

Beantwoording vooroverlegreacties voortontwerpbestemmingsplan Eikenhorstlaan 1-3, Voorhout



Van: Fariq Ishaak
Datum: 12 januari 2016

Kenmerk

INLEIDING

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor de percelen Eikenhorstlaan 1 en 3 te Voorhout. Het gaat om het realiseren van vier ruimte-voor-ruimte woningen en het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Door middel van de regeling Ruimte voor ruimte is het mogelijk om bestaande bedrijfsopstallen te slopen tegenover de bouw van nieuwe woningen. De kassen en bedrijfsgebouwen aan de Eikenhorstlaan 1 en 3 gaan gesloopt worden. Ook gaat in de gemeente Noordwijkerhout aan de Leidsevaart 215 en in de gemeente Noordwijk aan de Achterweg 12a voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Het voortontwerpbestemmingsplan heeft van 4 juni t/m 15 juli 2015 ter inzage gelegen.

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids-)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties is verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om uiterlijk 15 juli 2015 te reageren:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Cultuurhistorisch Genootschap Duin- & Bollenstreek
- Belastingdienst Midden en Kleinbedrijf afdeling Landbouw in Holland-Midden
- Ministerie van Infrastructuur & Milieu/Rijkswaterstaat
- Ministerie van Economische Zaken
- Ministerie van Defensie
- Liander Infra West NV
- NV Nederlandse Gasunie
- Tennet TSO BV
- Dunea Duin en Water
- Gemeente Noordwijk
- Gemeente Noordwijkerhout
- Brandweer Hollands Midden

OVERZICHT EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen.

Naam	Onderwerp
Liander	Geen bezwaren
Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid	Geen bezwaren
Gemeente Noordwijk	Geen bezwaren
Provincie Zuid-Holland	Ruimtelijke onderbouwing voor locatiekeuze en ruimtelijke inpassing/kwaliteit ontbreekt
Cultuurhistorisch Genootschap Duin- en Bollenstreek	Geen bezwaren
Brandweer Hollands Midden	Voldoet niet aan aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening

Provincie Zuid-Holland

Reactie

Ondanks dat er bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd, is het van belang om dan goed na te denken over de ruimtelijke inpassing van nieuwe woningen.

In het bij het bestemmingsplan behorende landschapsadvies blijkt niet duidelijk wat de aard is van de ruimtelijke systematiek van de provincie en hoe dit plan past binnen aard en schaal van het gebied of hoe de kenmerken en richtpunten worden gewaarborgd. Het is niet duidelijk of er alternatieven zijn onderzocht en waarom is dit alternatief dan de beste is. Ook is meer toelichting nodig op wat deze ontwikkeling betekent voor de bouw van een aantal woningen op deze locatie voor de toekomst van de polder.



Graag een nadere onderbouwing van de locatiekeuze. Daarna kan worden beoordeeld hoe de woningen worden geplaatst en ingepast, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke óók verbeterd.

Antwoord

Naar aanleiding van deze reactie is er contact geweest met de provincie en hoe de onderbouwing kan voldoen om inzicht te geven in de kwaliteitsverbetering en ruimtelijke inpassing. Het landschapsadvies is naar aanleiding van deze reactie aangepast. Op 21 december 2015 heeft de provincie per mail aangegeven dat dit rapport voldoende inzicht biedt in hoe met het plan de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Er is daarmee voldoende aanleiding om het plan in procedure te brengen.

Hiermee wordt voldaan aan de eisen vanuit provinciaal beleid. Het oorspronkelijke landschapsadvies zal als bijlage bij de toelichting worden vervangen door het aangepaste landschapsadvies.

Brandweer Hollands Midden

Reactie

Het plangebied voldoet niet aan de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening, waardoor geen adequate hulpverlening mogelijk is bij een incident. Rekening moet worden gehouden met het volgende.

1. Het plangebied moet via minstens twee toegangswegen bereikbaar zijn.
2. De wegen binnen het plangebied moeten minimaal 4,5 meter breed zijn (minimale verharding breed 3,25 meter) met een vrije hoogte van 4,2 meter.
3. Voor de gebouwen geldt dat primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn.
4. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.

Er zijn in het plangebied geen bluswatervoorzieningen of toegangswegen aangegeven. Daardoor is het niet mogelijk het bestemmingsplan op bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen te toetsen.

Het is niet duidelijk of de brug tussen de Van den Berch van Heemstedeweg en de Eikenhorstlaan geschikt is voor brandweervoertuigen met een asbelasting van 100KN en een massa van 14600 kg.

Geadviseerd wordt om een projecteringstekening toe te sturen van brandkranen van het waterleidingbedrijf, open water en opstelplaatsen voor de brandweer met schaal 1:500 / 1:1000;

Antwoord

De verplichting voor het realiseren van primaire bluswatervoorzieningen binnen 40 meter van de woningen is opgenomen in het Bouwbesluit en op deze manier gewaarborgd. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zullen bij de vergunningaanvraag de locatie en ligging nader beoordeeld worden. Ten noordoosten (langs de Van den Berch van Heemstedeweg) en ten noordwesten (achterzijde percelen) is daarnaast een secundaire bluswatervoorziening aanwezig in de vorm van een sloot.

De onderheide betonnen duiker tussen de Van den Berch van Heemstedeweg en de Eikenhorstlaan is geschikt voor brandweervoertuigen. Dit blijkt uit navraag intern.

Met de brandweer is naar aanleiding van het vooroverleg overleg geweest over het pad langs de Eikenhorstlaan, parallel aan de Teylingerdreef. Vanaf de Teylingerdreef is deze ontsluiting bereikbaar via een schuifhek. De brandweer heeft aangegeven bij mail van 4 november 2015 dat deze weg als tweede ontsluitingsweg kan voldoen, mits er een brandweersleutelkuis bij het hek wordt geplaatst waarin de sleutel van het hek zit. De gemeente heeft de beschikking over deze brandweersleutelkuis. Deze zal gemonteerd worden conform de eis van de brandweer bij realisatie van het plan.

Hiermee wordt voldaan aan zowel de eisen ten aanzien van bluswatervoorzieningen als ten aanzien van bereikbaarheid. Er is geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassingen aan de toelichting, regels of verbeelding van het bestemmingsplan. Wel heeft de reactie van de provincie geleid tot een nieuwe, vervangende bijlage bij de toelichting.



Bijlage 1 – Vooroverlegreacties

