

Molenlanden



Nota Inspraak

Bestemmingsplan 'Noordeloos, Park Rietveld'

1. Inleiding

Toelichting plan

Het bestemmingsplan ziet toe op het wijzigen van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch' naar de bestemmingen 'Woongebied', 'Water' en 'Groen' en 'Tuin' en 'Verkeer'. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 45 woningen mogelijk en een park aan de zuidrand.

Algemeen

Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 7 oktober 2022 bekend gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordeloos, Park Rietveld' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPBPRietveldNDL-VO01) vanaf 7 oktober 2022 voor vier weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties ingediend. In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de reclamanten van de inspraakreacties in deze nota geanonimiseerd. Het college worden vertrouwelijk in kennis gesteld van de ingediende reacties.

Leeswijzer

De behandeling van een inspraakreacties ziet er als volgt uit: een samenvatting van de inspraakreactie, de beantwoording van de inspraakreacties en tenslotte zal worden aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dit dan betreft.



2. Inspraakreacties

2.1 Volgnummer 1

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	aanpassing
a.	<u>Ontwikkeling Park Rietveld</u> De indiener geeft aan verrast te zijn met de ontwikkeling van Park Rietveld en de geplande bebouwing grenzend aan de percelen van indieners	Het principeverzoek voor Park Rietveld is in de vorm van een schetsplan medio 2021 bij de gemeente ingediend. Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' (vastgesteld 24-09-2015) geldt een bedrijfsbestemming met functieaanduiding Transportbedrijf. Ter plaats van het bouwvlak is bebouwing ten behoeve van het transportbedrijf toegestaan, met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximum bebouwingspercentage van 75%. Buiten het bouwvlak is opslag van goederen met een totale stapelhoogte van maximaal 4 meter toegestaan. De bedrijfsbestemming loopt tot aan de grens van het plangebied van CPO Schoolplein Noordeloos. Op dit moment staan hier bomen, maar opslag is feitelijk tot de perceelsgrens toegestaan. Bij de nieuwe ontwikkeling zal de afstand waarin opslag is toegestaan tot de perceelsgrens, juist afnemen en is dit ook juridisch-planologisch geborgd.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing aan het plan.
b.	<u>CPO Schoolplein Noordeloos</u> De indiener geeft aan dat het CPO-project genegeerd is bij de planvorming van het plan Park Rietveld Noordeloos	Ten tijde van vaststelling (25 juni 2019) van het bestemmingsplan CPO Schoolplein Noordeloos waren de plannen voor de Rietveldlocatie niet concreet. Wel was deze locatie bekend als een kansrijke woningbouwlocatie wanneer het bedrijf zijn activiteiten op deze locatie zou beëindigen. Op basis van de kansrijke woningbouwlocaties worden die aantallen wel opgenomen bij de plancapaciteit in de gemeentelijke woonvisie. Het principeverzoek van de	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing aan het plan.



		projectontwikkelaar is met een schetsplan medio 2021 bij de gemeente ingediend. Om hiervan de haalbaarheid te onderzoeken is op 27 januari 2022 een intentieovereenkomst gesloten tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Molenlanden. Het eerste ontwerpplan dat in het haalbaarheidstraject is opgesteld is ter informatie en raadpleging op 21 april 2022 gedeeld met de direct omwonenden en andere belangstellenden.	
c.	<u>Participatie</u> De indiener geeft aan dat van participatie nog niet kan worden gesproken. Hierbij wordt ook verwezen naar de beknopte participatieparagraaf uit de bestemmingsplantoelichting.	Het totaalplan van Park Rietveld Noordeloos is op 21 april 2022 ter informatie en raadpleging gepresenteerd aan omwonenden. De indieners van de inspraakreactie hebben aangegeven bezwaren te hebben over de situering van de nieuwe woningen nabij de woningen van indieners aan de Singel in Noordeloos. Het gaat met name over de meest westelijk gelegen woning (bouwnummer 45). Naast deze presentatie heeft de ontwikkelaar vanaf mei t/m juli 2022 meerdere gesprekken gevoerd, zowel fysiek op locatie als telefonisch en per e-mail met de indieners van de inspraakreactie. Dit heeft geresulteerd in een aantal aanpassingen aan het plan van d.d. 21 april 2022 dat is gepresenteerd bij de inloopavond: - Een openbare groenstrook is opgenomen tussen de bestaande woningen aan de Singel en woning met bouwnummer 45. Deze zal ingevuld worden met onderhoudsarme bomen. Eerder is geprobeerd hier de fruitbomen te laten staan, waarbij de indieners van de inspraakreactie het beheer zouden doen, hier is door hen vanaf gezien. - Het bouwvlak van de woning met bouwnummer 45 is circa 5 meter oostelijk opgeschoven. Hierdoor is de afstand tussen de nieuwe woning en de dichtstbijzijnde	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing aan het plan.

		woning van het CPO-project circa 16,5 meter.	
d.	<u>Inbreuk privacy</u> Indiener geeft aan dat door het verdwijnen van de boomgaard er een inbreuk gedaan wordt op de privacy. Ook door het toevoegen van een wandelpad.	Zie de beantwoording onder c. De grond die dient als groenbuffer en ook planologisch is vastgelegd, is te koop aangeboden. Daarnaast is hen ook aangeboden om de fruitbomen (onderhoudsintensief) zelf te onderhouden. Hier is vanaf gezien. Planologisch is nu de groenbuffer vastgelegd in het bestemmingsplan. In het huidig plan is deze overgang er niet. Hierdoor is juist de privacy beter gewaarborgd. Hiernaast is er samen met de indiener gekeken hoe het wandelpad het beste zou kunnen worden gesitueerd voor de meeste privacy. Niet slingerend direct aan het water maar eerst een rij bomen ertussen voor privacy.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing aan het plan.
d.	<u>Ontwikkelingsvisie Noordeloos Noord & Zuid</u> De indiener geeft aan dat aanbevelingen uit deze visie niet worden opgevolgd. Zo wordt in deze visie gesteld dat bij voorkeur achtertuin tegen achtertuin wordt verkaveld.	Deze ontwikkelingsvisie is formeel nooit vastgesteld door de gemeenteraad, dit heeft dan ook geen status. In het plan Park Rietveld zijn juist de achtertuinen tegen achtertuinen verkaveld. Daarnaast blijven de woningen Singel 4 en 8 gehandhaafd en zijn stedenbouwkundig zodoende ingepast.	De ontwikkelvisie Noordeloos Noord & Zuid is verwijderd uit de toelichting.
e.	<u>Maat en schaal van het plan</u> De indiener geeft aan dat de woningbouwontwikkeling qua maat en schaal niet goed aansluit bij de bestaande woonbebouwing nabij het plangebied, aangezien de bestaande CPO woningen niet zijn meegenomen.	Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskern Noordeloos' is een maximale goothoogte van 8 meter toegestaan voor bedrijfsgebouwen en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De bestaande woningen ten noorden van het plangebied hebben een goothoogte van maximaal 6 meter. Een maximale bouwhoogte is niet opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Dit sluit aan bij de systematiek van het bestemmingsplan Dorpskern Noordeloos, waar in de toelichting ook uitgegaan wordt van een maximale goothoogte van 6 meter. De omliggende bestaande woningen kennen gothoogtes van 4 en 6 meter. Dit bouwplan sluit stedenbouwkundig aan bij haar omgeving.	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing aan het plan.

		In het plan Park Rietveld Noordeloos is op het westelijk deel van het plangebied een maximale goothoogte van 3,5 en bouwhoogte van 8,5 meter opgenomen. Dit is opgenomen in verband met de provinciale molenbiotoop regeling.	
f.	<u>Woningaantallen en bouwen buiten bouwvlak</u> De indiener geeft aan dat de 45 woningen voor een dorp als Noordeloos fors is en dat maatschappelijk gezien er geen reden is om buiten het bouwvlak van het huidige bedrijfsterrein te bouwen.	Voor de kern Noordeloos is op basis van de gemeentelijke woonvisie 2020-2024 de woningbouwopgave +65 en een plancapaciteit van 72 woningen. Er is voornamelijk vraag naar grondgebonden woningen voor starters en jonge doorstromers. Daarnaast is ook vraag naar middelduur en duurdere grondgebonden (levensloop)bestendige woningen. Zoals eerder aangegeven onder punt b was locatie Rietveld een kansrijke woningbouwlocatie voor de toekomst. Bij het opstellen van de woonvisie is hier rekening mee gehouden in de plancapaciteit van 72 woningen in Noordeloos. Het plan voorziet in gevarieerd woningbouwtypen (koop): 14 rijwoningen, 18 sociale woningen, 5 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kappers. Het plan is zodoende passend binnen de gemeentelijke woonvisie 2020-2024. Het plan voorziet in transformatie van een bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie. De voormalige bedrijfslocatie is gelegen ten zuiden van de kern Noordeloos en is volledig gelegen binnen de contour van bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) dat is vastgesteld op 20 februari 2019 door de provincie Zuid-Holland. De definitie van bestaand stads- en dorpsgebied wordt als volgt gedefinieerd: <i>een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare op sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.</i>	Deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing aan het plan.

		De provincie Zuid-Holland streeft ernaar om stedelijke ontwikkelingen primair te laten plaatsvinden binnen BSD. Daarnaast dienen gemeenten conform de provinciale verordening rekening te houden met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdrage aan een goede woon- en leefomgeving. Een hogere woningdichtheid en een grote variatie aan woningtypen en woonmilieus zijn nodig met het oog op de grote woningbouwopgave en om de schaarse ruimte en de mobiliteitsvoorzieningen beter te benutten. Zodoende wordt ingezet op de 45 woningen binnen het plangebied van de voormalige bedrijfslocatie. Ruimtelijk gezien zijn er -mede gelet op de huidige bebouwingsmogelijkheden op de bedrijfsbestemming- geen belemmeringen om woningen buiten het bouwvlak van de bedrijfsbestemming te situeren. Daarnaast is de transformatie van een milieubelastende en zwaar verkeer aantrekkende bedrijfsbestemming en de autogarage binnen de dorpskern naar een woonbestemming ruimtelijk gezien een wenselijke ontwikkeling.	
--	--	---	--

2.2 Volgnummer 2

a.	Aan de Zuid Oost kant wordt de M. van Trappenburgstraat doorgetrokken tot een doodlopende straat. Indiener stelt dat een deel van deze straat over zijn tuin gaat. Indiener stelt dat dit deel tuin op basis van gewoonterecht al jaren in zijn bezit.	Er zijn twee manieren waarop een (rechts)persoon door verjaring eigenaar kan worden van een perceel grond, namelijk door: a) 'verkrijgende verjaring' op grond van artikel 3:99 BW; b) 'bevrijdende verjaring' op grond van de artikelen 3:105 jo. 3:314 lid 2 jo. 3:306 BW. Om succesvol een beroep te kunnen doen op verkrijgende verjaring moet (a) sprake zijn van 'bezit', (b) de bezitter 'te goeder trouw' zijn en (c) het bezit minimaal tien jaar onafgebroken door de bezitter (of zijn rechtsvoorgangers) zijn uitgeoefend. Bij bevrijdende verjaring is bezit vereist en moet er een verjaringstermijn van 20 jaar zijn voltooid. Indien indiener een beroep wil doen op verkrijgende of bevrijdende verjaring, zal indiener aan moeten tonen of hier sprake van is. Dit zal onderbouwd moeten worden met (lucht)foto's en getuigenverklaringen. Indien het beroep niet slaagt, zal de grond in eigendom blijven van de gemeente. Deze reactie van de gemeente zal dan tevens opgevat worden als een stuiting van de verjaring.	Deze gronden zijn gelegen buiten het plangebied en maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure. Privaatrechtelijk wordt dit onderdeel bij de gemeente nog onderzocht. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.
----	---	---	--

