

Vooroverleg- en Inspraakverslag Voorontwerp Bestemmingsplan Vreeburglaan

Gedurende zes weken van 24 oktober t/m 4 december 2019. heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en is deze tevens in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de vooroverlegpartners gestuurd. Gedurende de ter inzagelegging zijn 4 inspraakreacties binnengekomen en zijn 3 vooroverlegreacties binnengekomen.

inspraakreacties

	naam	Adres
4	S. de Vaal	Kerkstraat 24, 2242 Wassenaar
5	R. Deurvorst	Kerkstraat 25, 2242 HB Wassenaar
6	J. Koning	Gybelanthof 33, Wassenaar
7	C. Bruning	Kerkstraat 23, 2242 HB Wassenaar

Vooroverlegreacties			
	Reclamant	Zienswijze/reactie	Reactie college
1.1	Hoogheemraadschap Rijnland	Geen bezwaar tegen plan.	-
2.1	Veiligheidsregio Haaglanden	De uitvoering van dit plan leidt niet tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's. de bereikbaarheid voor nooddiensten is voldoende.	-
3.1	Provincie Zuid Holland	De provincie kan instemmen met het plan behoudens de nog ontbrekende informatie ten aanzien van stikstof depositie.	Inmiddels is een rapport ontvangen inzake stikstofdepositie. Hieruit blijkt dat er geen vergunning nodig is.
Inspraakreacties			
4.1		Reclamant wordt volledig ingebouwd door de woonbebouwing. Hierdoor wordt veel licht weggenomen. De bebouwing wordt	Voor het plan is een bezonningsstudie verricht. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat naastliggende percelen zeer beperkte hinder ervaren van schaduwval op het perceel.

		hoger dan het bestemmingsplan mogelijk maakt.	
4.2		In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de ontsluiting van het terrein via het Gybelanthof loopt dit is niet juist.	Dit is inderdaad niet juist. De ontsluiting vindt plaats via de Kerkstraat. De toelichting blz 17 moet hierop worden aangepast.
4.3		De parkeeroplossing is te krap en niet bereikbaar.	Bij vier parkeerplaatsen op het achterterrein is de beschikbare ruimte inderdaad een knelpunt. In het ontwerp-bestemmingsplan is daarom gekozen voor een parkeeroplossing die minder belastend is voor het achterterrein en/of voor de toegang vanaf de Kerkstraat tot dit achterterrein.
4.4		De suggestie wordt gewekt dat er goed overleg heeft plaatsgevonden met de buurt. Er is contact geweest, maar met suggesties vanuit de buurt is niets gedaan.	Er is op 31 oktober 2018 een inloopavond georganiseerd door initiatiefnemers. Deze avond heeft er niet toe geleid dat initiatiefnemer met een lager plan is gekomen, omdat het bestemmingsplan al enige hoogte mogelijk maakte. Wel heeft initiatiefnemer de kap versmald.
4.5		Het segment waarin gebouwd wordt is niet voor jonge gezinnen.	Kernboodschap van het woonbeleid is behoud van Wassenaar als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. Er wordt gestreefd naar gedifferentieerde wijken waarbij geen grote concentratie van kwetsbare groepen aanwezig is. Daarbij wordt een balans gezocht tussen het behouden van kwaliteit, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen. Gezien de relatief gezien hoger aandeel corporatiewoningen in het gebied wordt aangesloten bij het woonbeleid.
4.6		Ontwikkelaar zorgt voor veel overlast in de buurt bij de verbouwing van de panden aan de Kerkstraat. De verbouwing verloopt niet voorspoedig. De situatie ziet er slecht uit.	Initiatiefnemer geeft aan dat de samenwerking met de aannemer voor de Kerkstraat 22-22C en Korenlaan 9 is beëindigd. Er is een andere aannemer gecontracteerd. Voor de bouw van de nieuwbouw is initiatiefnemer voornemens een andere aannemer te nemen die veel ervaring heeft met nieuwbouw. Uiteraard is het de bedoeling om de bouwwerkzaamheden met zo min mogelijk overlast uit te laten voeren. Bij bouwwerkzaamheden is het onvermijdelijk dat er enige mate van overlast is voor omwonenden. Deze overlast gaat uiteindelijk ook voorbij.
5.1		Het bestemmingsplan biedt voldoende bouwmogelijkheden voor ontwikkelende partij.	Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de bouw van vier woningen op het perceel. De situering hiervan is niet optimaal. Door de woning op het binnen terrein te laten vervallen en deze te verplaatsen naar de andere woningen ontstaat een beter plan.
5.2		Eerdere planvorming op dit terrein	Eerdere planvorming ging uit van 9 appartementen. Dat plan was niet te vergelijken

		is door de gemeenteraad geweigerd.	met het huidige plan.
5.3		De suggestie wordt gewekt dat er goed overleg heeft plaatsgevonden met de buurt. Er is contact geweest, maar met suggesties vanuit de buurt is niets gedaan.	Zie onder 4.4.
5.4		Ontwikkelaar zorgt voor veel overlast in de buurt bij de verbouwing van de panden aan de Kerkstraat. De verbouwing verloopt niet voorspoedig. Het is een slechte situatie.	Zie onder 4.6
5.5		Er zijn twijfels over de financiële vermogen van ontwikkelende partij	De gemeente heeft geen aanleiding om te twijfelen aan de financiële haalbaarheid van het plan.
6.1		Ontwikkelaar zorgt voor veel overlast in de buurt bij de verbouwing van de panden aan de Kerkstraat.	Zie onder 4.6
6.2		Reclamant wil meer weten over de werktijden, mate van geluidoverlast van de bouw en de parkeersituatie	In dit stadium kan hier nog niets over worden gezegd. Dit zal verder worden uitgewerkt ten tijde van de vergunningaanvraag.
7.1		Reclamant geeft aan niet van de procedure op de hoogte gesteld te zijn.	Een publicatie van het voorontwerp is gepubliceerd in de staatcourant.
7.2		Eerdere planvorming op dit terrein is door de gemeenteraad geweigerd.	Zie onder 5.2
7.3		Geplande in- en uitrit aan de Kerkstraat is gevaarlijk en ongewenst. Waarom niet aan het Kloosterland?	In het ontwerp-bestemmingsplan is gekozen voor een parkeeroplossing die minder belastend is voor het achterterrein en/of voor de toegang vanaf de Kerkstraat tot dit achterterrein. Dit betekent een vermindering van het aantal gevaarlijke situaties dat zou kunnen ontstaan er plaatse van de Kerkstraat en deze in-/uitrit. De parkeeroplossing wordt nu, voor een deel, tot stand gebracht aan de Vreeburglaan.
7.4		Het segment waarin gebouwd wordt is niet conform de woonvisie.	zie onder 4.5
7.5		Ontwikkelaar zorgt voor veel overlast in de buurt bij de verbouwing van de panden aan de Kerkstraat. De verbouwing verloopt niet voorspoedig. Het is een slechte situatie.	Zie onder 4.6
7.5		Het plan is te groot voor de plek.	Het plan valt binnen het centrumgebied. Het sluit goed aan bij de ruimtelijke

		kwaliteiten die horen bij het centrumgebied. Met dit project wordt een rommelig deel van het centrum verbeterd. De straatwand die aan de Vreeburglaan wordt gerealiseerd, voegt ruimtelijke kwaliteit toe. De openbare ruimte wordt hierdoor duidelijker gedefinieerd. De vier toe te voegen woningen dragen bij aan de levendigheid van het centrum. Maar het is geen toename waardoor een overbelasting van het centrumgebied zou kunnen plaatsvinden.
--	--	---