.*

Gelet op bovenstaande motivering en de accordering door de stedenbouwkundige wordt gesteld dat de planologische en/of juridische gevolgen van de bouwvlak voor de Zeestraat 85 vergroting nihil zijn. Derhalve is deze wijziging doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan.