

Nota zienswijzen

Postzegelbestemmingsplan Buitengebied

projectnr. 0244048
revisie 01
augustus 2014

auteur(s)

ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Noordwijkerhout
Postbus 13
2210 AA Noordwijkerhout

datum vrijgave

19 augustus 2014

beschrijving revisie 01

Nota beantwoording zienswijzen

goedkeuring

G.A. Damen MSc

vrijgave

ing. R.H. van Trigt

Vormgeving:

Antea Group

Datum van uitgave:

19 augustus 2014

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

Copyright © 2014

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud		Blz.
1	Postzegelbestemmingsplan Buitengebied	2
1.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	2
1.1.1	<i>Ontvangen zienswijzen ontwerp postzegelbestemmingsplan Buitengebied</i>	2
1.1.2	<i>Ambtelijke zienswijzen</i>	7
1.2	Conclusie	7

1 Postzegelbestemmingsplan Buitengebied

1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het postzegelbestemmingsplan Buitengebied wordt geregeld door in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp van het "postzegelbestemmingsplan Buitengebied" heeft vanaf 7 mei 2014 tot en met 17 juni 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn van 6 weken zijn op het ontwerpbestemmingsplan in totaal 4 zienswijzen ingediend.

In het voorliggende rapport zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven op welke wijze het postzegelbestemmingsplan Buitengebied wordt aangepast.

1.1.1 *Ontvangen zienswijzen ontwerp postzegelbestemmingsplan Buitengebied*

Binnen de zienswijzentermijn vanaf 7 mei 2014 tot en met 17 juni 2014 zijn op het ontwerp postzegelbestemmingsplan Buitengebied vier zienswijzen ontvangen te weten:

1. Medioburgum Advies, namens reclamant 1, Colosseum 13, 2211 LR Noordwijkerhout d.d. 5 juni 2014, ontvangen 13 juni 2014;
2. Reclamant 2, bewoner van de 's-Gravendamseweg 61a d.d. 16 juni 2014, ontvangen 18 juni 2014;
3. Achmea rechtsbijstand, namens reclamant 3, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg d.d. 10 juni 2014, ontvangen 12 juni 2014;
4. Reclamant 4, bewoners van de Zilkerduinweg 334 en 336 d.d. 2 juni 2014, ontvangen 2 juni 2014.

Zienswijze 1: Medioburgum Advies, namens reclamant 1

Inleiding

Medioburgum Advies dient namens de eigenaar van het perceel Zilkerduinweg 325 een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. Doel van de zienswijzen is het vastleggen van de gemaakte afspraken over de bestemming van het perceel Zilkerduinweg 325.

Zienswijzen

1. Ter plaatse van de Zilkerduinweg 325 geldt de bestemming Horecadoeleinden met de subbestemming recreatie en paardenstalling (Hrps). Naast het pand ligt een stuk grond waaraan in het voorliggende postzegelbestemmingsplan Buitengebied de bestemming Recreatie - Dagrecreatie (R - DR) wordt toegekend. Er is geen bouwvlak opgenomen en gebouwen zijn niet toegestaan. Deze bestemming ontmoet bij reclamant geen bezwaren. Evenwel behoort tot laatstgenoemde bestemming een klein vierkant vlak, dat de bestaande schuur weergeeft. Omdat dit vlak geen afzonderlijke bestemming heeft gekregen, valt deze onder de bestemming Recreatie - Dagrecreatie, waarbij geen bebouwing is toegestaan. De schuur is daarmee als het ware wegbestemd. Zoals is besproken dient de schuur evenals het hoofdgebouw de bestemming Horecadoeleinden met de subbestemming recreatie en paardenstalling (Hrps) te verkrijgen.

Beantwoording

In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt opgemerkt is voor de bestaande schuur weldegelijk een bouwvlak opgenomen op de verbeelding van het ontwerp van het postzegelbestemmingsplan Buitengebied. Binnen dit bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter opgenomen.

De zienswijze beperkt zich inhoudelijk tot een wijziging van de bestemming Recreatie - Dagrecreatie naar de bestemming Horeca met de subbestemming hotel/café, recreatie en paardenstalling tot maximaal categorie 2 van de staat van horece-activiteiten.

Gelet op hetgeen besproken met de eigenaar van het perceel wordt de bestemming aangepast en worden de overige regels voor wat betreft de bouwmogelijkheden gehandhaafd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het postzegelbestemmingsplan Buitengebied aan te passen met onderstaande wijzigingen.

Verbeelding:

Op kaartblad 1 van 19 wordt het ingetekende bouwvlak aan de Zilkerduinweg 325 met de bestemming Recreatie - Dagrecreatie gewijzigd naar de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca t/m horecacategorie 2' en 'recreatie en paardenstalling'.

Regels:

Aan de regels wordt het artikel 'Horeca' toegevoegd met daarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de schuur met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter conform de huidige bouwmogelijkheden.

Zienswijze 2: Reclamant 2, bewoner van de 's-Gravendamseweg 61a

Inleiding

Reclamant is woonachtig aan de 's-Gravendamseweg 61a, grenzend aan het plangebied voor wat betreft het naastgelegen transportbedrijf en als zodanig belanghebbende bij het postzegelbestemmingsplan Buitengebied.

Zienswijzen

1. Het perceel van reclamant grenst aan het perceel met de oorspronkelijke bestemming "Agrarische doeleinden bollenteelt". Het terrein is momenteel gedeeltelijk verhard en door het transportbedrijf Van der Slot Transport B.V. in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats. Door reclamant wordt hinder ondervonden door het af- en aanrijden van vrachtwagens en het afgaan van alarminstallaties. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het terrein met enkele meters uitgebreid mag worden in de richting van het perceel van reclamant. Reclamant maakt hiertegen bezwaar gelet op de toename van de overlast.

Beantwoording

De afstand tussen de zijgevel van de woning 's-Gravendamseweg 61a en het perceel met de bestemming 'Bedrijf' bedraagt minimaal 20 meter.

Het ontwerp postzegelbestemmingsplan Buitengebied heeft niet tot doel het bestaande gebruik als parkeerterrein (zie onderstaande luchtfoto) te vergroten. Er blijft een strook grond tussen de woning en het feitelijke parkeerterrein als onbebouwd en ook niet voor het gebruik als 'Bedrijf' aanwezig.



De herziening van de bestemming van de gronden komt voort uit het vastleggen van gemaakte afspraken in het kader van de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 3.1.15) is aangegeven dat de gemaakte afspraken niet juist op de plankaart van de 1^e herziening zijn weergegeven en in het postzegelbestemmingsplan zijn gerepareerd.

Noot:

1. De luchtfoto (2013, www.globespotter.nl) toont aan dat ook het perceel dat als 'Agrarisch' is bestemd deels verhard is en in gebruik als parkeerterrein!?
2. De onbebouwde en onverharde strook aan de oostzijde (achter de geparkeerde vrachtwagens op de luchtfoto komt overeen met de strook die resteert tussen het postzegelbestemmingsplan en de woning van reclamant (zie onderstaande afbeelding)



Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het postzegelbestemmingsplan Buitengebied aan te passen.

Zienswijze 3: Achmea rechtsbijstand, namens reclamant 3

Inleiding

Achmea rechtsbijstand dient namens de eigenaar van het perceel Zilkerduinweg 347 een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant merkt op dat in het ontwerp postzegelbestemmingsplan de bouw van een woning op de locatie Zilkerduinweg 345 mogelijk maakt en vreest voor de aantasting van zijn woongenot.

Zienswijzen

1. Volgens het postzegelbestemmingsplan kan op slechts 6 meter afstand van het perceel van reclamant een woning worden opgericht. De woning komt achter op het perceel te liggen en de toegestane goothoogte is 6 meter en de toegestane nokhoogte is 9 meter. Door de bouwhoogte en situering van het bouwvlak ver achter de bestaande bouwvlakken langs de Zilkerduinweg ontstaat er maximale inkijk in de tuin en op de achterzijde van de woning van reclamant. Hierdoor wordt de privacy aangetast, het uitzicht verslechterd en ontstaat er schaduwwerking in de tuin van reclamant. Reclamant verzoekt om schaduwtekeningen van het plan in zijn tuin.
2. Reclamant stelt dat de woning van hemzelf en omwonenden langs de Zilkerduinweg een veel lagere goot- en nokhoogte kennen. De kap van de woningen begint direct bij de eerste verdieping. De nieuw te bouwen woning past niet binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied.
3. Reclamant stelt dat uit de toelichting van het bestemmingsplan geen ruimtelijke onderbouwing blijkt. De vermelding dat een toets bij de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uitgevoerd naar de thema's bodem, archeologie en geluid is in de ogen van reclamant onvoldoende;
4. Reclamant stelt dat de initiatiefnemer geen eigenaar is van de volledige strook grond van het bouwplan en dat uit het postzegelbestemmingsplan niet blijkt dat hier verandering in komt. De economische uitvoerbaarheid wordt door reclamant in twijfel getrokken;
5. Reclamant is voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente omdat de bouw van de woning een waardeverminderend effect heeft op de omringende onroerende zaken. Reclamant stelt dat door de planschade de haalbaarheid van het plan in het geding komt.

Beantwoording

1. *Voor de realisatie van de woning aan de Zilkerduinweg 345 is in het ontwerp postzegelbestemmingsplan een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning dient te worden gerealiseerd. In tegenstelling tot de bewering van reclamant bedraagt de afstand tussen de perceelsgrens en de op te richten woning minimaal 10 meter. Voor wat betreft de situering van het bouwvlak is een afweging gemaakt tussen de nieuwe woning en de aanwezige groene inrichting van het gebied. Uitgangspunt is om de groene inrichting aan de Zilkerduinweg ook wel 'dierenweide' genoemd zoveel mogelijk te handhaven. Door de bestemming 'Tuin' toe te kennen aan het voorterrein van de nieuwe woning wordt de woning achterop het perceel geplaatst grenzend aan het eveneens lager gelegen agrarisch gebied in gebruik voor bollenteelt. De nieuw te bouwen woning zal georiënteerd worden op het agrarisch gebied en het zicht hierop. De voorgevel van de woning zal op de Zilkerduinweg worden georiënteerd. De afstand tussen de voorgevel van de nieuwe woning en de achtergevel van de bestaande woning bedraagt hemelsbreed (schuin) gemeten ca. 15 meter (hoekpunt nieuwe woning - hoekpunt bestaande garage) en ca. 21 meter (hoekpunt nieuwe woning - hoekpunt bestaande woning). Hierbij wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie op maaiveld een erfafscheiding aanwezig is en dat door het hoogteverschil van*

- het terrein en de ligging van de woningen ten opzichte van elkaar de aantasting van de privacy beperkt zal zijn.*
2. *De Zilkerduinweg ligt ten opzichte van het omliggende agrarische land hoger in het landschap. Omdat de geprojecteerde woning op ca. 25 meter afstand van de Zilkerduinweg ligt en het maaiveld van de locatie lager ligt dan de Zilkerduinweg is de maximale goothoogte gesteld op 6 meter. Daarnaast wordt opgemerkt dat niet alleen de goot- en bouwhoogte zijn vastgelegd maar ook de maximale inhoudsmaat van 550 m³ voor het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Dit beperkt de uiteindelijke bouwmassa die binnen het bouwvlak kan worden gerealiseerd. Tot slot wordt opgemerkt dat een maximale goothoogte van 6 meter niet bijzonder is in de lintbebouwing langs de Zilkerduinweg. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geeft dergelijke hoogtes aan voor diverse woningen aan de Zilkerduinweg ondermeer (en niet uitputtend) op nabij gelegen huisnummers 300 t/m 320 (even), 315, 317, 324, 326, 346, 351 en 353. Het argument dat een goothoogte van 6 meter niet past binnen het beeld van de Zilkerduinweg wordt niet gevolgd.*
 3. *In de toelichting van het ontwerp postzegelbestemmingsplan is aandacht besteed aan diverse thema's. Deze zijn zowel beleidsmatig (hoofdstuk 2) als thematisch (hoofdstuk 4) verwoord in de toelichting van het plan. In tegenstelling tot reclamant stelt is een nader onderzoek naar archeologie niet van toepassing omdat het bouwplan het oppervlak van 500 m² verstoring van de bodem niet zal halen (zie paragraaf 4.7 van de toelichting). Zoals vermeld zijn een aantal onderzoeken zoals bodem en geluid afhankelijk van de uiteindelijke definitieve situering van de woning. De ruimtelijke voorwaarden voor goothoogte, bouwhoogte en maximaal volume bepalen gezamenlijk dat niet het gehele bouwvlak kan worden bebouwd. Het is gebruikelijk om bij de omgevingsvergunning voor het bouwen deze onderzoeken, inclusief een gevelgeluidwerend onderzoek conform het Bouwbesluit aan te leveren. Uit de bestaande informatie die is samengevat in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt op voorhand niet dat uit deze thema's zwaarwegende problemen naar voren komen die de realisatie van de woning belemmeren.*
 4. *Voor de realisatie van de woning aan de Zilkerduinweg 345 zal initiatiefnemer moeten beschikken over de gronden waar de woning dient te worden gebouwd. Gelet op het groene karakter van het gebied en de bestemming 'Tuin' voor het perceel langs de Zilkerduinweg worden deze gronden niet bebouwd.*

NOOT: Klopt deze zienswijze? En zo ja... welke gronden zijn wel in bezit van de initiatiefnemer en welke niet!?

5. *Het staat iedereen vrij om indien zij menen door een planologisch besluit van de overheid waardedaling van de onroerende zaken te ondervinden een planschadeclaim in te dienen. Dergelijke claims worden via de planschadeprocedure afgehandeld. Opgemerkt wordt dat de gemeente planschade regelt door met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten waardoor planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer volgens het principe de verstoorder betaald. Een planschadeclaim is dus niet een kostenpost voor de gemeente in het kader van de financieel economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Uiteraard dient een initiatiefnemer naast de gebruikelijke kosten voor een ontwikkeling ook rekening te houden met planschade, indien dit aan de orde is. Een initiatiefnemer kan voor dergelijke kosten een risicoanalyse planschade laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau.*

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het postzegelbestemmingsplan Buitengebied aan te passen.

Zienswijze 4: Reclamant 4, bewoners van de Zilkerduinweg 334 en 336

Inleiding

Reclamanten zijn woonachtig aan de Zilkerduinweg 334 en 336 tegenover het plangebied voor wat betreft de realisatie van de woning aan de Zilkerduinweg 345 en als zodanig belanghebbende bij het postzegelbestemmingsplan Buitengebied.

Reclamanten geven aan dat ondanks het vooroverleg met de gemeente het toch nodig te vinden om de kijk op de zaken naar voren te brengen.

Zienswijzen

1. Reclamanten zijn geen voorstander van een nieuw bouwvlak op de twee percelen nu bekend als 1606 & 3123. Met tegenzin gaan reclamanten akkoord met de wijzigingen van het bestemmingsplan voor de Zilkerduinweg 345 zoals is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Het 'postzegelbestemmingsplan Buitengebied' met nummer NL.IMRO.0576.BP201200015-0002 is voor reclamanten de enige aanvaardbare oplossing.
2. Reclamanten verwachten dat in de toekomst bij het verlenen van de vergunningen strikt de voorwaarden worden nageleefd die zijn opgenomen zoals:
 - a. de maten voor plaats, inhoud inclusief garage niet meer bedragen dan 550 kubieke meters;
 - b. de op te richten woning 10 meter van het perceel van Bartels wordt opgericht;
 - c. het bouwwerk 25 meter van de Zilkerduinweg wordt gebouwd;
 - d. het bouwvlak van maximaal 10 bij 10 meter inclusief garage;
 - e. dat er geen ophoging van het maaiveld wordt gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe woning.

Beantwoording

1. *De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.*
2. *Op de verbeelding van het ontwerp postzegelbestemmingsplan Buitengebied is het maximaal volume voor hoofdgebouw (de woning) en bijbehorende bouwwerken (alle bijgebouwen) vastgelegd op 550 m³. Ook bevat het bestemmingsplan de maximale goot- en bouwhoogte die eveneens op de verbeelding is opgenomen. Het bouwvlak waarbinnen de bebouwing gerealiseerd dient te worden is ingetekend op 10 meter afstand van de perceelgrens van het perceel van Bartels en op 25 meter afstand van de rand van de Zilkerduinweg. Daarnaast is het bouwvlak zoals gesteld door reclamanten 10 bij 10 meter. De voorwaarden zoals samengevat in de zienswijzen zijn derhalve overgenomen. In de regels van het bestemmingsplan zijn in artikel 2 'wijze van meten' de voorwaarden opgenomen voor het berekenen van de goot- en nokhoogte. Het ophogen van het maaiveld is conform deze regels niet toegestaan.*

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het postzegelbestemmingsplan Buitengebied aan te passen.

1.1.2 Ambtelijke zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan zijn er geen ambtshalve wijzigingen in het plan noodzakelijk.

1.2 Conclusie

Gelet op de ontvangen vier zienswijzen op het bestemmingsplan is er aanleiding om de bestemming van het perceel Zilkerduinweg 325 aan te passen en gewijzigd vast te stellen en voor het overige het bestemmingsplan ongewijzigd te laten.