

Omgevingsdienst West-Holland

t.a.v. het college van Burgemeester en Wethouders gemeente Noordwijk

Betreft: Zienswijze op het Ontwerpbesluit locatie Pauluslaan kavel 207
Sancta Maria, Noordwijk.
Zaaknummer: ODWH: 2020-023945

Geachte heer/mevrouw,

Wij zijn de bewoners van de woning aan de [REDACTED]
directe burens en derhalve belanghebbenden.

Toetsing aan Bestemmingsplannen.

Tijdens de vergunningaanvraag voor de bouw van onze woning [REDACTED] zijn de bepalingen van de bestemmingsplannen toegepast op ons originele ontwerp en in eerste instantie afgewezen, omdat de voordeur en hal gedeeltelijk in het "0-vlak" waren geplaatst. Onze woning is daarop verplaatst tot achter het "0-vlak" (achter de grens tussen Noordwijk en Noordwijkerhout). Hierdoor is de woning verder van de watergang gebouwd en dichterbij kavel 207. In de wetenschap dat een toekomstige bebouwing op kavel 207 getoetst zou worden aan dezelfde bestemmingsplannen hebben wij onze bouwplannen aangepast. Voorts werd voor onze plannen het overschrijden van bepaalde maatvoering (10% regel) niet van toepassing verklaard.

Wij lezen dat, voor de bebouwing op kavel 207, de gemeente wil afwijken van de bestemmingsplannen en andere richtlijnen die verbonden zijn aan deze boskavel.

Tussen de kavels dient een bosrand van 6 meter te worden aangehouden, t.w. 3 meter op beide kavels. Voor de hoofdwooning geldt bovendien dat er minimaal nog 3 meter afstand moet worden gehouden tussen de bosrand en de woning. Deze extra eis om 3 meter van de bosrand te mogen bouwen (d.i. 6 meter vanaf de kavelgrens) is opgesteld om te waarborgen dat de bosrand ook daadwerkelijk in stand kan worden gehouden. Er zijn immers takken en wortels die ook buiten de 3 meter bosrand aanwezig zullen zijn. Wij lezen dat de gemeente de bouw van de uitbouw direct aan de bosrand wil toestaan.

De kavels zijn aangemerkt als boskavels met als bijbehorende eis dat 55% van het oppervlak bos dient te blijven (te worden in geval van kavel 207). Met de huidige bouwplannen op kavel 207 lijkt dit een vrijwel onmogelijke opgave. Met het goedkeuren van de huidige bouwplannen voor kavel 207 lijkt te worden geaccepteerd dat 55% bos geen noodzakelijke eis (meer) is. Een beplantingsplan is niet toegevoegd aan de bouwplannen.

Aanbouw.

In de bouwplannen staat vermeld dat er een aanbouw aan de woning wordt gemaakt. Daarbij is aangegeven dat dat gedeelte buiten de vergunning zou vallen. Dit is ons inziens niet van toepassing, omdat de aanbouw zowel functioneel als bouwkundig t.o.v. het hoofdgebouw niet onderscheiden kan worden. De beide delen kunnen niet los van elkaar worden uitgevoerd, zoals bij een serre of carport het geval zou zijn. De aanbouw zou dus ook onder de bepalingen van de bestemmingsplannen behoren te vallen.

Houtopstanden.

Wij hebben met enige verbazing gekeken naar de kaalslag die heeft plaatsgevonden op kavel 207. Vrijwel alle bomen zijn verwijderd inclusief enkele bomen uit de bosranden.

Voordat wij, [REDACTED] mochten bouwen hebben wij een lange procedure doorlopen om een relatief klein aantal bomen te mogen verwijderen (met herplant). Bomen verwijderen uit de bosranden was destijds niet toegestaan.

Wij hebben een goed ontwikkelde bosrand op onze kavel, naast kavel 207, met bomen tot 20-25 meter. Deze bomen vormen een omzoming van de tuin die onder architectuur verder wordt ontwikkeld. Tevens zorgen deze bomen voor schaduw en zijn voor ons uitermate belangrijk om te behouden.

Het in stand houden van de bosranden is een verplichting en staat o.a. vermeld in de akte van levering en in de handleiding voor kavel bebouwing (Sancta Maria).

Topologie van de kavels.

De specifieke omstandigheden van de boskavels zijn extreem en belangrijk om mee te nemen in de besluitvorming. Het grotere bouwvlak (aan de kant van de Bernadettelaan) ligt ongeveer 60cm boven NAP (op sommige plekken slechts 40cm boven NAP). Het vloeroppervlak van de geplande woning op kavel 207 komt op 125cm boven NAP. Hierdoor ontstaat er een extreem hoogteverschil tussen de grond rond de woning en de bosrand. Ophoging van de grond in de bosrand is geen optie omdat dit zeer negatieve gevolgen zal hebben voor de bestaande bomen, met name die in onze bosrand.

Ter verduidelijking, dit probleem is specifiek voor dit gedeelte (Bernadettelaan) van de kavel omdat dit bouwvlak zo laag ligt tov. NAP. Dit aspect speelt in veel mindere mate aan de kant van het bijgebouw (Pauluslaan) omdat het maaiveld aldaar vrijwel gelijk is aan het vloerpeil).

Observaties t.a.v. de huidige bouwplannen op kavel 207.

1. De bebouwing op kavel 207 komt dicht bij onze woning dan wij hadden voorzien, de zgn. “aanbouw” is precies gelokaliseerd voor onze woonkamer.
Met de bebouwing op het “0-vlak” komt de woning veel dicht bij de watergang dan dat wij voorzien hadden tijdens de bouw van onze woning.
2. De “aanbouw” op kavel 207 maakt het moeilijk, zo niet onmogelijk, om onze reeds aanwezige bosrand in stand te houden. Hiervoor willen wij graag 3 redenen aan geven.
 - a. Zoals hierboven genoemd is de hoogte van het maaiveld bij de aanbouw ongeveer 60cm boven NAP en komt het vloeroppervlak van de woning op 125cm boven NAP. De grond in de bosrand kan niet worden opgehoogd omdat de houtopstanden dat anders niet zullen overleven. Met name aan onze zijde [REDACTED] zullen, bij ophoging, een aantal grote bomen deze verandering niet overleven.
 - b. Tijdens de bouw zullen er bouwactiviteiten plaatsvinden in de bosrand om de bouw van de woning (+ aanbouw) mogelijk te maken, waardoor de overlevingskansen voor onze houtopstanden verder worden gereduceerd.

- c. Met de bouw van de aanbouw zo dicht op de bosrand wordt ook de waterhuishouding in de bosrand nadelig beïnvloed. De bosrand wordt een geul (laagste punt) waar water zich in zal verzamelen, waardoor bomen en verdere beplanting ook geen kans hebben te overleven.
Uit de bouwplannen op kavel 207 is niet duidelijk of de HWA wordt afgevoerd naar de watergang of direct afloopt in de bosrand. Dat laatste is desastreus en zou volstrekt onacceptabel zijn.

Zienswijze

1. De plaats van de “aanbouw” aan de woning heeft potentieel een groot nadelig effect op de reeds aanwezige bosranden. Wij zouden graag plannen/maatregelen zien om dit risico zo klein mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door:
 - a. Verder uit de kavelgrens te bouwen (is nu 3 meter). Door een extra afstand kan er een talud worden gecreëerd naar de bosrand toe zodat de kans op handhaving van de bosrand sterk toeneemt. Doordat de bouwhoogte van de te bouwen woning beperkt is, is schade aan overhangende takken niet waarschijnlijk, maar schade aan wortels is wel reëel. Een grotere afstand zou daarbij zeker helpen.
 - b. Het niet ophogen van de bosrand. Meer aarde op wortels van bomen verstoort het evenwicht waardoor de bomen het moeilijk gaan krijgen.
2. Op te nemen in de vergunning dat het hemelwater niet direct in de bosrand wordt afgevoerd maar dat het hemelwater naar de watergang wordt afgevoerd.
3. Op te nemen in de vergunning dat beschadiging aan de bosrand tijdens de bouw voorkomen dient te worden. Met name van belang tijdens de funderingswerkzaamheden en graafwerkzaamheden. Het aanbrengen van bescherming van de bestaande bomen en beplanting zouden wij graag als preventieve maatregel in de bouwplannen opgenomen zien.
4. Op te nemen in de vergunning dat er geen bronnen, tbv. een warmtepomp, mogen worden geboord in de bosrand.
5. In de huidige bouwplannen wordt er op het “0-vlak” gebouwd. Deze overschrijding achten wij beperkt van omvang en heeft naar verwachting geen groot nadelig effect voor ons.
6. Een globaal beplantingsplan op te nemen in de vergunning voor het aanplanten en in stand houden van 55% bos.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]