

Nota van Beantwoording ingediende zienswijzen tegen bestemmingsplan "Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk".

## **Zienswijzen**

Gedurende de termijn zijn twee zienswijzen ontvangen van;

- 1. Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland mr. C. Verwijs hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie (hierna appellant) een zienswijze ingediend bij brief van 20 april 2010. Hieronder volgt de samenvatting en beantwoording van de zienswijze.**

1. Appellant geeft aan dat de bestemming archeologie niet op de plankaart is opgenomen.

Op de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende plankaart, zoals weergegeven op ruimtelijkeplannen.nl is het gehele plangebied aangemerkt als archeologisch waardevol gebied, met de daarbij behorende regels.

2. In de planregel artikel 6.2 lid 3 staat een graafdiepte van 35 cm aangegeven, en dit wijkt volgens appellant af van het provinciaal beleid.

De planregel artikel 6.2 lid 3 is aangepast, de graafdiepte is veranderd naar 30 cm, in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3. Appellant vindt het niet duidelijk in hoeverre de resultaten van het vervolgonderzoek doorwerken in het plan.

De resultaten van het vervolgonderzoek zullen bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het plan opgenomen worden. Indien het vervolgonderzoek aanleiding geeft tot noodzaak van bescherming c.q. planaanpassing, dan zal dit in het bestemmingsplan worden opgenomen.

- 2. Omwonenden Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk (hierna appellanten) een zienswijze ingediend bij brief van 19 april 2010. Hieronder volgt de samenvatting en beantwoording van de zienswijze**

1. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een verkeerde straatnaam gebruikt. Appellant vindt dat het ontwerp plan hierdoor juridisch niet bestaat.

De naam van het bestemmingsplan zoals vermeld op de toelichting en regels behorende bij het ontwerpbestemmingsplan, zoals terinzage heeft gelegen, is aangepast naar Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk.

2. Appellanten hebben bezwaar tegen de drie parkeerplaatsen aan de Verburchlaan i.v.m. bereikbaarheid van het bedrijf Verburchlaan 1 en de groenvoorziening ter plaatse.

De drie ingeplande parkeerplaatsen aan de Verburchlaan vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Tevens is de aanleg van deze drie parkeerplaatsen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, en de daarbij behorende voorschriften.

Het toevoegen van drie extra parkeerplaatsen komt ons inziens ten goede aan de bereikbaarheid van het bedrijf aan de Verburchlaan 1, aangezien deze parkeerplaatsen dubbel gebruikt kunnen worden door zowel de nieuwe bewoners van de appartementen als de klanten van het bedrijf aan de Verburchlaan 1.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat het realiseren van deze parkeerplaatsen in de huidige groenvoorziening aan de Verburchlaan een wenselijke ontwikkeling is, aangezien het ter plaatse een stukje versnipperd groen betreft.

De twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het appartementencomplex, zoals op de bouwtekening aangegeven, komen door het realiseren van de drie parkeerplaatsen aan de Verburchlaan, te vervallen.

3. Volgens appellanten is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de nota ruimte en het provinciale ruimtelijk beleid, waaraan nu nog gewerkt wordt.

Provinciaal beleid

De Visie op Zuid-Holland geeft inzet voor het stedelijk gebied en verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in brede zin aan. Voor alle stedelijke ontwikkelingen geldt het principe van de SER-ladder: eerst intensiveren en herstructureren, dan pas uitbreiden. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van bestaand stedelijk gebied en past daarom binnen deze provinciale visie.

Regionaal beleid

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden is voor het betrokken gebiedsdeel de aanduiding 'Verdichten binnen bestaand stedelijk gebied' opgenomen. Het gaat daarbij om bestaand aaneengesloten gebouwd gebied, waarin voornamelijk woningbouw voorkomt. De aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering dienen zoveel mogelijk te worden benut, onder handhaving van karakter- en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten en met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. Het plan omvat het verdichten van de locatie aan de Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan, met inachtneming van de cultuurhistorische waarden. Het past binnen het karakter van de bebouwing aan de Verburchlaan (zie stedenbouwkundige afweging), en het totale plangebied is voorzien van de bestemming 'archeologische waarde'.

Stedenbouwkundige afweging

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het intensiveren/verdichten van de locatie Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk, door hier een appartementencomplex mogelijk te maken.

Momenteel staan op het perceel Kleine Woerdlaan 12 één woonhuis en een grote schuur van circa 114 m<sup>2</sup>. Langs de Verburchlaan staan in dit blok woningen met grote of dominante (veelal samengestelde) kappen, waarvan een aantal in de jaren '30 architectuur. De woningen langs de Verburchlaan vormen een deel van de 'buitenwand' van de centrumring.

Er is sprake van een relatief omvangrijk programma, maar gezien de uitwerking is dit aanvaardbaar. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de voorgestelde bouwmassa acceptabel. Dit geldt voor de architectonische uitwerking. Er wordt gestreefd naar samenhang in (delen van) de begeleidende bebouwing langs de centrumring en dient de bebouwingskarakteristiek van naastgelegen woningen langs de Verburchlaan op dit perceel te worden voortgezet. Dat vraagt onder andere om een pand dat als eenheid herkenbaar is, met een als zodanig herkenbare voorgevel aan de Verburchlaan en een echte, duidelijke kap. Het plan speelt hier goed op in.

4. Appellanten willen weten hoe het zit met de bouwhoogte van het hoge gedeelte van het bouwplan, zon- en daglichttoetreding en de privacy.

De goothoogte van het hoge gedeelte van het bouwplan, dat voor een gedeelte grenst aan de achtertuin van perceel Verburchlaan 1, bedraagt circa 8,5 meter op een afstand van 3 meter tot de erfgrens. Een gedeelte van het bouwplan is daarmee inderdaad hoger dan nu is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Door de afstand van 3 meter tot de erfgrens van het perceel aan de Verburchlaan 1, treedt er in de zomer een verbetering op qua bezonning. In het vigerende bestemmingsplan is bebouwing in de erfgrens mogelijk met een hoogte van 6,6 meter. Gelet op de huidige bebouwingsmogelijkheden zal er geen onevenredige afname van zontoetreding optreden in de herfst, winter en lente ten opzichte van mogelijkheden van het vigerende plan. De afstand van het appartementencomplex tot de woningen aan de Kleine Woerdlaan bedraagt circa 13,5 meter, waardoor er geen onevenredige afname van zontoetreding optreedt.

Voor wat betreft privacy, voldoet het plan aan de bepalingen omtrent privacy zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. De afstand bedraagt meer dan 2 meter, waardoor er geen rechtstreeks zicht is op de omliggende percelen.

5. Appellanten vragen of er sprake is van een exploitatieovereenkomst. Appellanten geven aan dat de overeenkomst ook door de omwonende goedgekeurd dient te worden.

In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk, is onder kopje 6 Uitvoerbaarheid een stukje opgenomen over de economische uitvoerbaarheid. Hieronder staat vermeld dat ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied tussen gemeente en initiatiefnemer op 21 januari 2010 een anterieure overeenkomst is overeengekomen. Gelet op deze overeenkomst hoeven exploitatiekosten niet opnieuw beoordeeld te worden en is een exploitatieplan niet nodig omdat op een andere wijze al in kostenverhaal is voorzien.

In afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure opgenomen, waarin de rechtsbescherming voor belanghebbenden is geregeld. Het ontwerpbestemmingsplan is conform afdeling 3.4 Awb voorbereid en in procedure gebracht.

6. Appellanten geven aan dat er 2 tot 3 parkeerplaatsen te kort zijn voor het plangebied. Dit zou opgelost moeten worden met de realisatie van de parkeerplaatsen aan de Verburchlaan, maar hier hebben appellanten bezwaar tegen i.v.m. de afname van de groenvoorziening.

Zie reactie onder punt 2.

7. Appellanten geven aan dat het bedrijf De Westlandse Wijnhandel aan de Verburchlaan 1 direct grenst aan de bouwkaavel. Zij hebben te maken met aanvoer van pallets wijn, die worden vervoerd door grote vrachtauto's en een behoorlijke stroom consumenten en horeca bedrijven die graag zo dicht mogelijk in de buurt willen parkeren, i.v.m. het laden het lossen van grote hoeveelheden wijn.

Het bedrijf De Westlandse Wijnhandel aan de Verburchlaan 1 is geen BEVI-bedrijf in de zin van de Wet Milieubeheer. Onder het kopje Bedrijven en Milieuzonering in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk, zal deze aanvulling opgenomen worden.

Gelet op bovenstaande ligt de beoogde woonfunctie op de bouwkaavel niet in de nabijheid van een BEVI-bedrijf, en er is dan ook geen milieuzonering van toepassing. Voor wat betreft de ontsluiting van het perceel van de Westlandse Wijnhandel aan de Verburchlaan 1 veranderd

er niets. De huidige snippergroenstrook wordt wijzigt in drie openbare parkeerplaatsen waar de consumenten van de wijnhandel gebruik van kunnen maken. Er kan dubbel gebruik gemaakt worden van deze parkeerplaatsen. Tevens wordt verwezen naar de reactie onder punt 2.

8. Appellanten geven aan dat het appartementengebouw is opgenomen met de bestemming wonen met als bouwaanduiding gestapeld en maximale bouwhoogte variërend tussen 8 en 10 meter. Uit de tekeningen blijkt dat men tot 11.70 meter hoog gaat bouwen.

De toelichting en de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk zijn aangepast. In de toelichting is de juiste bouwhoogte variërend tussen de 9 en 12 meter opgenomen, en de maximale bouwhoogte van 12 meter is op de plankaart aangegeven.

9. Handhaving van het huidige bestemmingsplan "Naaldwijk West".

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd om het vigerende bestemmingsplan "Naaldwijk-West" te wijzigen, om het bouwplan aan de Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk voor het oprichten van een appartementencomplex mogelijk te maken. We geven hiermee aan het huidige bestemmingsplan niet te willen handhaven.

10. Het plan houdt op het punt van Archeologie onvoldoende rekening met provinciaal belang. Er is een verzoek om planaanpassing. Dit verzoek kan aanleiding geven tot noodzaak van bescherming c.q. aanpassing.

Onder punt 1 van deze nota van beantwoording geven we een uiteenzetting van het verzoek om aanpassing van de Gedeputeerde Staten van de Provincie Zuid-Holland op het gebied van Archeologie.

### **Conclusie**

Gelet op bovenstaande achten wij de belangafweging zorgvuldig en de ingediende zienswijzen gedeeltelijk ongegrond. In de bijbehorende "Staat van Wijzigingen" worden de aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen weergegeven.



## **Staat van Wijzigingen**

Van ontwerpbestemmingsplan naar Bestemmingsplan  
"Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk"

### **Plankaart**

- De bestemming Wonen is duidelijker ingetekend in de bouwvlakken;
- De maximale bouwhoogte van de bestemming Wonen is verhoogd van 9 meter naar 12 meter;
- Het bouwvlak van de bestemming Wonen wordt uitgebreid ten koste van Verkeer en Verblijfsdoeleinden, op de begane grond komt de bestemming Verkeer en daarboven (1<sup>e</sup> verdieping) de bestemming Wonen;

### **Regels**

- Artikel 3 "Tuin" vervalt;
- Artikel 5.2 lid c onder 3 "Waarde Archeologie" 35 cm graafdiepte is vervangen door 30 cm graafdiepte.

### **Toelichting**

- Naam van het plan is gewijzigd van Verburglaan naar Verburchlaan;
- Paragraaf 3.1 "Bedrijven en Milieuzonering" aangepast toegevoegd 'BEVI-bedrijf in de zin van de Wet Milieubeheer';
- Paragraaf 3.7 "Archeologie" geactualiseerd met vervolgonderzoek;
- Paragraaf 4.2. "Bestemmingsplanregeling" bouwhoogte aangepast van 8 en 10 meter naar 9 en 12 meter;

