

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kreeklaan 10 's-Gravenzande - behandelen zienswijze STB en Staat van Wijzigingen

1. Dhr. P. Duijssens woonachtig aan de Kreeklaan 8 en mede namens de eigenaren van de percelen Kreeklaan 1, 4, 5, 6, 8, 11, 15, 17 en 21

Samenvatting

1. *inkijk bewoner Kreeklaan 8 door ligging nieuwbouw er naast gelegen;*
2. *Infrastructuur en ontsluiting Kreeklaan*
3. *ontsluiting Kreeklaan op Zanddijk*
4. *niet voldoen aan calamiteitenregels*
5. *niet voldoen aan de parkeernorm*
6. *bezwaar tegen omgevingsvergunning*

Zienswijze

1. Het betreft de sloop van het pand van de voormalige Mavo. Daarvoor in de plaats is het voorliggende plan ontwikkeld. Het plan voorziet in een aantal twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. De twee-onder-één-kap woningen liggen in dezelfde rooilijn als de vrijstaande woningen aan de Kreeklaan. De ingediende zienswijze spreekt van een andere wijze van bebouwing. Het doortrekken van de rooilijn met de vrijstaande woningen voorkomt dat voorgevels direct uitkijken op de bestaande woningen aan de Kreeklaan. Juist om inkijk te voorkomen, is gekozen voor de opzet van het voorliggend plan.

De eerste twee-onder-één-kap gelegen naast Kreeklaan 8 is met de garage op tenminste 2 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens gelegen. Dat geldt in ieder geval voor de garage. Het hoofdgebouw is op grotere afstand gelegen. Aangezien het hoofdgebouw in dezelfde rooilijn ligt als de Kreeklaan, is de kijkrichting niet op het nabijgelegen perceel van Kreeklaan 8 georiënteerd. Mocht echter in de zijgevel van het bijgebouw een gevelopening gerealiseerd worden en deze binnen twee meter tot de zijdelingse perceelgrens gelegen is, dan zal deze gevelopening voorzien worden van vaststaande en ondoorzichtige vensters, zoals het Burgerlijk Wetboek bepaalt.

De huidige erfafscheiding van de Kreeklaan 8 bestaat uit een ondoordringbare en niet doorkijkbare haag van tenminste 4 meter hoog met een breedte van tenminste 100cm. Deze haag omsluit het perceel aan drie zijden. De voorzijde, gelegen aan de Kreeklaan is vrij gelegen.

De woningen van het nieuwe plan hebben geen directe kijk op de voorzijde van het perceel Kreeklaan.

Het is stedenbouwkundig wenselijk om de garage als bij behorend bouwwerk aan te merken en niet als hoofdgebouw. Hierdoor blijft het hoofdgebouw, waarbinnen gewoond wordt, op voldoende afstand van de zijdelingse perceelgrens met Kreeklaan 8. Het bouwvlak zal daarom strak om het hoofdgebouw wordt gelegd.

2. In de zienswijze wordt een aantal aangehaald van 40 woningen. Dit aantal betreft het totaal dat de wijzigingsbevoegdheid toelaat. Het wijzigingsgebied beslaat twee gebieden:
 - a. De voorliggende locatie van de voormalige Mavo;
 - b. Het perceel Zanddijk 46 – particulier eigendom.
 - c. Het voorliggende plan omvat alleen gebied 1 en betreft een totaal van 12 woningen. Voor het tweede gebied is nog geen concrete aanvraag ingediend.

Bij de beoordeling van een nieuwe ontwikkeling wordt onder andere gekeken welke verkeersknelpunten ontstaan en of de wegvakcapaciteit boven de maximale theoretische bovengrens komen.

De maximale theoretische bovengrens van de Kreeklaan is ca. 3.000 motorvoertuigen per etmaal. De maximale theoretische verkeerskundige capaciteit van een weg is de

intensiteit tot waarbij verkeer ongehinderd door kan rijden. Deze maximale theoretische verkeerskundige capaciteit wordt beperkt door enerzijds verkeerskundige (technische) aspecten, en anderzijds leefbaarheids- en omgevingsaspecten (CROW).

Gemiddeld veroorzaakt één woning 6 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de Kreeklaan betekent dit 72 extra motorvoertuigen (mvt) per etmaal (12 nieuwe woningen x 6 bewegingen = 72 mvt/etmaal). In de bestaande situatie zijn 15 woningen ontsloten op de Kreeklaan wat 90 mvt per etmaal betekent (15 bestaande woningen x 6 bewegingen = 90 mvt/etmaal). In totaal zorgt dit voor 162 bewegingen per etmaal wat ruim binnen de capaciteit van de Kreeklaan zit. Door de bouw van 12 woningen gaan geen nieuwe verkeersknelpunten ontstaan.

De Kreeklaan voldoet aan de eisen van het gemeentelijk Programma van Standaardinrichting (PVS) en de CROW-normen. Zoals eerder opgemerkt is de Kreeklaan een doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer. De breedte is in principe genoeg – minstens 5 meter – en biedt aan alle verkeersdeelnemers voldoende ruimte.

Een alternatief richting de Zanddijk is niet aan de orde, zolang voor het perceel Zanddijk 46 geen aanvraag is ingediend. Deze gronden zijn particulier eigendom, terwijl de ontwikkeling van de Kreeklaan op gemeente eigendom plaats vindt. Bij een aanvraag voor een ontwikkeling op deze gronden zal een mogelijke verbinding onderzocht worden in overleg met de eigenaar van de grond. De locatie Zanddijk 46, waarop de overgebleven 28 woningen uit de wijzingsbevoegdheid mogelijkerwijs gerealiseerd kunnen worden, zal logischerwijs ontsloten worden op de Zanddijk. Bij de een concrete aanvraag zal de mogelijkheid voor aansluiting van het voorliggend plan nader bekeken worden. Vooralsnog is nog geen concrete aanvraag ingediend en kan met deze mogelijke ontwikkeling geen rekening gehouden worden met de aanvraag van vooligend plan.

3. De Kreeklaan is een doodlopende straat en voldoet daardoor niet aan de mogelijkheid om bij calamiteiten adequaat weg te komen. Dat staat los van de ontwikkeling van het voorliggende plan. Bekeken wordt of in samenspraak met de eigenaar van het perceel Zanddijk 46 tot een tijdelijke oplossing gekomen kan worden. Op de lange termijn wordt gezocht naar een permante oplossing, welke meegenomen wordt in de ontwikkeling van het perceel Zanddijk 46.
4. De geldende parkeernormen hangen af van het soort woningen en de locatie. Het plan betreft 4 woningen bereikbaar en 8 vrij sectorwoningen waarbij voor bereikbare woningen 1,9 en vrije sectorwoningen 2,1 geldt. Dit levert de volgende rekeningsom op: $(4 \times 1,9) + (8 \times 2,1) = 7,6 + 16,8 = 24,4$ parkeerplaatsen. De slotsom is dat een minimum van 24,4 parkeerplaatsen nodig is. Naast het parkeren op eigen erf voorziet het plan in 15 openbare parkeerplaatsen gemaakt. Het plan telt in totaal 33 parkeerplaatsen. Het voorliggend plan voldoet aan de parkeernormen.
5. Op 29 december 2017 is de aanvraag omgevingsvergunning Kreeklaan ongenummerd te 's Gravenzande gepubliceerd in het Gemeentebblad (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-234384.html>). Aangezien de aanvraag naast de activiteit bouw ook een activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' betreft, zal deze vergunning afgehandeld worden nadat de planologische procedure van het wijzigingsplan is voltooid. Tegen de te zijner tijd verleende omgevingsvergunning zal de bijbehorende rechtsgang open staan.

Voorstel

Het plan zal aangepast worden zoals aangegeven bij punt 1. De overige punten vormen geen aanleiding om het plan aan te passen. Aanvullend is ambtshalve een aantal ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van. Zo is de beschrijving van de begrenzing gewijzigd omdat per abuis een verkeerde straatnaam was genoemd, is een passage over antikraak aangepast, op advies van het waterschap een wijziging doorgevoerd met betrekking tot de polder waarin het plangebied gelegen is. Tot slot is in overleg met de Veiligheidsregio een korte passage opgenomen over de calamiteitenontsluiting.