

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan “Lookwest-Noord 2013”, uitwerkingsplan “Fase 6b”

Reacties op het ontwerp d.d. 11 april 2013

*Gemeente Midden-Delfland
8 juli 2013*

Deze uitgave is tot stand gebracht door
KuiperCompagnons, Rotterdam



in samenwerking met:
Gemeente Midden-Delfland
Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
tel. 015 3804111
gemeentehuis@middendelfland.nl
www.middendelfland.nl

Toelichting op de Nota van zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013", uitwerkingsplan "Fase 6b" geeft toepassing aan de uitwerkingsverplichting in artikel 12 ("Wonen - Uit te werken 1") van het bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013". Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande, dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

Het bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013", uitwerkingsplan "Fase 6b", gedateerd op 11 april 2011, heeft vanaf vrijdag 26 april 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met donderdag 6 juni 2013. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het voorgenoemde ontwerp uitwerkingsplan in te dienen.

Gedurende de termijn hebben drie overleginstanties gereageerd op het ontwerp uitwerkingsplan.

1. Hoogheemraadschap van Delfland, 14 mei 2013
2. Westland Infra Netbeheer B.V., 5 juni 2013
3. Veiligheidsregio Haaglanden, 27 mei 2013

De ingebrachte overlegreacties worden behandeld onder de noemer 'reacties van overleginstanties'.

Daarnaast zijn twee zienswijzen van andere partijen ontvangen:

1. P. van Steenbeek, Juttepeer 27, 29 mei 2013
2. L. Pham Van, Woudseweg 128, 6 juni 2013

In deze Nota van zienswijzen geeft het college van burgemeester en wethouders antwoord op de ontvangen overlegreacties en zienswijzen op het ontwerp uitwerkingsplan. De reacties en zienswijzen zijn kort samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de reacties of zienswijzen veranderingen moeten worden doorgevoerd in het uitwerkingsplan.

Vervolg procedure

Met de beantwoording van de overlegreacties en zienswijzen wordt de ontwerpfasen van het uitwerkingsplan afgesloten. De veranderingen die uit de overlegreacties en zienswijzen voortkomen, worden doorgevoerd in het vast te stellen uitwerkingsplan. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het uitwerkingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

REACTIES VAN OVERLEGINSTANTIES

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	Hoogheemraadschap van Delfland, 14 mei 2013		
	Het Hoogheemraadschap geeft aan dat er in 2001 afspraken zijn gemaakt met de gemeente omtrent het toekomstige watersysteem voor Lookwest-Noord. Volgens het Hoogheemraadschap wordt onvoldoende beschreven hoeveel water binnen het gebied wordt gerealiseerd en hoe dit past in de context van de afspraken uit 2001. Verzocht wordt dit inzichtelijk te maken.	Conform de afspraken uit 2001 is in het bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013" (moederplan) geregeld dat binnen de bestemming 'Wonen – uit te werken 2' ten minste 1/3 van het woongebied bestemd is voor water. Deze bepaling is verankerd in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Lookwest-Noord. Het onderhavige plangebied (fase 6b) heeft in het moederplan de bestemming 'Wonen – uit te werken 1'. Watercompensatie voor deze gronden vindt - overeenkomstig de afspraken uit 2001 - plaats binnen het gebied met de bestemming 'Wonen – uit te werken 2'. Daarmee is de vereiste watercompensatie voldoende gewaarborgd. Bovendien is het vooralsnog onduidelijk op welke wijze invulling wordt gegeven aan de compensatie-eis. Wel zal, net buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan, evenwijdig aan de verkeersbestemming een watergang worden gegraven. Dit en ander nieuw te graven water zal bij de uitwerking van de bestemming "Wonen – uit te werken 2" nader worden bestemd. Naar aanleiding van het bovenstaande wordt een korte passage in de waterparagraaf opgenomen.	TL: opnemen passage in waterparagraaf inzake afspraken uit 2001.

2.	Westland Infra Netbeheer B.V., 5 juni 2013		
	De netbeheerder geeft aan geen inhoudelijke bezwaren te hebben met betrekking tot het bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013", uitwerkingsplan "Fase 6b" Wel wordt verzocht rekening te houden met het eventueel verleggen van de in het plangebied aanwezige kabels en leidingen.	De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

3.	Veiligheidsregio Haaglanden, 15 mei 2013		
	Op 5 mei 2013 is per e-mail een reactie ontvangen waarin de Veiligheidsregio Haaglanden verwijst naar een eerder afgegeven advies ten aanzien van het bestemmingsplan Lookwest-Noord 2013. De Veiligheidsregio Haaglanden laat in een reactie weten dat in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen berekening van het groepsrisico heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat het groepsrisico zal toenemen, als gevolg van de herinrichting van het plangebied binnen het invloedsgebied van de rijksweg A4 voor wat betreft het transport van brandbare gassen. De rijksweg A4 ligt op ongeveer 270 meter ten westen van het plangebied. Over deze route worden brandbare vloeistoffen, brandbare gassen en giftige vloeistoffen vervoerd. De rijksweg A4 heeft daarmee een invloedsgebied van respectievelijk 45 meter (brandbare vloeistoffen), 325 meter (brandbare gassen) en 880 meter (giftige vloeistoffen). Alleen de gemengde bestemming en de bedrijfsbestemming liggen in het invloedsgebied van de rijksweg A4 voor wat betreft het transport van brandbare gassen, Nagenoeg het gehele plangebied ligt in het invloedsgebied van de rijksweg A4 voor wat betreft het transport van giftige vloeistoffen. Verzocht wordt een groepsrisico-berekening uit te voeren. Daarnaast adviseert de Veiligheidsregio om voorzieningen te realiseren en zorg te dragen voor goede voorlichting en instructie, teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten.	Het uitwerkingsplan "Fase 6b" is gelegen buiten het invloedsgebied van de bepalende stofgroep GF3 (brandbare gassen). Dat betekent dat op grond van de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geen verantwoording van het groepsrisico nodig is, omdat noch sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde noch sprake is van een toename van het groepsrisico. Dat betekent ook dat een groepsrisico-berekening niet verplicht is voor dit plangebied. Het eerder afgegeven advies van bestemmingsplan Lookwest-Nederland is derhalve niet geheel van toepassing op onderhavig plangebied. Het plangebied is wel gelegen binnen het toxisch scenario. Het advies om voorzieningen te realiseren en zorg te dragen voor goede voorlichting en instructie, teneinde de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten is daarom overgenomen.	In de toelichting zal met behulp van het door de VRR uitgebrachte advies de paragraaf 'externe veiligheid' worden aangevuld

ZIENSWIJZEN

#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1.	P. van Steenbeek, Juttepeer 27, 29 mei 2013		
1a	De reclamant geeft aan dat het uitwerkingsplan voorziet in de bouw van 37 middeldure en dure huurwoningen. Bij de reclamant bestaat bezorgdheid omtrent de verhuurbaarheid van woningen in een dergelijk segment en vreest dat de huurprijzen uiteindelijk op het niveau van sociale huurwoningen zullen uitkomen. Dit kan volgens de reclamant leiden tot een negatieve waardeontwikkeling van de omringende woningen. Reclamant vraagt wat alternatieven zijn indien blijkt dat er onvoldoende belangstelling is.	In de Woonvisie Midden-Delfland 2010-2025 is aangegeven dat de gemeente streeft naar een gevarieerd woningaanbod. Onderdeel van dat aanbod is een aandeel goedkope huur (24%) en dure huur (7%). De realisatie van de 37 woningen in de vrije (dure) huursector draagt bij aan het bereiken van een gevarieerd woningaanbod en stimuleert de doorstroming op de huurmarkt. De woningen zijn verkocht aan een beleggingsmaatschappij die de woningen zal verhuren. Er is sprake van woningen in de vrije huursector. Overigens wordt opgemerkt dat het vastleggen van woningbouwcategorieën waaronder het type huur of koop in een bestemmingsplan niet toegestaan is.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.
1b	De reclamant verzoekt de geprojecteerde 'centrale' bergingen te verplaatsen naar de voorzijde van de woningen, in verband met de eenheid in het straatbeeld en het uitzicht vanuit de woningen aan de Juttepeer.	De wijk Look West kent een grote diversiteit aan woningtypen en architectuurstijlen. Het stedenbouwkundig beeld wordt gekenmerkt door lange straten met (hoofdzakelijk) evenwijdig daaraan (rijen-) woningen. De woningen van Fase 6b die aan de Keizerin worden gebouwd volgen dit principe. Op de kop, waar de Achterdijkshoorn grenst aan de (toekomstige) Kreekzone volgt de bebouwing de golvende vorm van de weg. Aan Woudseweg wordt de rooilijn van de bestaande bebouwing opgepakt. Kenmerkend voor de verschillende deelplannen is dat deze steeds een eigen karakteristiek kennen. Zo is per project eenheid in kleur, materiaal en ondergeschikte bouwelementen te zien. Erkers, bergingen en carports zijn zulke elementen. Ze wijken per project af,	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

		waardoor per straat verschillende stijlen kunnen voorkomen. Dit draagt bij aan een gevarieerd dorps bebouwingsbeeld. Ook voor de ontwikkeling van de woningen in Fase 6b is gekozen voor een eenduidig bebouwingsbeeld, waarbij de nieuwe te bouwen woningen aan de Keizerin, de Achterdijkshoorn en Woudseweg een vrijwel identieke opzet kennen. Bergingen aan de voorzijde van de woningen zijn daarbij niet gewenst.	
1c	De reclamant geeft aan dat met het voorliggende plan de huidige bouwweg aan de Achterdijkshoorn komt te vervallen. Dat betekent dat de ontsluiting van de wijk in de richting van Delft volledig via de Victoria zal komen te lopen. Gelet op de reeds aanwezige moeilijkheden om de wijk in de ochtendspits te verlaten, het vervallen van de huidige bouwweg en de realisatie van fase 6b, zal de verkeersdrukte vermoedelijk onacceptabele vormen gaan aannemen. De reclamant verzoekt deze situatie nadrukkelijk mee te nemen in de besluitvorming omtrent het uitwerkingsplan.	Het uitwerkingsplan geeft aan de bewuste gronden een verkeersbestemming. Het al dan niet toestaan van gebruik voor autoverkeer is niet in het bestemmingsplan geregeld of uitgesloten. Dit dient door middel van een verkeersbesluit te worden geregeld. Hoewel in de afgelopen periode sprake is geweest van openstelling van de tijdelijke bouwweg voor autoverkeer is een definitieve verbinding voor autoverkeer niet wenselijk. Autoverkeer kan de wijk in en uit via de routes Achterdijkshoorn - Dijkshoornseweg, Victoria - Woudseweg en de inmiddels aangelegde weg Gantel tussen de Achterdijkshoorn en de Harnaschdreef. De Harnaschdreef vormt met de toekomstige Hooipolderweg voor de hoofdontsluiting van Den Hoorn en Look West. De Woudseweg zal na aanleg van de Hooipolderweg van minder groot belang zijn voor doorgaand verkeer. Eén ontsluiting op die weg wordt dan ook voldoende geacht. Voor fietsverkeer blijft een verbinding ten westen van fase 6b mogelijk.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

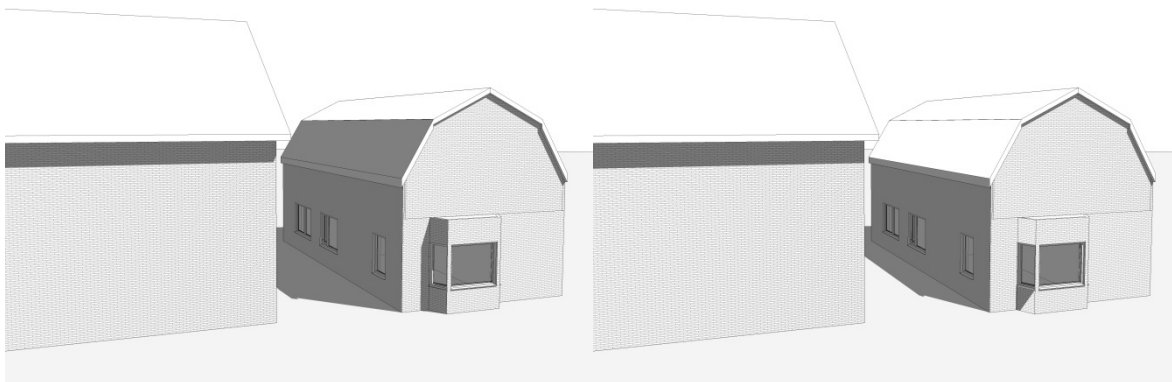
#	Reactie	Beantwoording	Conclusie
2.	L. Pham Van, Woudseweg 128, 6 juni 2013		
	De reclamant geeft aan dat het beoogde bouwplan van invloed is op de aspecten privacy, uitzicht en lichtinval. Onduidelijk is namelijk hoe groot de afstand zal zijn tussen de geprojecteerde nieuwbouwwoningen en de woning van de reclamant aan de Woudseweg 128. Door de beoogde situering van de nieuwe woningen wordt het uitzicht van de reclamant grotendeels ontnomen en zal de lichtinval aanzienlijk afnemen. Daarnaast is het voor de reclamant onduidelijk hoe de ruimte grenzend aan zijn woning ingericht zal gaan worden. De reclamant verzoekt derhalve de benoemde punten mee te nemen in het vervolg van het proces.	De ontwikkeling van de gronden grenzend aan het perceel van de reclamant was reeds voorzien in het bestemmingsplan "Look-West, eerste partiële herziening" uit 2003. Deze bouwtitel is in het onlangs vastgesteld bestemmingsplan "Lookwest-Noord 2013" gecontinueerd. In planologisch opzicht betekent dit dus geen verslechtering van het uitzicht. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de ruimtelijke ordening geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. De geprojecteerde woningen aan de Woudseweg worden op ruim 4 meter van de zijgevel van de woning aan de Woudseweg 128 gesitueerd. Hoewel als gevolg van de nieuwbouw sprake is van een verminderde lichtinval en slagschaduw, zal dit niet leiden tot een overschrijding van de geldende normen voor daglicht zoals het Bouwbesluit voorschrijft (NEN-2057). Een daglichtberekening heeft dit aangetoond en is in de bijlage opgenomen. De gemeente acht deze afstand dan ook voldoende voor de benodigde lichttoetreding van de woning. Daarbij wordt opgemerkt dat de woning ook aan de voorzijde beschikt over een erker met raam dat voor lichtinval zorgt. De ruimte tussen de woningen heeft in het uitwerkingsplan de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen en zal als zodanig worden ingericht.	Geen veranderingen in het plan noodzakelijk.

		Ten aanzien van het aspect privacy valt nog op te merken dat de zijgevel van de nieuwe aangrenzende woning in het trappenhuis één raam krijgt met vast niet-doorzichtig glas. Overige gevelopeningen zijn niet aanwezig.	
--	--	---	--

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

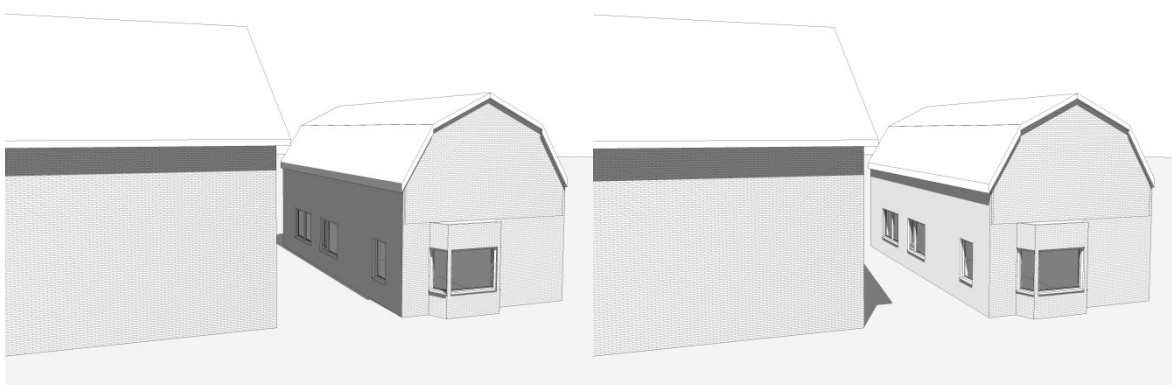
#	Ambtshalve reactie	Conclusie
1	Het bouwplan voorziet in enkele dakopbouwen/dakuitbouwen die als accent een ondergeschikte doorbreking van de goothoogte noodzakelijk maken. Hiervoor is aan de bouwregels in artikel 7 'Wonen – 3' de volgende bepaling toegevoegd: 7.2.1. sub f: in afwijking van het gestelde onder d. mag de goothoogte worden onderbroken door dakopbouwen, of dakuitbouwen of dakkapellen, mits de onderbreking zich beperkt tot 25% van het bouwvlak;	De regels zijn aangepast

21 juni 2013 (langste dag)



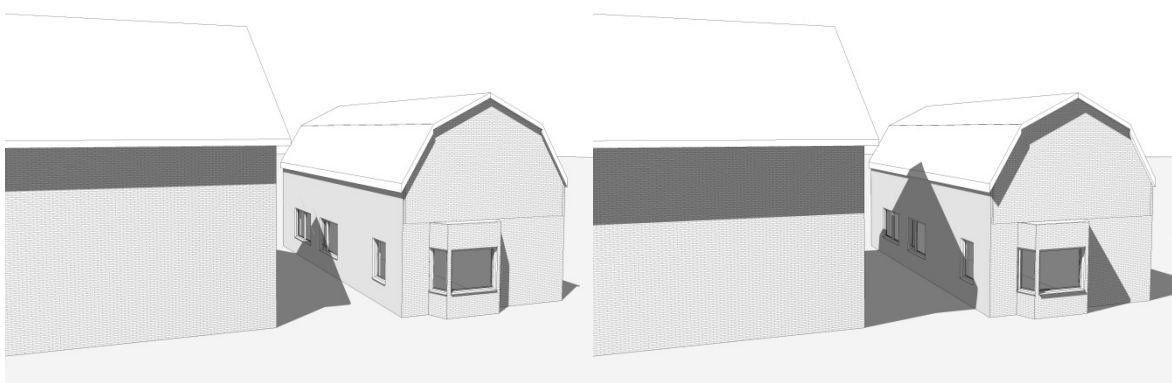
21 juni 09.00

21 juni 10.00



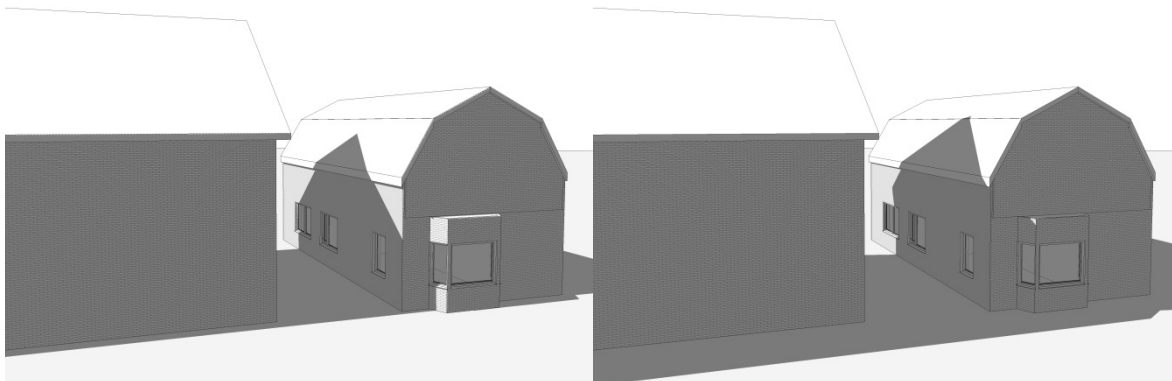
21 juni 11.00

21 juni 12.00



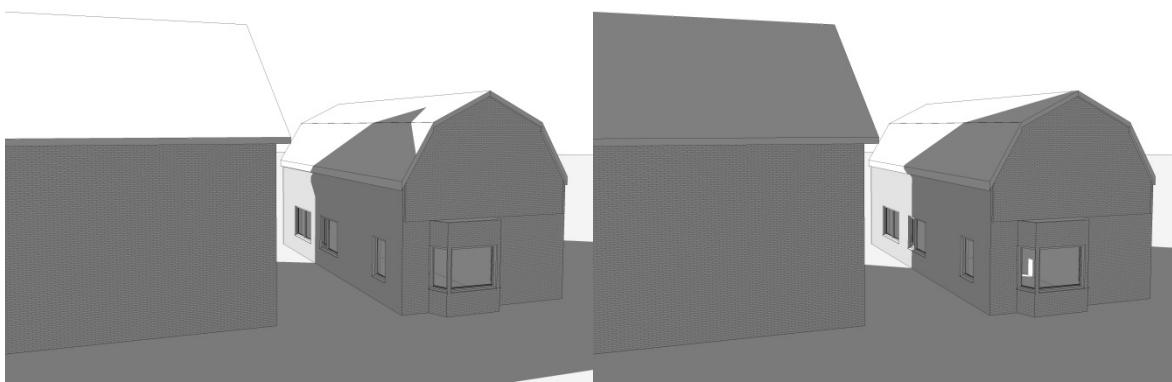
21 juni 13.00

21 juni 14.00



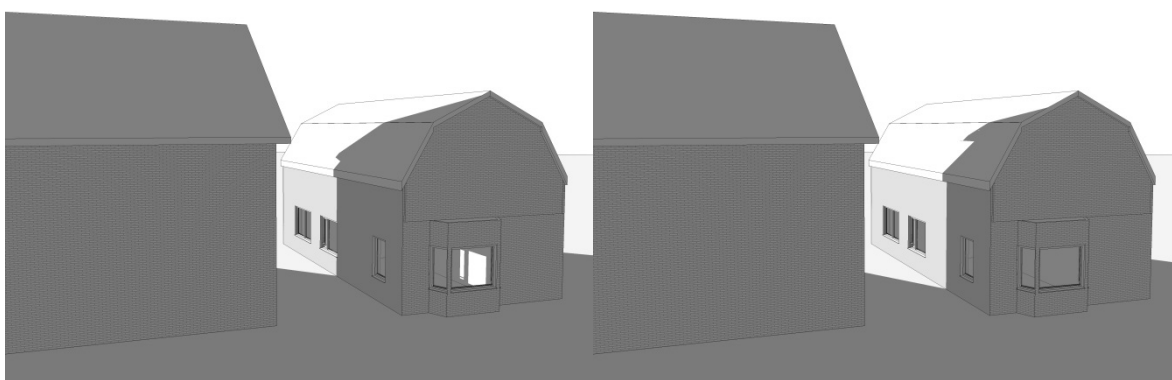
21 juni 15.00

21 juni 16.00



21 juni 17.00

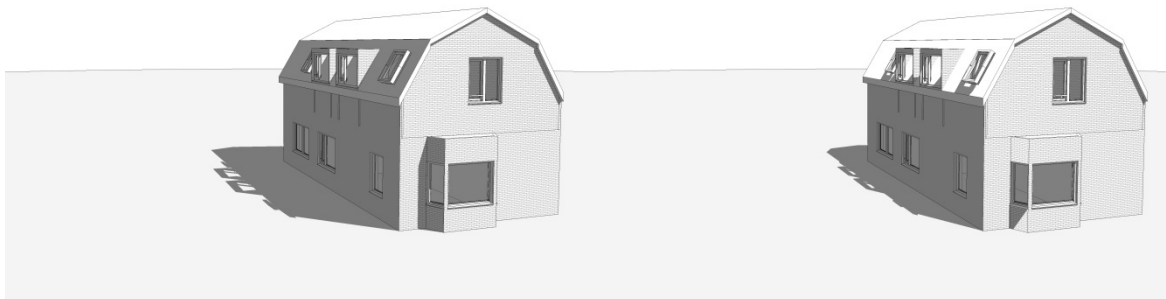
21 juni 18.00



21 juni 19.00

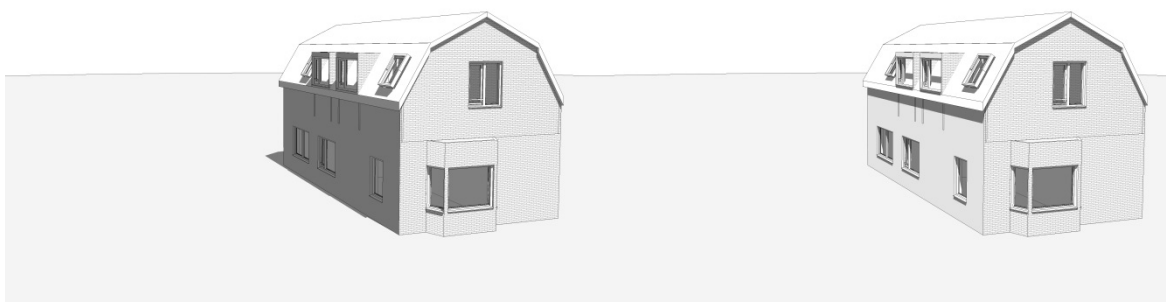
21 juni 20.00

21 juni 2013 (langste dag) – zonder nieuwbouw



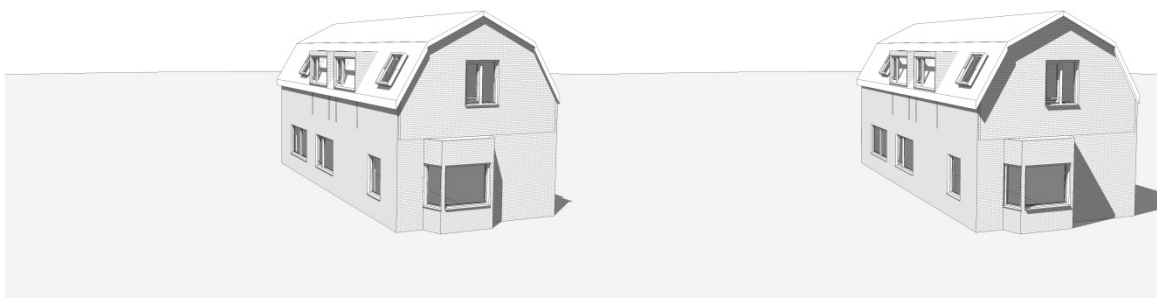
21 juni 09.00

21 juni 10.00



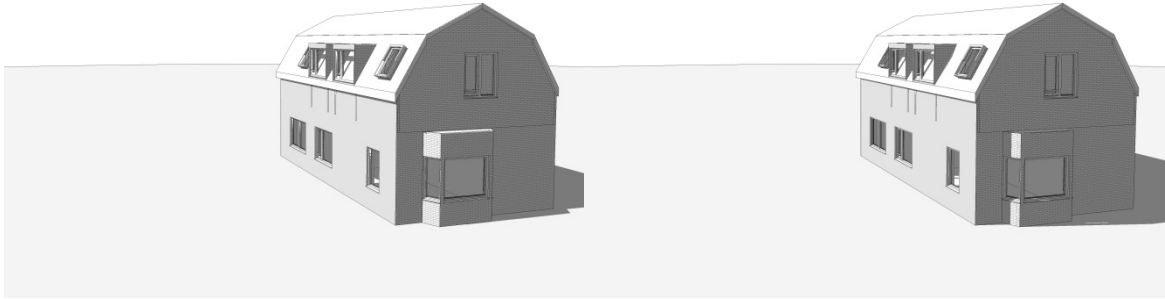
21 juni 11.00

21 juni 12.00



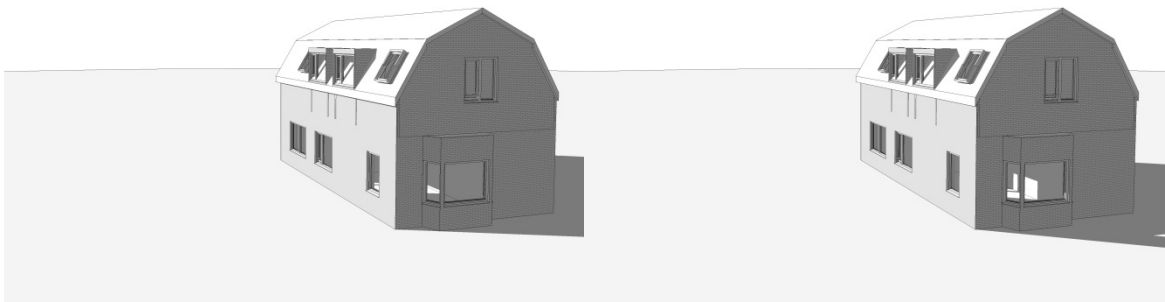
21 juni 13.00

21 juni 14.00



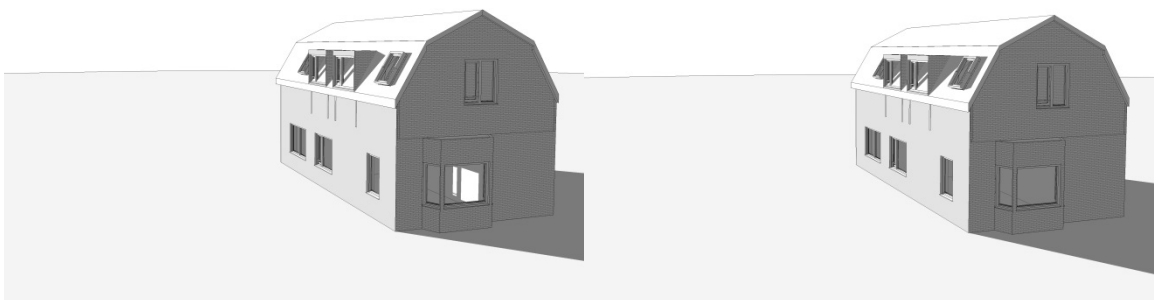
21 juni 15.00

21 juni 16.00



21 juni 17.00

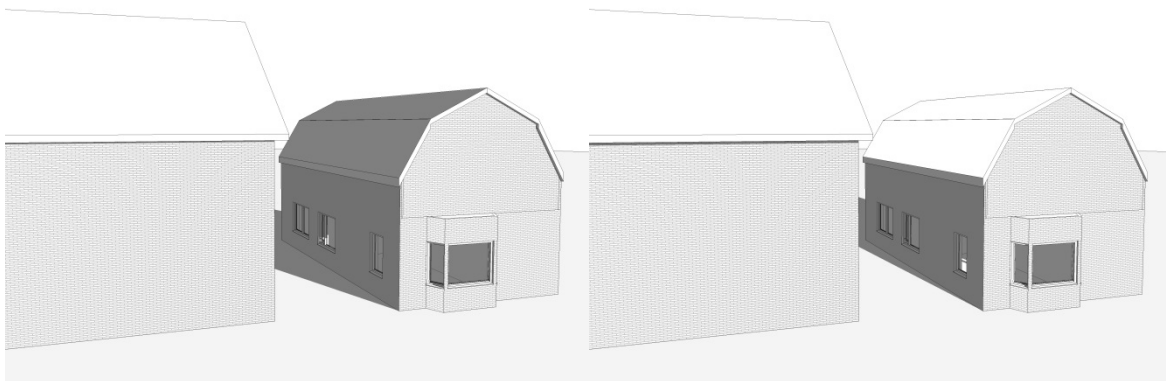
21 juni 18.00



21 juni 19.00

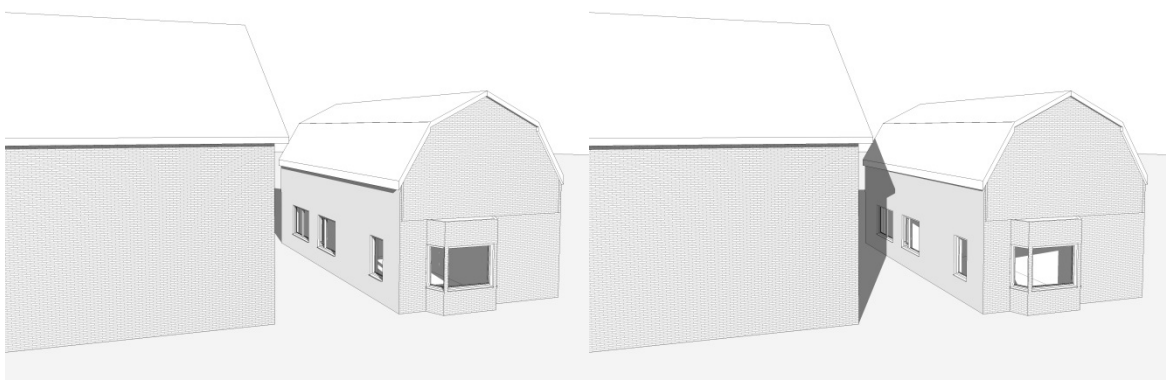
21 juni 20.00

21 december 2013 (kortste dag)



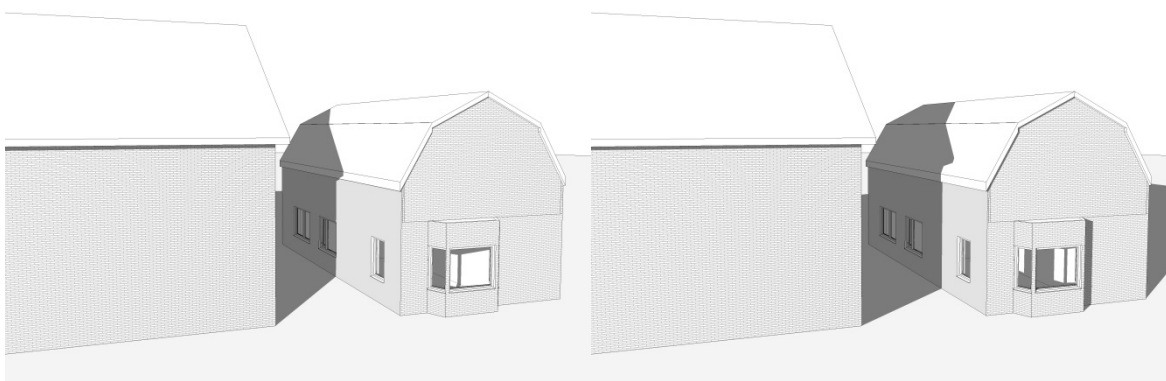
21 december 09.00

21 december 10.00



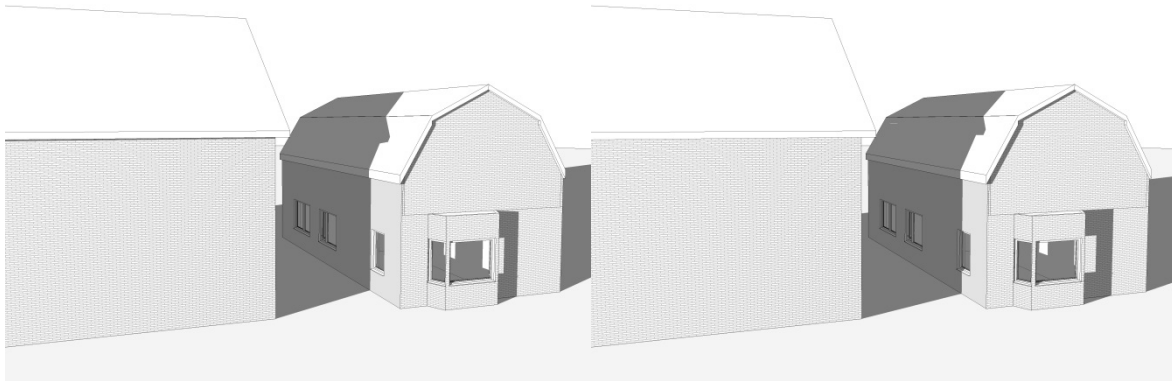
21 december 11.00

21 december 12.00



21 december 13.00

21 december 14.00

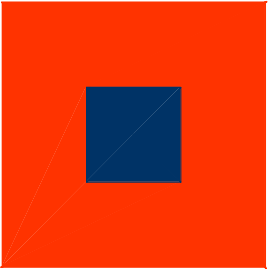


21 december 15.00

21 december 16.00

Bouwbesluittoets

project: Woudseweg 128
onderdeel: daglichtstudie bestaande situatie
projectnr.: 823.303.00
opdrachtgever:
datum: 28-6-2013



Daglichtberekening
(gespecificeerd)

conform BB2012 afdeling 3.11 en tabel 3.74
conform NEN 2057 (nieuwbouw), Publicatiedatum: 01 juni 2011 (Inclusief wijzigingsblad NEN 2057:2011/C1:2011)

Woningtype

Verblijfsgebied	Opp. (m ²)	Raam	E <80°	Ad (m ²)	Anet (m ²)	Abr (m ²)	α	β	Cb	Cu	Ae (m ²)	Eis BB (m ²)	Resultaat
woonkamer	31,6	serre		3,30			20,00	23,00	0,77	1,00	2,54	10%	
		raam 2		1,10			20,00	23,00	0,77	1,00	0,85		
		raam 3		2,10			20,00	23,00	0,77	1,00	1,62		
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				6,50							5,01	3,16	voldoet

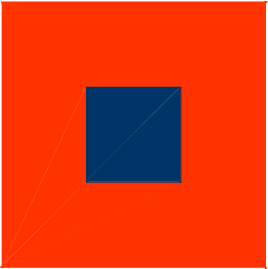
Noordgevel

Verblijfsgebied	Opp. (m ²)	Raam	E <80°	Ad (m ²)	Anet (m ²)	Abr (m ²)	α	β	Cb	Cu	Ae (m ²)	Eis BB (m ²)	Resultaat
serre	10,5	raam 4		2,60			20,00	23,00	0,77	1,00	2,00	10%	
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
				2,60							2,00	1,05	voldoet

Verblijfsgebied	Opp. (m ²)	Raam	E <80°	Ad (m ²)	Anet (m ²)	Abr (m ²)	α	β	Cb	Cu	Ae (m ²)	Eis BB (m ²)	Resultaat
sk1+sk2+sk3+sk4	53,3	zuidg		1,30			20,00	23,00	0,77	1,00	1,00	10%	
		dakrmn	60,00	2,40			20,00	0,00	0,92	1,00	2,21		
		dakk west		1,90			20,00	0,00	0,80	1,00	1,52		
		dakk west2		1,90			20,00	0,00	0,80	1,00	1,52		
		dakk oost		1,90			20,00	23,00	0,80	1,00	1,52		
		noordg		1,30			20,00	23,00	0,77	1,00	1,00		
				10,70							8,77	5,33	voldoet

Bouwbesluittoets

project: Woudseweg 128
onderdeel: daglichtstudie
projectnr.: 823.303.00
opdrachtgever:
datum: 26-6-2013



Daglichtberekening
(gespecificeerd)

conform BB2012 afdeling 3.11 en tabel 3.74
conform NEN 2057 (nieuwbouw), Publicatiedatum: 01 juni 2011 (Inclusief wijzigingsblad NEN 2057:2011/C1:2011)

Woningtype

Verblijfsgebied		Opp. (m ²)	Raam	E <80°	Ad (m ²)	Anet (m ²)	Abr (m ²)	α	β	Cb	Cu	Ae (m ²)	Eis BB (m ²)	Resultaat
woonkamer		31,6	serre		3,30			20,00	23,00	0,77	1,00	2,54	10%	
			raam 2		1,10			57,00	23,00	0,49	1,00	0,54		
			raam 3		2,10			63,00	23,00	0,44	1,00	0,92		
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					6,50							4,00	3,16	voldoet

Noordgevel

Verblijfsgebied		Opp. (m ²)	Raam	E <80°	Ad (m ²)	Anet (m ²)	Abr (m ²)	α	β	Cb	Cu	Ae (m ²)	Eis BB (m ²)	Resultaat
serre		10,5	raam 4		2,60			53,34	23,20	0,52	1,00	1,35	10%	
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					0,00			20,00	0,00	0,80	1,00	0,00		
					2,60							1,35	1,05	voldoet

Verblijfsgebied		Opp. (m ²)	Raam	E <80°	Ad (m ²)	Anet (m ²)	Abr (m ²)	α	β	Cb	Cu	Ae (m ²)	Eis BB (m ²)	Resultaat
sk1+sk2+sk3+sk4		53,3	zuidg		1,30			20,00	23,00	0,77	1,00	1,00	10%	
			dakrmn	60,00	2,40			20,00	0,00	0,92	1,00	2,21		
			dakk west		1,90			52,59	0,00	0,59	1,00	1,12		
			dakk west2		1,90			47,00	0,00	0,59	1,00	1,12		
			dakk oost		1,90			20,00	23,00	0,59	1,00	1,12		
			noordg		1,30			20,00	23,00	0,77	1,00	1,00		
					10,70							7,57	5,33	voldoet