



Informatiebrief

Zaaknummer: Z/16/4553
Documentnummer: 11519
Datum: 17 januari 2017 23 JAN. 2017
Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Roosenhorst
Bijlage(n): Vooroverleg- en Inpspraakverslag

Geachte Raad,

Via een informatiebrief van 27 november 2015 hebben wij u op de hoogte gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan Roosenhorst. Het voorontwerp heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 15 maart tot en met 26 april 2016. Ook zijn onze overlegpartners in kennis gesteld van het voorontwerp bestemmingsplan en is hen verzocht te reageren.

Bijgaand treft u de resultaten aan van de inspraakprocedure en het vooroverleg. De reacties geven aanleiding tot een planaanpassing. Voor de inhoud verwijzen wij u naar bijgevoegde vooroverleg- en inspraakverslag. Op 17 januari jl. hebben wij het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Het plan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerp bestemmingsplan zal vanaf 3 februari a.s. zes weken voor iedereen ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen kenbaar te maken bij uw raad. De publicatietekst zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan moet ingevolge de Wro binnen twaalf weken na afloop van de ter inzage legging door uw raad worden vastgesteld. Streefdatum voor de vaststelling is 8 juni 2017.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

M.H. van der Veer,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Vooroverleg- en Inspraakverslag Voorontwerp Bestemmingsplan Roosenhorst

Gedurende zes weken van 15 maart t/m 26 april jl. heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen en is deze tevens in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de vooroverlegpartners gestuurd. Gedurende de ter inzagelegging zijn 3 inspraakreacties, waarvan één mede namens meerdere (12) organisaties binnengekomen en zijn 3 vooroverlegreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn geanonimiseerd.

Vooroverlegreacties			
	Reclamant	Zienswijze/reactie	Reactie college
1.1	Hoogheemraadschap Rijnland	Hoofdstuk 2 beleidskader beleid zoals voorgesteld toe te voegen en oud beleid te schrappen	Vanzelfsprekend wordt het ontwerp bestemmingsplan geactualiseerd aan het meest recent beleid
1.2		Verzoekt een verwijzing naar de website van het Hoogheemraadschap op te nemen in de toelichting bestemmingsplan voor werkzaamheden nabij de bestemming waterkering	Vorgesteld wordt om dit over te nemen.
2.1	Veiligheidsregio Hollands Midden	Hulpdiensten moeten te allen tijde een goede toegankelijkheid hebben tot het gebied.	Deze opmerking heeft betrekking op het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet op het bestemmingsplan. Toegankelijkheid voor hulpdiensten is te allen tijde een vereiste en zal als voorwaarde voor de inrichting van het gebied worden meegenomen.
2.2		De wens om vroegtijdig betrokken te worden bij ontwerp. Vertraging door foutparkeren en bereikbaarheid zijn daarbij voornaamste punten hierbij evenals bluswatervoorzieningen.	Deze opmerking betreft het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet het bestemmingsplan. Deze wens is na de gunningsfase aan de ontwikkelende partij worden meegegeven.
2.3		Het plangebied moet via twee ontsluitingswegen, bij voorkeur drie bereikbaar zijn. De wegen moeten minimaal 4,5 meter breed zijn en een vrije hoogte hebben van 4,2 meter. Voor gebouwen dient binnen 40 meter van de brandweeringang een primaire bluswatervoorziening te zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 160 meter zijn.	In het bestemmingsplan worden ontsluitingswegen mogelijk gemaakt. Deze opmerking betreft verder het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet het bestemmingsplan. Deze eisen zijn aan de ontwikkelende partij worden meegegeven
2.4		Adviseert in de volgende fase documenten aan te bieden aan de brandweer: - projecteringstekening brandkranen van het waterleidingbedrijf - projecteringstekening geboorde	Deze opmerking betreft het uiteindelijk te ontwikkelen bouwplan en niet het bestemmingsplan. Dit is aan de ontwikkelende partij

		<p>putten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open water en opstelplaatsen brandweer - Tekening bereikbaarheid schaal 1:500/1:1000. 	meegegeven
3.1	Provincie Zuid Holland	<p>In het bestemmingsplan moeten de richtpunten van de kwaliteitskaart worden benoemd en worden vertaald naar de verbeelding en de regels.</p> <p>In het bestemmingsplan mogen de doelstellingen van het convenant meer naar voren komen.</p> <p>In het bestemmingsplan moet een duidelijkere en gedetailleerdere juridische borging komen in de regels en op de verbeelding. Verder moet er beeldvorming komen in de toelichting.</p>	<p>De toelichting, verbeelding en regels zijn aangepast.</p> <p>In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan is dieper ingegaan op het beleidskader zoals de richtpunten van de kwaliteitskaart. Verder wordt ook ingegaan op de ambities uit het gebiedsprofiel Duin, Horst en Weide en de vertaling hiervan op het plangebied.</p> <p>In de toelichting zijn in paragraaf 3.5 de beeldkwaliteitseisen van het gebied toegevoegd. Naar deze eisen wordt ook verwezen in de planregels. De regels en verbeelding zijn aangepast om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied sterker te borgen.</p>
3.2		Erfafscheidingen met een hoogte van 2 meter zijn in strijd met het uitgangspunt van bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit	Erfafscheidingen worden meegenomen in het ontwerp van de planontwikkeling. Hiermee wordt voorkomen dat er erfafscheidingen worden geplaatst die niet zouden bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Verder zijn de regels dusdanig aangepast dat uitsluitend erfafscheidingen mogelijk zijn met een openkarakter, zodat er geen sprake kan zijn gesloten ruimten.
3.3		Een nieuwe hoofdontsluiting aan de Veurseweg past niet in het provinciaal beleid. De ontsluiting van Roosenhorst zal via een bestaande ontsluiting, zoals via de Kniplaan moeten plaatsvinden.	Voor het gebied is een verkeerskundig onderzoek gemaakt. Uit dit onderzoek is gebleken dat het aanvaardbaar is dat er een extra hoofdontsluiting op de N447 wordt gemaakt. Inmiddels heeft de provincie in een brief d.d. 11 november 2016 ook aangegeven dat het maken van een extra ontsluiting ten behoeve van Roosenhorst mogelijk

			is en daaraan medewerking te willen verlenen. Verder wordt verwezen naar de <u>aangepaste toelichting</u>
3.4		Verkeerskundige gebiedsgerichte visie ontbreekt	In de toelichting wordt een verdere uitwerking van de gebiedsgerichte verkeersvisie opgenomen. Voor de inhoud wordt verwezen naar de bijlage.
3.5		Fietstunnel onder de N447 is van weinig nut bij hoofdontsluiting bij Horstlaan	Niet wordt ingezien waarom de fietstunnel haar functie zou verliezen; Verwezen wordt naar de <u>aangepaste toelichting</u> in het bestemmingsplan.
3.6		Er moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting van de weg op de woningen	De woningen moeten worden opgericht achter de bebouwingsgrenzen aan de Veurseweg en gelegen op de voorkeurgrenswaarde. Hiermee passen de woningen binnen de <u>geluidsnorm</u> .
3.7		Groepsrisico van woningbouw binnen invloedsgebied van het LPG tankstation. Dit dient te worden meegenomen in de toelichting.	De uitkomsten van het onderzoek naar het groepsrisico tgv het LPG station wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerp.
Inspraakreacties			
4.1		Weergave op de verbeelding is niet in overeenstemming met de kadastrale eigendomsgrenzen.	De verbeelding is <u>aangepast conform de kadastrale grenzen</u> .
5.1		Verwezen wordt naar afspraken in het bestuursconvenant. Met betrekking tot het interpretatieverschil van het aantal hectare groen in relatie tot tuinen. De hele aan de woningen toe te rekenen openbare en private groen dient te worde ondergebracht bij de 5 ha woongebouwen-grondoppervlak en niet tot de 28 ha extra groen, dit geldt ook voor de tuinen.	Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het bestuursconvenant. In het bestuursconvenant wordt uitgegaan van een aantal woongebouwen met een grondoppervlakte van maximaal 5 hectare (15%). Met de bestemming en bijbehorende regels zijn de overeengekomen <u>afspraken geborgd</u> .
5.2		Het voorontwerp is niet in overeenstemming met het bestuursconvenant. In het bestuursconvenant wordt verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied uit 2007. Het bestemmingsplan gaat uit van 2000m2 aan woonbebouwing.	Bij de herziening van de Visie Ruimte en Mobiliteit, verordening Ruimte en Programma Ruimte van de provincie is aangegeven dat de tekst van het Bestuursconvenant op onderdelen niet meer actueel is. De tekst van het Programma ruimte onder bestuurlijke afspraken is daarom door

			<p>de provincie aangepast. In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt hier dieper op in gegaan</p> <p>De overwegingen en de doelen van het bestuursconvenant blijven overeind.</p>
5.3		<p>Roosenhorst voldoet niet aan de voorwaarde van maximaal 15% van de oppervlakte van de oppervlakte gesloopte kassen⁷. Het ruimtebeslag voor de woningen overstijgt de 4000m² en zal eerder 40.000 m² zijn. Hiermee blijft slechts 1,5 a 3 ha over voor groen.</p>	<p>Bestreden wordt dat het voorontwerp niet voldoet aan de provinciale voorwaarden. Het bepaalde aan maximale bebouingsoppervlakte van 4000m² aan woongebouwen en bijbehorende bouwwerken blijft onder de 15% van 28.670m² aan gesaneerde kassen.</p> <p>In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat minimaal 15.000 m² binnen de bestemming woongebied moet worden bestemd voor groen, bestaande uit streekeigen groen, natuur en/of bos en/of grasland. Hierin zitten de tuinen van de woningen nog niet in meegenomen.</p> <p>Van de in het verleden aanwezige bebouwing van 28.670 m² wordt slecht 4.000 m² woongebouwen terug gebouwd.</p>
5.4		<p>De vraag is of de bebouwing voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat deze voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking.</p>
5.5		<p>Het voorontwerp is opmerkelijk weinig gedetailleerd dat het lastig is een zinvolle zienswijze te geven.</p>	<p>Het bestemmingsplan geeft concreet de maximale bebouingsmogelijkheden weer. Ook geeft het plan aan hoeveel groen er minimaal in het plan moet worden opgenomen. Het betreft verder inderdaad niet een gedetailleerd bestemmingsplan. Dat is een bewuste keuze om zo optimaal mogelijk creatieve ruimte te geven om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit voor de locatie Roosenhorst.</p>

5.6		Het streven naar een open coulisselandschap wordt teniet gedaan door het toelaten van bijgebouwen en schuttingen.	De openheid is één van de uitgangspunten bij de invulling van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Juist daarom zijn in overleg met het Kwaliteitsteam uitgangspunten geformuleerd die in het bestemmingsplan in de beeldkwaliteitsparagraaf zijn opgenomen om die kwaliteit te waarborgen. Artikel 6 in de regels is hierop aangepast.
5.7		Een bouwhoogte van 14 meter past niet in de nagestreefde beeldkwaliteit op deze locatie.	Stedenbouwkundig gezien is een hoogte van 14 meter op deze locatie aanvaardbaar. In het geldende bestemmingsplan was al een bouwhoogte toegestaan van 14,5 meter.
5.8		Hoe verhouden de regels over erfafscheidingen zich tot de uitspraak van de wethouder dat geen erfafscheidingen mogen komen.	Uitgangspunt is hetgeen hierover in het bestemmingsplan is opgenomen. In de commissie WRG van 7 april jl. verwees de wethouder hiervoor naar de aanbesteding. In het tenderdocument is aangegeven dat de erfafscheidingen deel uitmaken van het ontwerp en moeten een eenheid vormen met de bebouwing en aansluiten op het omliggende gebied. Het bestemmingsplan geeft de voor het ontwerp vereiste maximale maat aan. Artikel 6 in de regels is hierop aangepast.
5.9		Wat moet worden gerekend tot 4.000m ² . Worden schuren, garages, verharde parkeerplaatsen et cetera daartoe gerekend? Waaraan wordt het verharde deel van de publieke voorzieningen toegerekend.	Binnen deze 4000m ² vallen de woongebouwen inclusief garages en bijbehorende bouwwerken.
5.10		In welk opzicht is of wordt rekening gehouden met archeologische vondsten en kan dit leiden tot aanpassing van het plan?	Ten behoeve van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek gedaan. Verwezen wordt naar de toelichting van het plan.
5.11		Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de regio in de woningbehoefte worden voorzien.	Nee. Het gaat hier om een woontypologie dat zich niet leent voor

			binnenstedelijk gebied.
5.12		Voorontwerp is in strijd met eigen uitgangspunten.	Bestreden wordt dat het voorontwerp in strijd is met haar eigen uitgangspunten. Het voorontwerp is op basis van de kwaliteitseisen die aan dit gebied worden gesteld. Uitgangspunt bij de invulling van het gebied is behoud en daar waar mogelijk het versterken van het gebied als open groene ruimte. In het bestemmingsplan wordt dit gewaarborgd.
6.1		In het voorontwerp ontbreken echter de plannen voor de landschapsverbetering, terwijl dit het hoofddoel van de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor beoogt. De uitwerking van het voorontwerp biedt daarmee geen voorwaarden om het gebied duurzaam te hervormen tot een duurzame landschappelijke structuur	Een bestemmingsplan is het kader waaraan plannen getoetst moeten worden. In dit kader worden duidelijke voorwaarden geschept voor landschapsverbetering. Een bestemmingsplan is overigens geen inrichtingsplan.
6.2		Daarnaast is door het gebrek aan een totaalvisie op het creëren van een landschap zoals bedoeld in het gehele gebied, in het voorontwerp niet duidelijk hoe de doelstellingen van de Duivenvoordecorridor behaald zullen worden.	In de structuurvisie voor het gebied en in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is een totaal visie gegeven op het gebied. Dit bestemmingsplan betreft nu alleen het gebied Roosenhorst.
6.3		In het voorontwerp is sprake van 4000 m2 bebouwde oppervlakte. De VAC is van mening dat dit niet strookt met de doelstelling van het toevoegen en herstellen van kenmerkende landschapselementen, zoals coulisselandschappen, vergezichten en buitenplaatsen.	De openheid is één van de uitgangspunten bij de invulling van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Juist daarom zijn in overleg met het Kwaliteitsteam uitgangspunten geformuleerd die in het bestemmingsplan in de beeldkwaliteitsparagraaf zijn opgenomen om die kwaliteit te waarborgen. Artikel 6 in de regels is hierop aangepast.
6.4		Het plan voldoet niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking	Zie hiervoor de beantwoording onder 5.4
6.5		In de Woonvisie is ook sprake van het realiseren van 15% sociale woningbouw in nieuwbouwlocaties. Is hier in het voorontwerp Roosenhorst ook rekening mee gehouden en zo nee, hoe denkt het college de 15% te compenseren in andere nieuwbouwlocaties?	De gemeenteraad bepaald per woningbouwproject hoeveel er voor sociale woningbouw gebouwd moet worden.