

Oegstgeest

1^e Partiële Herziening Kamphuizerpolder - Buitenlust

Nota beantwoording zienswijzen

identificatie

projectnummer:

20190626

datum:

11 november 2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	5
Hoofdstuk 2.	Zienswijzen	7
2.1.	Zienswijze 1, TeekensKarstens advocaten namens omwonenden Rijnsburgerweg 27 en 29	7

Hoofdstuk 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 1^e Partiële Herziening Kamphuizerpolder - Buitenlust is op gebruikelijke wijze ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikel 3.16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan 1^e Partiële Herziening Kamphuizerpolder – Buitenlust heeft, ter inzage gelegen van 18 juli 2019 tot en met 28 augustus 2019. Tevens waren de stukken digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn van 6 weken is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van de gemeente Oegstgeest.

In totaal is er 1 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig ingediend bij de gemeenteraad, dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden en daarmee ontvankelijk.

In deze nota zijn de zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Per zienswijze is aangegeven of de zienswijze geheel of gedeeltelijke gegrond- of ongegrond is. Daarnaast is aangegeven of de betreffende reactie aanleiding geeft tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Zienswijzen

2.1. Zienswijze 1, TeekensKarstens advocaten namens omwonenden Rijnsburgerweg 27 en 29

Samenvatting

1. Reclamanten stellen dat op de gronden tussen de bestaande school en het perceel van reclamanten de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen. In de bestemmingsregeling wordt voor deze gronden, naast een gewenst parkeerterrein, het gebruik als schoolplein of ten behoeve van een afvalinzamelpunt mogelijk gemaakt. Reclamanten verzetten zich tegen het gebruik als schoolplein of afvalinzamelpunt. Eerder zijn toezeggingen gedaan door het college over het gebruik van deze gronden als parkeerterrein met een groene buffer naar het perceel van reclamanten. Reclamanten verzoeken dan ook in het bestemmingsplan vast te leggen dat deze gronden uitsluitend voor een parkeerterrein worden bestemd.
2. De bestemming 'Maatschappelijk' maakt geen (ontsluitings)wegen mogelijk. Nu de weg langs de school in de toekomst als wijkontsluitingsweg gebruikt gaat worden, zou die weg in de partiële herziening moeten worden meegenomen en de bestemming 'Verkeer' moeten krijgen.
3. Reclamanten hebben eerder een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan Kamphuizerpolder-Buitenlust, naar aanleiding waarvan de functieaanduiding 'gezondheidszorg' werkt beperkt tot de gronden ten noorden van het perceel van reclamanten. Reclamanten vinden het onduidelijk waarom deze aanduiding alsnog aan de gronden tussen de bestaande school en het perceel van reclamanten wordt toegekend. Reclamanten stellen dat de functieaanduiding 'gezondheidszorg' dient te worden beperkt tot het bouwvlak.
4. Reclamanten hebben afgelopen jaar gesproken over de afronding van een eerder overeengekomen grondoverdracht van een strook van circa 190 m² tussen het parkeerterrein van de school en het perceel van de reclamanten. Het college heeft het bestaan van deze afspraak bevestigd en aangegeven bereid te zijn tot afwikkeling van die overdracht te komen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt aan deze gronden de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'gezondheidszorg' toegedacht. Vanwege de grondoverdracht verzoeken de reclamanten op deze gronden de bestemming 'Wonen – 1' toe te kennen, gelijk aan het perceel van cliënten zelf.
5. Reclamanten stellen dat de gemeente sinds 2011 meerdere keren concreet heeft toegezegd dat de gronden tussen de woning en de brede school zullen worden ingericht met een groene buffer en een parkeercoffer ten behoeve van de school. Reclamanten constateren dat de betreffende groene bufferstrook, die feitelijk al is gerealiseerd – zij het aanzienlijk smaller dan een eerder toegezegde 2,5 meter – niet in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Reclamanten verzoeken om alsnog de bestaande bufferstrook van circa 1 meter, tussen het parkeerterrein en de aan reclamanten over te dragen grond, als 'Groen' te bestemmen.
6. Reclamanten constateren dat de uitbreiding van de school op zeer korte afstand van het perceel en de woning Rijnsburgerweg 29 wordt voorzien. De afstand tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en het perceel is nul meter. De afstand tussen de woning Rijnsburgerweg 29 en de bestemming 'Maatschappelijk' bedraagt circa drie meter. De afstand tussen het bouwvlak en het perceel van reclamanten bedraagt circa zes meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van minimaal tien meter tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en de grens van het perceel van reclamanten. Op geen enkele wijze is gemotiveerd waarom een verdere reductie van de richtafstand, welke in beginsel niet te verantwoorden is, in dit geval niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Reclamanten maken uit de in de toelichting opgenomen impressie op dat

op de gronden direct naast hun perceel een fietsenstalling beoogd wordt. Reclamanten stellen dat deze voor en na schooltijd zal leiden tot een aanzienlijke geluidsoverlast, direct onder de ramen van de woning Rijsburgerweg 29. Gelet op de korte afstand is het niet mogelijk om goede geluidwerende voorzieningen te treffen. Reclamanten verzoeken om aan de noordzijde van hun perceel een minimale afstand aan te houden van tien meter tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en de erfgrans, althans te voorzien in een minimale groenbuffer van vijf meter en adequate geluidwerende voorzieningen.

7. Reclamanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan geen voorschriften kent voor de gevel aan de zuidzijde van de nieuwe bebouwing. Gelet op de thans opgenomen zeer korte afstand tussen die gevel en het perceel van Rijsburgerweg 29, vrezen zij voor een ernstige aantasting van de privacy. Vanuit de nieuwbouw zal mogelijk direct zicht op de ramen in de noordgevel van de woning Rijsburgerweg 29. Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat in ieder geval op de eerste en tweede verdieping van de naar hun perceel gerichte gevel geen ramen worden opgenomen die uitzicht geven op hun perceel. Reclamanten verzoeken het een en ander in het bestemmingsplan te borgen.
8. Reclamanten stellen dat blijkens de impressie wordt beoogd een gebouw mogelijk te maken met twee verdiepingen en een schuine kap. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter binnen het hele bouwvlak in een maximale bouwhoogte van 12 meter. Dat is aanzienlijk hoger dan de woning van cliënten. Gelet op de zeer geringe afstand tussen het bouwvlak en de woning Rijsburgerweg 29 zal het realiseren van de maximale bouwhoogte op de grens van het bouwvlak leiden tot een aanzienlijke aantasting van de situeringswaarde van de woning en het woon- en leefklimaat. Reclamanten verzoeken vast te stellen dat het opnemen van de beoogde schuine kap dwingend wordt voorgeschreven, door langs deze gevel een maximale goothoogte op te nemen en een hellingshoek voor de schuine kap voor te schrijven.
9. Reclamanten stellen dat in de toelichting is opgenomen dat de uitbreiding niet voorziet in een nieuw parkeerterrein of een nieuw schoolplein. Ze constateren echter dat het bestemmingsplan het gebruik van de gronden ten behoeve van een buitenruimte bij een school wel mogelijk maakt. Reclamanten stellen dat de raad uitdrukkelijk in de voorschriften moeten borgen dat de gronden niet mogen worden gebruikt als schoolplein, ofwel de ruimtelijke gevolgen van het mogelijke gebruik van de gronden als schoolplein moeten onderzoeken en zo nodig voorschriften moeten opnemen om de nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat te beperken.

Reactie gemeente

1. Het is correct dat op deze gronden een schoolplein niet gewenst is. De bestemming voor deze gronden is aangepast van 'Maatschappelijk' naar 'Verkeer – Verblijfsverkeer'.
2. Het is correct dat deze weg het gebied ontsluit. Dit is het eerdere plan al zo voorzien, maar het is correct dat deze niet is toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. De weg is toegevoegd aan het plangebied. De bestemming is aangepast van 'Maatschappelijk' naar 'Verkeer – Verblijfsverkeer'.
3. De aanduiding is op de verbeelding beperkt tot het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.
4. Naar aanleiding van de grondoverdracht is ter plaatse van de overgedragen gronden de bestemming aangepast naar 'Wonen – 1'.
5. De bestemming 'Groen' is op de verbeelding opgenomen voor de bufferstrook.
6. Het is correct dat deze richtafstand niet wordt behaald. Naar aanleiding hiervan is zowel de bestemming 'Maatschappelijk' als het bouwvlak op de verbeelding naar het noorden verplaatst. De geprojecteerde fietsenstalling is verplaatst naar de noordzijde van de bestemming 'Maatschappelijk'. In de aangepaste situatie wordt voldaan aan de richtafstand van tien meter tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en het perceel van de reclamanten. Overige maatregelen als een groenbuffer van vijf meter en geluidwerende voorzieningen worden hiermee overbodig geacht.
7. Vanwege de aanpassing in de verbeelding zoals beschreven in het vorige punt is er een nieuwe situatie ontstaan waarin de afstand van de noordelijke gevel van de woning Rijsburgerweg 29 tot het bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' ca. 30 meter bedraagt. Hoewel het aspect privacy ten opzichte van de bestaande situatie minder wordt, acht de gemeente dat er sprake is van een acceptabele situatie.

8. De afstand tussen het bouwvlak en de woning Rijnsburgerweg 29 is vergroot en op de verbeelding aangepast. Zie hiervoor ook het antwoord op punt 7. De gemeente acht het vanwege de aanpassing van de afstand niet nodig om ook de dakhelling en goothoogte dwingend voor te schrijven.
9. De gronden nabij het perceel van de reclamant zijn gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Verkeer – Verblijfsverkeer'

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze worden diverse wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd (zie hierboven bij de beantwoording) en daarmee leiden, behoudens het opnemen van een goothoogte en verplichte dakhelling, alle gemaakte punten tot een positieve wijziging in het bestemmingsplan.