

Nota beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond

Versie: 17 april 2018
Opstellers: Koos van Kampen en Fariq Ishaak
Domein Ruimte





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Zienswijzen	5



1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en de ingediende zienswijzen

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond'.

Dit nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk om op het achterste deel (gezien vanaf de Herenweg) van de locatie Liduina aan de Endepoellaan en De Weiden te Warmond de bouw van 28 woningen inclusief openbare voorzieningen mogelijk te maken.

Het gaat om het realiseren van 8 gestapelde woningen en 20 grondgebonden koopwoningen (waarvan de 8 gestapelde woningen in het segment goedkope koopwoningen is gelegen).

In het geldende bestemmingsplan Kom Warmond 2009, 2e herziening heeft deze locatie de bestemming 'Maatschappelijk-wooncomplex'. Het voorgestelde bouwplan past echter niet in dit bestemmingsplan.

Met dit woningbouwplan wil de gemeente een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mogelijk maken en voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond' heeft met de daarbij behorende stukken, overeenkomstig de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) vanaf 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken. Er is 1 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze ingediende zienswijzen is binnen de ter inzage termijn ontvangen en is dus ontvankelijk. De beantwoording van deze zienswijze is te vinden in hoofdstuk 2 van deze nota.

De zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan

De zienswijze is in deze nota samengevat en voorzien van een reactie. Aan het einde van de zienswijze wordt geconcludeerd of de ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Uit privacyoverwegingen is de zienswijze tijdens de behandeling hiervan geanonimiseerd.

Het gemeentebestuur legt het ontwerpbestemmingsplan met een beantwoording van de zienswijze voor aan de gemeenteraad met de bedoeling om het bestemmingsplan (met de eventuele wijzigingen) vast te stellen.

Mogelijkheid van beroep tegen het bestemmingsplan

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ter inzage gelegd waarbij degene die een zienswijze bij de gemeente heeft ingediend desgewenst ook beroep in kan stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de wijzigingen bij vaststelling van het bestemmingsplan kan een ieder beroep instellen.



Personen die aantoonbaar kunnen maken dat ze niet in staat te zijn geweest tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen, kunnen alsnog beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Dit kan echter alleen in uitzonderlijke situaties.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als sprake is van een spoedeisende zaak, kan tegelijkertijd bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag een gemotiveerd verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Een verzoek om voorlopige voorziening is alleen ontvankelijk als daarbij een spoedeisend belang kan worden aangetoond. De indiener van dit verzoek moet hiervoor wel griffiekosten betalen.

Het adres is: Voorzieningenrechter rechtbank Den Haag
Sector Bestuursrecht
Postbus 20302
2500 EH Den Haag



2 Zienswijze

In dit hoofdstuk is de zienswijze in de eerste kolom per onderdeel samengevat en uitgesplitst.

De beantwoording van de zienswijzen is per onderdeel in de tweede kolom gegeven; in derde kolom van die tabel wordt per onderdeel aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze 1

Zienswijze	Beantwoording	Aanpassing bestemmingsplan
<u>Verkeer</u> Indieners stellen, dat door in het verleden gemaakt keuzes de Endepoellaan nog steeds de enige ontsluitingsweg is naar alle naderhand gebouwde woonwijken en dat in de ochtend- en avondspits deze weg al behoorlijk druk is. Zij geven aan, dat door de bouw van de 28 nieuwe woningen, als gevolg van het toegenomen aantal verkeersbewegingen, deze situatie alleen maar zal verergeren. Ondanks eerdere afwijzingen herhalen indieners in deze zienswijze het verzoek om op de Endepoellaan éénrichtingsverkeer in te stellen en wel richting de wijken in. Indieners zijn van mening, dat dit de verkeersveiligheid zeker zal bevorderen en dat het naadloos aansluit bij het geplande éénrichtingsverkeer op de nieuwe weg tussen de woningen.	De verkeersstructuur van een dorp als Warmond ontstaat vanuit veranderend gebruik van bestaande functies en het omzetten van functies. Als het nodig is, zal in dergelijke ontwikkelingen ook de verkeersstructuur worden aangepast. Echter, de verkeersstructuur kent een bepaalde opbouw. De Endepoellaan en de Van Duivenvoordestraat zijn zogenaamde erftoegangswegen. Voor dergelijke wegen gelden geen 'doorstromingscriteria'. De kwaliteit van afwikkeling is vooral van belang voor de Herenweg (de voorrangsweg). In de ochtendspits hoort bij dit soort wegen dat er wachttijd kan ontstaan voordat ingevoegd kan worden. Dit is verkeerskundig acceptabel. Ten aanzien van de verkeersgeneratie is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven dat de extra verkeersbewegingen die de nieuwe ontwikkeling genereert geen verslechtering van de huidige situatie oplevert. Dit onderdeel van deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.
<u>Parkeerplaatsen</u> Indieners stellen, dat volgens de CROW-normen er minimaal 48 parkeerplaatsen nodig zijn. Zij geven aan, dat daarvan er slechts 41 zijn gerealiseerd binnen de grenzen van het bouwplan. Indieners zijn van mening, dat hierdoor er dus 7 parkeerplaatsen te weinig zijn om aan die norm te	De parkeernormering is vastgelegd in de Parkeernota Teylingen 2014. Elke nieuwe bouwontwikkeling in Teylingen wordt hieraan getoetst. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat de nieuwe ontwikkeling in totaal 48 parkeerplaatsen nodig heeft. In deze toelichting is beschreven op welke	Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.



kunnen voldoen, waardoor de tekortkomende parkeerplaatsen worden afgeroomd van het aantal parkeerplaatsen voor algemeen gebruik.	wijze hierin wordt voorzien. De bebouwing die op deze locatie gaat verdwijnen en waarvan al een deel enige jaren geleden is verdwenen (zoals de 25 aanleunwoningen), heeft ook een parkeervraag. Ook deze is/was deels ingevuld in de openbare ruimte. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kom Warmond 2009, 2^e herziening' was het mogelijk om op deze locatie 24 zorgplaatsen en 58 huurappartementen te bouwen. Hierin was daarom opgenomen, dat voor de totale parkeerbehoefte er naast de parkeerplaatsen op de eigen locatie ook 9 parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn gelegen. Dit plan is uiteindelijk komen te vervallen. Met de berekening van de parkeerbehoefte voor de bouw van 28 woningen op deze locatie wordt in het nieuwe bestemmingsplan Hoek Endepoellaan-De Weiden, Warmond ook hiervan gebruik gemaakt door 7 parkeerplaatsen in het openbaar gebied toe te rekenen aan dit plan. Dit is ook op grond van de Parkeernota Teylingen toegestaan. De overige benodigde 41 parkeerplaatsen worden aangelegd in het plangebied. Met het plan wordt dus voldaan de Parkeernota Teylingen 2014.	
Indieners vragen zich af of deze parkeerplaatsen voortaan alleen voor de bewoners van de nieuw te bouwen wijk bestemd zijn? En zo ja, hoe worden die dan aangegeven?	Behoudens de 24 nieuwe parkeerplaatsen op eigen perceel zijn de overige 17 nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied openbaar en voor iedereen te gebruiken; dus ook voor andere bewoners in de wijk. Deze 17 parkeerplaatsen zijn gelegen in de parkeerstrook aan de kopzijde van de twee woningblokken aan de zijde van Liduina. Dit openbaar gebruik geldt uiteraard ook voor de 7 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, die aan dit plan worden toegerekend.	



Indieners stellen, dat het voor de nieuwe bewoners aantrekkelijk is om qua parkeren éérs op de Endepoellaan en/of De Weiden te parkeren, en pas in tweede instantie op hun eigen terrein. Hierdoor zal parkeren voor omwonenden bemoeilijkt worden, tenzij parkeren op eigen terrein voor hen verplicht zal worden gesteld.	Hoe de toekomstige bewoners gebruik zullen maken van de aanwezige parkeerplaatsen is aan de bewoners. De mogelijkheid om een verplichting op te leggen aan de toekomstige bewoners om eerst gebruik te maken van parkeerplaatsen op eigen terrein heeft de gemeente niet. Het ontsluitingspad van deze parkeerplaatsen heeft een breedte van 6 meter, zodat deze goed bereikbaar zijn. Daarnaast heeft de gemeente in de regels van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen dat de parkeerplaats op eigen terrein moet worden aangelegd en in stand moet worden gehouden. Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn de locaties van deze parkeerplaatsen aangegeven met een specifieke functieaanduiding. Op het in stand houden van deze parkeerplaatsen op eigen terrein kan de gemeente wel handhaven. Dit onderdeel van deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	
<u>Recreatief parkeren</u> Indieners stellen de gemeente voor om vanwege de toename van het bezit van grote caravans en campers de regelgeving voor het parkeren hiervoor nader te bekijken. Het gaat bij de indieners hierbij om de afmetingen van de parkeervakken, omdat de gemiddelde parkeervakken hiervoor te klein zijn. Dit geldt volgens indieners voor alle haaks parkeervakken in het plan en op de openbare weg. Indieners zien graag regels voor maximaal aantal dagen en waar.	De parkeerplaatsen zijn en worden ontworpen op een zogenaamd 85%-voertuig. De meerderheid van moderne voertuigen die volgens de APV op deze plekken mogen parkeren, kunnen hierop ook parkeren. De overige 15% zal maar beperkt oversteken. Dit is een aanpak die landelijk wordt gebruikt. Ten aanzien van campers en caravans gelden er regels in het kader van de APV. Hierop kan door de gemeente dus worden gehandhaafd. Dit onderdeel van deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.



<u>Hoe worden de nieuwe woningen gefundeerd?</u> Indieners stellen, dat hoewel dit ogenschijnlijk niet direct bij een bestemmingsplan behoort, het voor de bewoners van de Bijleveldlaan belangrijk is, dat er bij zowel de sloop als bij de nieuwbouw geen (te) zware bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden zoals grof sloopwerk (met kogel / te grote brokken) van de deels nog bestaande aanbouw van het Liduina (trillingen) en het heien. Indieners brengen naar voren, omdat deze huizen uit begin 1900 slechts een eenvoudige fundering op een zandplaat hebben. Daarnaast hebben zij slechte ervaringen met eerdere sloopwerkzaamheden op het terrein.	Dit is een uitvoeringsaspect dat niet in het bestemmingsplan geregeld wordt, maar later aan de orde komt in het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning(en). Toch is de ontwikkelaar gevraagd om vooruitlopend hierop een reactie te geven op dit onderdeel van de zienswijze. Deze luidt als volgt: "Net als bij de sloop van de eerste 10 meter van de aanbouw (uitgevoerd in het 4^e kwartaal van 2017), zal ook tijdens de sloop van nog resterende bestaande opstallen vooraf een schouw worden gedaan bij de woningen die aan het plangebied grenzen. Ook zal dit keer een trillingsmeter geplaatst worden. De opstallen zullen zo voorzichtig mogelijk gesloopt worden. Daarnaast is er inmiddels een sonderingsonderzoek uitgevoerd en volgt er ook nog een trillingsonderzoek ten behoeve van het funderingssysteem. Aan de hand van deze onderzoeksresultaten zal i.o.m. een geotechnisch adviseur een optimaal funderingssysteem worden bepaald. Uitgangspunt bij zowel sloop als het gekozen funderingssysteem is, dat er geen schade mag worden toegebracht aan de omliggende bebouwing. Deze onderzoeken zullen in het kader van de omgevingsvergunning(en) ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd." Dit onderdeel van deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond.		



0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0