

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Prins Clausstraat 103-113

Het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen heeft vanaf 24 mei 2019 tot en met donderdag 4 juli 2019 ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is door de volgende (rechts)personen zienswijzen naar voren gebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Clausstraat 103-113 te Wateringen':

- A. Stichting Achmea Rechtsbijstand, postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens [REDACTED]. De brief (d.d. 11 juni 2019) is ontvangen op 17 juni 2019, geregistreerd onder poststuknummer G19-001547, aangepast op 3 juli 2019 (registratienummer G19-001661);
- B. [REDACTED]. De brief (d.d. 3 juli 2019) is ontvangen op 3 juli 2019, geregistreerd onder poststuknummer G190171613;
- C. [REDACTED]. De brief (d.d. 3 juli 2019) is ontvangen op 5 juli 2019, geregistreerd onder poststuknummer G19-001709.

De zienswijzen voldoen aan de in afdeling 6.2 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde vereisten en zijn daardoor ontvankelijk. Onderstaand een beknopte weergave van de zienswijzen met daaronder puntsgewijs onze reactie hierop.

Zienswijze A.

Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens [REDACTED]
d.d. 17 juni 2019, aangepast op 3 juli 2019

Zienswijze punt 1

De woonvisie van de gemeente Westland merkt op dat het goed wonen moet zijn. Dat wordt juist gerealiseerd door middel van de beeldentuin. De nabije omgeving, alsmede de wijk waarin reclamant woonachtig is, heeft profijt van de beeldentuin.

Reclamant stelt zich op het standpunt dat het juist nu door de beeldentuin, goed wonen is en er sprake is van een goed woongenot.

Gemeentelijke reactie

De woonvisie constateert dat het goed wonen is in het Westland. Het goede woonmilieu is onderscheidend ten opzichte van de omliggende steden, ondanks de noodzakelijke verdichting om het voorzieningenniveau in de kernen op Westlands niveau te houden.

Het goede woonmilieu, ter plaatse van de planlocatie, wordt niet gevormd door de afgesloten privetuin. Deze heeft geen toegevoegde waarde aan de woonbeleving van de omliggende woningen en de wijk. De tuin is immers afgesloten voor publiek en omsloten door een hekwerk met haag.

Zienswijze punt 2

Het plan betreft de bouw van een zestal woningen met een hoogte van 10 meter in de buurt van de woning van reclamant. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de woningen op het perceel van reclamant, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de privacy van reclamant.

Gemeentelijke reactie

De afstand tussen de tuin van reclamant en de toekomstige tuin van de dichtstbijzijnde woning bedraagt 9 meter. De afstand van de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woning bedraagt meer dan 25 meter. De in het plan voorziene afstanden zijn niet ongebruikelijk in Wateringen.

Tussen het perceel van reclamant en de nieuwe dichtstbijzijnde woning bevindt zich daarnaast nog een watergang.

Aan de rand van het perceel wordt tevens een haag gerealiseerd.

Zienswijze punt 3

Nu heeft reclamant uitzicht op een prachtige beeldentuin. Na voltooiing van de plannen heeft reclamant direct zicht op de enorme bouwmassa van het project. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast.

Gemeentelijke reactie

Het wordt niet onderkend dat het uitzicht van reclamant wijzigt. Ons inziens is er geen sprake van een enorme bouwmassa, maar van een bouwmassa, welke past binnen de bestaande stedelijke omgeving, waar het project zich in bevindt. De woning van reclamant heeft immers de zelfde bouwmassa.

De beeldentuin is al sinds enige tijd niet meer als zodanig in gebruik. Hier bovenop liet het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de beeldentuin ook bebouwing toe.

Zienswijze punt 4

De uitvoering van de plannen zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van reclamant. Dat kan schade veroorzaken. Reclamant vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente in kaart te brengen in hoeverre lichtinval wordt beperkt.

Gemeentelijke reactie

Voor het project is een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen onevenredige schaduwwerking op het perceel van reclamant plaats vindt.

woningen het project Hof van Wateringe definitief af te ronden.
Het leefklimaat in de omgeving, ter plaatse van de planlocatie, wordt niet gevormd door de afgesloten privetuin. Deze heeft geen toegevoegde waarde aan de woonbeleving van de omliggende woningen en de wijk. De tuin is immers afgesloten voor publiek en omsloten door een hekwerk met haag.

Zienswijze punt 2

De beeldentuin paste volgens het vorige bestemmingsplan en het oordeel van de gemeente daarover in de groen blauwe zone, zoals in de visie van Zuid-Holland is geformuleerd. Hoe woningbouw volgens het nieuwe plan daar in past geeft het nieuwe plan geen antwoord.

Gemeentelijke reactie

In de huidige Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie is het plangebied aangemerkt als hoogstedelijke zone. Voor het gebied wordt specifiek uitgegaan van het beter benutten van de bebouwde ruimte.

Diverse locaties in en nabij het stedelijk gebied zullen een andere functie krijgen die op die plek passender is, zowel vanuit behoefte als vanuit kwaliteit. Dit past bij de provinciale ambitie voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

De provincie draagt bij aan het beter benutten van de bebouwde ruimte door samen te werken met andere overheden en marktpartijen, en via regelgeving. Dat gebeurt op de volgende manieren:

- Het stimuleren en faciliteren van verdichting, herstructurering en transformatie door met andere overheden en marktpartijen te verkennen waar kennis en best practices kunnen worden gedeeld en waar belemmeringen kunnen worden weggenomen.*
- Het bevorderen van een actuele, regionale programmering van plannen voor wonen en werken. Deze regionale programmering wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. De provincie wordt voor zover noodzakelijk en/of gewenst betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan afspraken in door haar aanvaarde regionale visies. Indien aan de orde, volgt hierna planologische borging.*

Het bestemmingsplan past binnen de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie

Zienswijze punt 3

Ten aanzien van het vervallen van de parkeerplaatsen wordt voorgesteld nieuwe parkeervakken te creëren in de groenvoorziening in de bocht. Ook hier gaat dat ten koste van de groen blauwe zone en het leefklimaat in de straat. Eerder zijn ook al in de straat parkeervakken gecreëerd ten koste van groene struiken.

Gemeentelijke reactie punt 3

De locatie van de beoogde vervangende parkeerplaatsen hebben in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is het realiseren van parkeervoorzieningen rechtstreeks mogelijk.

Aangezien het realiseren van deze parkeerplaatsen rechtstreeks mogelijk is, zijn deze gronden niet meegenomen in de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

De locatie waar de extra parkeerplaatsen zijn voorzien, is nu ingericht als een reststrook met beplanting. Deze strook maakt geen onderdeel uit van een structurele groen blauwe zone. In totaal wordt maximaal 65 m², ten behoeve van de realisatie van 5 parkeerplaatsen, opgeofferd voor de realisatie van het project.

Zienswijze punt 4

Ten aanzien van andere parkeervoorstellen is bezwaar gemaakt. Dat ging om dezelfde bocht die nu in het bestemmingsplan wordt aangedragen als oplossing voor het verdwijnen van parkeervakken. Het parkeerprobleem en de verkeersbewegingen in de Prins Clausstraat is zeker een aandachtspunt en moet integraal worden gezien.

Gemeentelijke reactie

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeernormering te voldoen. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Hierbij geldt bovendien dat de informele plekken niet tellen als officiële parkeerplek. Naar aanleiding van eerdere reacties van bewoners, waarbij men aangaf geen parkeervakken voor de deur te willen, is een parkeervariant gevonden waarbij 1 parkeerplaats minder wordt gerealiseerd dan nodig volgens de parkeernormering. Bij deze parkeervariant is de parkeervoorziening zodanig gesitueerd dat deze niet recht voor een van de bestaande woningen gesitueerd is. Op basis van het parkeeronderzoek is geconcludeerd dat dit geen knelpunt zal opleveren wat betreft de parkeerdruk. De te verwachte verkeersgeneratie, welke dit plan genereert, is zeer beperkt en kan prima door de bestaande infrastructuur worden opgevangen.

Zienswijze punt 5

Reclamant is benieuwd op de gemeente voorziet in planschade.

Gemeentelijke reactie

Op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is bestaat de mogelijkheid om schade die ontstaan is als gevolg van het bestemmingsplan te claimen bij de gemeente. Bij een ontvankelijke aanvraag zal het verzoek in behandeling worden genomen. Met de ontwikkelende partij en de gemeente is een overeenkomst afgesloten waarbij is opgenomen dat deze (plan)schade uiteindelijk voor de rekening van de ontwikkelaar is. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is derhalve rekening gehouden met planschade.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- De Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie is aangevuld met de passage m.b.t. de invulling van de hoog stedelijke zone, zoals genoemd bij de beantwoording van punt 2 van deze zienswijze.

Zienswijze C.

d.d. 3 juli 2019

Zienswijze punt 1

Het plan gaat ten koste van een groot stuk groenvoorziening. Dit is vreemd aangezien [redacted] reclamant vorig jaar een verzoek heeft ingediend om een klein stuk grond voor het huis te kopen. Dat is destijds afgewezen omdat dit ten koste zou gaan van de groenvoorziening.

Gemeentelijke reactie

In 2018 is er een verzoek ingediend voor de aankoop van een deel van de groenstrook voor de woningen aan de Prins Clausstraat. En dan specifiek voor 1 betreffende woning. Het verzoek tot aankoop van dit stuk gemeentegrond is destijds afgewezen. De voornaamste rede hiervan was, was dat er geen sprake was van zogenaamd snippergroen. Alleen snippergroen, met een oppervlakte van maximaal 30m² komt in aanmerking voor verkoop. Het gevraagde stuk perceel had geen directe aansluiting op het perceel van de verzoeker. Daarnaast was er geen sprake van snippergroen, maar maakte dat deel van het perceel onderdeel uit van een grotere groenvoorziening. Ook de rede van de beoogde aankoop (toekomstig gebruik van het perceel) was onbekend. Vandaar dat het verzoek tot aankoop destijds is afgewezen.

Bij het huidige plan vervalt inderdaad een deel van de berm van de Prins Clausstraat, ten behoeve van de ontsluiting van het woningbouwplan. Aangezien hier sprake is van een totale ontwikkeling, waarbij een definitieve invulling van het gebied wordt gevonden, wordt het acceptabel geacht dat een deel van de groenvoorziening wordt opgeofferd voor

de realisatie van dit plan. Het betreft hier echter maximaal 75m², verdeeld over 3 oeververbindingen.

Zienswijze punt 2

Er is veel flora en fauna aanwezig rond en om de sloot. Er huisvest een schildpad, grote vissen, aalscholvers etc. Reclamant is er van overtuigd, door hier woningen te realiseren dit ten koste gaat van deze fauna.

Gemeentelijke reactie

Op 13 december 2018 is een onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna in het plangebied. Op basis van het onderzoek is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied wordt aangetast van de in de Wet natuurbescherming beschermde soorten. Wel zal rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen voor vogels. Het realiseren van de woningen gaat derhalve niet ten koste van de aanwezige flora en fauna.

Zienswijze punt 3

In de straat zijn maar weinig speelvoorzieningen voor de kinderen. De sloot biedt dan nog wat speelplezier, door hier met een bootje doorheen te kunnen varen of in de winter te kunnen schaatsen. Dat zal straks niet meer mogelijk zijn met de bouwplannen.

Gemeentelijke reactie

Het standpunt van reclamant wordt niet gedeeld. Aan weerszijde van het plangebied zijn een tweetal speelvoorzieningen aanwezig, welke maximaal 250 meter van elkaar gescheiden zijn. Daarnaast is de watergang niet aangemerkt als een speelvoorziening. Er zijn ook geen speelmogelijkheden in het water aanwezig.

Het realiseren van oeververbindingen in het plangebied doet geen afbreuk aan de speelmogelijkheden in de straat.

Zienswijze punt 4

Er is aangegeven dat er voor extra parkeerplaatsen zal worden gezorgd, tegenover [REDACTED] Dit ter compensatie van het wegvallen van de parkeerplaatsen van de opritten. Dit betekent dat er geen ruimte meer overblijft voor de nu al 5 beschikbare gedoogparkeerplaatsen en er effectief dus helemaal geen extra parkeerruimte wordt gecreëerd.

Gemeentelijke reactie

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeernormering te voldoen. Mocht er vanuit de historie een tekort aan parkeerplaatsen zijn, dan hoeft, conform vaste jurisprudentie, een ontwikkelende partij dit historisch tekort niet op te lossen. Hierbij geldt bovendien dat de informele plekken niet tellen als officiële parkeerplek. Naar aanleiding van eerdere reacties van bewoners, waarbij men aangaf geen parkeervakken voor de deur te willen, is een parkeervariant gevonden waarbij 1 parkeerplaats minder wordt gerealiseerd dan nodig volgens de parkeernormering. Bij deze parkeervariant is de parkeervoorziening zodanig gesitueerd dat deze niet recht voor een van de bestaande woningen gesitueerd is.

Op basis van het parkeeronderzoek is geconcludeerd dat dit geen knelpunt zal opleveren wat betreft de parkeerdruk. De te verwachte verkeersgeneratie, welke dit plan genereert, is zeer beperkt en kan prima door de bestaande infrastructuur worden opgevangen.

Zienswijze punt 5

Reclamant geeft aan dat het een betere optie is om in plaats van 6 woningen, 3 woningen te realiseren met 1 brug in plaats van 3 en de rest van de grond te gebruiken voor extra speelgelegenheid en/of de groenvoorzieningen te behouden voor de rest van de wijk.

Gemeentelijke reactie

Het door reclamant aangedragen voorstel is stedenbouwkundig niet wenselijk. Met de

huidige invulling van 6 vrijstaande woningen in dezelfde bouwstijl als de overige woningen in de straat ontstaat een eenduidig stedenbouwkundig beeld.

Het realiseren van 3 woningen met daarbij een parkeervoorziening en een extra speeltuin, welke allen ontsloten wordt door middel van 1 brug over de watergang zorgt voor een onrustig beeld in de straat.

Daarnaast is het realiseren van 3 woningen met aanvullende voorzieningen economisch niet rendabel. Binnen het gebied zijn, ook na realisatie van het plan, voldoende parkeergelegenheden. Het realiseren van extra parkeerplaatsen is niet noodzakelijk. Ook zijn in de omgeving voldoende speelvoorzieningen aanwezig. Binnen 250 meter zijn namelijk 2 speelvoorzieningen aanwezig. Het creëren van een extra speelgelegenheid is daarom ook niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er met de realisatie van het plan geen structurele groenvoorziening verloren gaat. De locatie van de geprojecteerde woningen is nu immers in gebruik als privé tuin.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.