

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "LIERMOLEN"

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	Reclamant 1	<p>a. De ontsluiting van Hof van Vreeburch wordt geblokkeerd door het bestemmingsplan. Het plan staat in Liermolen woningen toe die een eventuele uitweg op Hof van Vreeburch blokkeren</p> <p>b. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn met instemming van de klankbordgroep groenvoorzieningen nabij Hof van Vreeburch gesitueerd, te weten het park tegenover de Duitslandlaan en een groenstrook aan de waterkant langs de Duitslandlaan. Dit parkje komt niet terug in het plan en heeft de bestemming Woongebied met bouwvlak. Een omgevingsvergunning voor woningen kan niet worden geweigerd evenals een kapaanvraag voor de twee onlangs verplaatste bomen (van de Rode buurt naar het toekomstige park).</p>	<p>a. Het plan komt in nauw overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar tot uitvoering, waarbij het stedenbouwkundig plan de basis is. Het is echter in theorie mogelijk dat een omgevingsvergunning wordt verleend op de locatie waar de aantakking op de Duitslandlaan is geprojecteerd. Het bouwvlak wordt daarom aangepast.</p> <p>b. In de regels is vastgelegd dat per woning in het plangebied Liermolen minimaal 35 m² openbaar groen wordt gerealiseerd. Hiermee is het stedenbouwkundig plan rekening gehouden en heeft geresulteerd in onder meer het geprojecteerde park. Het stedenbouwkundig plan is leidraad bij de uitvoering van het plan. Om flexibiliteit te kunnen bieden bij de uitvoering, zodat kan worden ingespeeld op de specifieke behoefte aan woningen waardoor de verkaveling op onderdelen moet worden aangepast is uitgegaan van een globale eindbestemming, waardoor de exacte ligging van het park kan veranderen. Gezien het aantal woningen, de beschikbare ruimte binnen het plangebied en de eis van aanleg van 35 m² groen per woning is het voldoende geborgd dat het park nauwelijks zal veranderen. Voor de twee verplaatste bomen geldt dat een kapaanvraag niet wordt getoetst aan het bestemmingsplan.</p>

		<p>c. In de klankborggroep zijn afspraken gemaakt over twee hoogbouwblokken met een beperkte hoogte. Er zijn nu drie hoogbouwblokken toegestaan met een bouwvlak dat veel groter is dan de bedachte hoogbouw. Ook is de woningopgave niet vastgelegd (afpraak in klankborggroep was 70).</p> <p>d. Er kan in dit plan niet worden voorkomen dat bij de eerste ontwikkelingen de meest courante en winstgevende woningen (bijv. vrije sector woningen >€250.00,00 < €400.00,00) worden gerealiseerd en dat</p>	<p>c. In de klankbordgroep is gesproken over een drietal posities waar gestapelde woningen in maximaal vier lagen kunnen komen tussen het gebied Duitslandlaan en Swaandrift. Tijdens de inloopavond op 17 mei 2018 is dat ook op de concept verbeelding aangegeven. Vier bouwlagen is niet als hoogbouw te definiëren, de bouwhoogte hiervan is slecht 1 meter hoger dan de bouwhoogte van de grondgebonden woningen.</p> <p>De bouwvlakken zijn ruimer dan de noodzakelijke woongebouwen, omdat hiermee flexibiliteit wordt geboden in de vormgeving van de gebouwen. Er is bijvoorbeeld ruimte om in een bouwvlak in plaats van één hoofdgebouw meerdere kleinere hoofdgebouwen te realiseren. In artikel 14 van het plan is bepaald dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangelegd. Het bouwvlak kan daardoor niet volledig worden bebouwd.</p> <p>Het aantal van 70 staat inderdaad op de tekening voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan van SVP dat tijdens de inloopavond op 17 mei 2018 is getoond. Omdat het een voorlopig ontwerp betreft is dit, net als de woningen en aantallen in de rest van het gebied, geen hard gegeven geweest.</p> <p>d. In het bestemmingsplan is geborgd dat ten minste ten minste 20 procent van het totale aantal woningen, dat in het plangebied wordt gerealiseerd als sociale huurwoning wordt gebouwd, ten minste 6 procent van het totale</p>
--	--	---	---

		<p>vervolgens bij het nog resterende gebied alleen minder courante (bijv. sociale woningen) overblijven. Met het risico dat deze nooit gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan is dus niet uitvoerbaar.</p> <p>e. Hetzelfde geldt ook voor de groenvoorzieningen, speelruimtes en waterberging. De voorschriften gelden als gemiddelde voor het gehele plangebied, waarbij voor de waterberging zelfs wordt gerekend met een plangebied dat groter is dan dit bestemmingsplan. Theoretisch zou dit dus kunnen betekenen dat Liermolen teveel wordt dicht gebouwd, zodat bij de volgende bestemmingsplannen geen ruimte meer is om de daarvoor beoogde doelstellingen wat betreft aantal woningen te realiseren.</p>	<p>aantal woningen, dat in het plangebied wordt gerealiseerd als sociale koopwoning wordt gebouwd en ten minste 9 procent van het totale aantal woningen, dat in het plangebied wordt gerealiseerd als bereikbare woning wordt gebouwd, waarvan maximaal 50% ook als vrije sector huurwoning met een huur van maximaal €850,00 per maand (prijspeil 1 januari 2016) mag worden gebouwd.</p> <p>In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van het woningbouwprogramma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, inclusief de genoemde percentage sociale / bereikbare woningen. Dit leidt tot een positieve exploitatie. Het plan is daarmee uitvoerbaar.</p> <p>e. De regel ten aanzien van voldoende waterberging, zoals opgenomen in artikel 10.2.1 sub e van het bestemmingsplan is gebaseerd op het waterhuishoudingsplan dat in nauw overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland tot stand gekomen voor de gehele ontwikkeling Liermolen-Molensloot. Er moet worden voldaan aan een minimum percentage aan waterberging, zoals overeengekomen met Hoogheemraadschap van Delfland. Afgesproken is dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van ten minste 6,5% oppervlaktewater en ten minste 1,5% wadi's, waarbij het percentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het gebied, zoals in de kaart in bijlage 1 is weergegeven. Bij de vergunningaanvraag voor de woningen wordt hieraan getoetst. Op deze wijze is geborgd, dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd</p>
--	--	--	--

		<p>f. Aangezien het de verwachting is dat de planontwikkeling van Liermolen gefaseerd zal plaatsvinden én er bijna overal gebouwd mag worden, is het niet mogelijk om een stedenbouwkundige samenhang en verdeling te realiseren tussen woningen, groen, speelvoorzieningen en infrastructuur. Bijna elke aanvraag is een gebonden beschikking en moet dus worden afgegeven als deze voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Dit zou kunnen resulteren in een zeer rommelige wijk zonder samenhang en structuur.</p> <p>g. Artikel 10.2.1, onder g: Wat hebben de sociale koopwoningen (die als voorwaarden worden gesteld) te maken met het aantal sociale huurwoningen?</p>	<p>en er sprake is van een goede waterhuishouding, Ten behoeve van de toetsing wordt een waterbalans opgesteld die gedurende de ontwikkeling wordt bijgehouden en onderdeel is van de watervergunning (graven en dempen).</p> <p>f. Het stedenbouwkundig plan, dat is vastgesteld in de gemeentelijke stuurgroep is onderlegger voor de uitwerking van het plan en de bouwaanvragen. Van belang is dat per woning binnen het plangebied 35 m2 groen moet worden aangelegd en dat 3,28 procent van het plangebied wordt ingericht ten behoeve van spelen. Bij de vergunningaanvraag wordt hieraan getoetst. Hierbij wordt beoordeeld of er in het stedenbouwkundig plan voldoende groen aangelegd kan worden en voldoende ruimte wordt ingericht ten behoeve van het spelen. Wanneer uit de toets volgt, dat er onvoldoende ruimte is voor de aanleg van het groen / speelruimte, wordt de vergunning geweigerd. Juist door deze wijze van werken blijft bij een gefaseerde aanleg samenhang tussen de verschillende plandelen geborgd.</p> <p>g. Het plan voorzag oorspronkelijk in de realisatie van ten minste 6 procent sociale koop, 9 procent bereikbare koop en 20 procent sociale huur. Dat percentage is gerelateerd aan het totale aantal te realiseren woningen. Tussen gemeente en de ontwikkelaar is daarnaast overeengekomen, dat aanvullend aan dat sociale programma 25 sociale koopappartementen die in het project</p>
--	--	---	---

		<p>h. Artikel 10.2.1, onder i: Wat hebben de sociale woningen (die als voorwaarden worden gesteld) te maken met het aantal bereikbare woningen?</p> <p>i. Artikel 10.3.1 Afwijken voor overschrijden van het maximum aantal woningen. Door toe te staan dat er meer woningen worden gerealiseerd dan oorspronkelijk is bedacht, kan nooit worden voldaan aan de stedenbouwkundige voorwaarden, zoals groen en waterberging of andere afspraken uit de klankbordgroep zoals het aantal hoogbouw woningen. Waar stenen staan, kan geen boom staan.</p> <p>j. 10.3.2 Afwijken goothoogte: Artikel 10.2.2 onder e en f waarnaar verwezen wordt, hebben geen betrekking op de bouwhoogte van het hoofgebouw. De mogelijkheid tot ontheffing heeft daarom geen nut. Het is ook onduidelijk wat hiermee dan wel wordt beoogd.</p>	<p>Duingeest niet konden worden gerealiseerd in voorliggend plan worden gebouwd. Om te voorkomen dat die 25 (extra) sociale koopappartementen invloed hebben op de oorspronkelijke afspraak is de regeling vormgegeven zoals in het plan is opgenomen. Die eerste 25 sociale koopwoningen tellen niet mee bij het bepalen of voldaan wordt aan de genoemde percentages,</p> <p>h. Zie de beantwoording op zienswijze g.</p> <p>i. De regel voor 35 m2 groen per woning en de percentages voor water en spelen blijven onverkort van kracht als er meer woningen worden toegestaan. Gestapelde bouw tot een maximum bouwhoogte van 12 meter is onafhankelijk van het aantal en uitsluitend mogelijk waar dit met de aanduiding 'gestapeld' is toegestaan..</p> <p>j. Deze regel maakt het mogelijk, dat onder voorwaarden een plat dak kan worden gerealiseerd. De verwijzing naar lid 10.2.2. onder e en f is abusievelijk inderdaad niet juist. Dit wordt aangepast in 'lid 10.2.2. onder c'.</p>
--	--	--	--

		<p>k. 10.3.11 Afwijken percentages sociale woningbouw: Het kan op deze wijze niet worden geborgd dat de gemeente gaat voldoen aan de eigen gestelde taakstelling voor het beoogde aantal sociale huurwoningen.</p> <p>l. In Bijlage 1 Waterberging worden aannames gedaan die niet worden afgedwongen in de voorschriften. Dit betekent dat niet aannemelijk is gemaakt dat aan deze aannames voldaan kan worden. Immers een waterberging levert voor een ontwikkelaar niets op. Door de inhoud van deze kaart op te nemen in de plankaart, kan zeker worden gesteld dat er voldoende waterbergingscapaciteit aanwezig is bij een eventuele planontwikkeling.</p>	<p>k. Voor het totaalplan, dus Liermolen en Molensloot samen, is tussen de gemeente en de ontwikkelaar een afspraak gemaakt over de minimale percentages aan sociale woningen. Als bij nadere uitwerking van Molensloot blijkt dat daar meer sociale woningen in komen, kan dat met deze regeling in mindering worden gebracht op de aantallen sociale woningen in Liermolen. Het totale aantal sociale woningen voor het gehele ontwikkelingsgebied Liermolen-Molensloot blijft dan in stand. Voorwaarde is immers, dat aantoonbare compensatie vereist is. Die compensatie vind je dan in plan Molensloot. Dit is conform jurisprudentie.</p> <p>l. In de planregels is als voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het bouwen opgenomen, dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd, in de vorm van ten minste 6,5% oppervlaktewater en ten minste 1,5% wadi's, waarbij het percentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het gebied, zoals in de kaart in bijlage 1 is weergegeven. Deze kaart is afkomstig uit het waterhuishoudingsplan dat in nauw overleg met het Hoogheemraadschap Delfland is opgesteld. De voorwaarden voor waterberging in het bestemmingsplan zijn conform het waterhuishoudingsplan. Het Hoogheemraadschap heeft hiermee ingestemd. Hiermee wordt de realisatie van voldoende waterberging afgedwongen.</p>
--	--	---	---

		<p>m. Met de huidige voorschriften en plankaart kan niet worden gegarandeerd dat aan deze gedetailleerde gebiedsontwikkelingsvisie zal worden voldaan.</p> <p>n. In de toelichting staat omschreven dat de “bestaande situatie was voornamelijk glastuinbouw (verhard) oppervlak aanwezig” is. Deze aanneme is echter onjuist. Ooit hebben er kassen gestaan, maar het terrein ligt al ongeveer 10 jaar braak. De aanneme om voor de waterhuishouding de meest ongunstige situatie die zich in het verleden heeft voorgedaan, is niet het meest realistische uitgangspunt. Het zou realistischer zijn om de huidige situatie als</p>	<p>m. Het bestemmingsplan is een globaal eindplan. Het gedetailleerde gebiedsontwikkelingsplan, i.c. stedenbouwkundig plan, dat is vastgesteld in de gemeentelijke stuurgroep is onderlegger voor de uitwerking van het plan en de bouwaanvragen. De belangrijkste structuren zijn conform de eisen van de gemeente vastgelegd, i.c. de oostwestelijk lopende ontsluitingsweg en de groen- en waterstructuur en de locaties waar de ontsluiting op het omliggende weggennetwerk is voorzien. Daarnaast zijn regels opgenomen die de aanleg van voldoende groen en speelplekken borgen. Bovendien zijn de locaties waar gestapelde woningen zijn toegestaan geborgd op de verbeelding. Ook zijn in de planregels bouwregels opgenomen voor de situering van de woningen op de bouwpercelen. Binnen deze regels biedt het plan flexibiliteit om in te kunnen spelen op een veranderende behoefte uit de markt. Het is daarbij niet vereist om de gedetailleerde gebiedsontwikkelingsvisie exact zo uit te voeren.</p> <p>n. De beschrijving van de bestaande situatie als referentie is in overleg met het Hoogheemraadschap Delfland, de beheerder van de waterkwaliteit en kwantiteit tot stand gekomen en door het Hoogheemraadschap geaccepteerd. Bij het opstellen van het waterhuishoudingsplan is uitgegaan van de drie thema's die door reclamant zijn genoemd. Het waterhuishoudingsplan leidt tot de inrichting van een watersysteem voor de nieuwe situatie, waarbij met alle eisen van het</p>
--	--	--	--

		<p>uitgangspunt te nemen, te weten weiland. Door de huidige keuze, is dit plan in strijd met 3.5.1 Wettelijk kader, Gemeentelijk beleid. Dat stelt namelijk drie thema's centraal, te weten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het terugdringen van de kans op wateroverlast; • het verbeteren van de waterkwaliteit; • het verhogen van de belevingswaarde van het water, zodat Westlanders meer kunnen genieten van de watergangen in de openbare ruimte. <p>o. Bodem: Uit 3.7.2 Onderzoek blijkt dat er onvoldoende (onderzoek niet uitgevoerd conform de NEN 5740) onderzoek is gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Dit betekent dat niet duidelijk is of de bodem geschikt is voor de gewenste gebruiksfuncties. Zonder dit onderzoek is het onduidelijk of de gebruiksfuncties (en daarmee het bestemmingplan) financieel haalbaar is.</p>	<p>Hoogheemraadschap en gemeente rekening is gehouden.</p> <p>o. Op basis van de beschikbare informatie is een voldoende inzicht verkregen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het plangebied. Op basis van dat inzicht wordt geconcludeerd dat de reeds vastgestelde bodemkwaliteit binnen het plangebied over het algemeen geen belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik (wonen). Bij vergunningaanvragen wordt verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarmee de huidige milieuhygiënische kwaliteit wordt vastgesteld. Gezien de beperkte omvang van de locatie die mogelijk moet worden gesaneerd is het plan economisch uitvoerbaar. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.</p>
2.	Reclamant 2	<p>a. Reclamant voorziet problemen met de waterhuishouding rond zijn perceel, gelegen ten zuiden van de nieuwe ontsluitingsweg. Rond het perceel ligt een watergang die zorgt voor de afwatering waarbij het peil wordt geregeld via een gemaal aan de</p>	<p>a. Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie bij gerealiseerde woningen aan de Vreeburchlaan. De sloot aan de Vreeburchlaan blijft op het huidige waterpeil (-2.15m NAP) gehandhaafd. Daarbij is de onderbemalingspomp verplaatst om te zorgen</p>

		<p>Molensloot tegenover het einde van de Vreeburchlaan. In de ontwikkelviie en het beeldkwaliteitskader is zowel het gemaal als de watergang verdwenen. Als de sloot behouden blijft, hoe wordt dan het peil beheerd. Als de sloot verdwijnt, hoe gaat dan de afwatering verlopen?</p> <p>b. Door voorbelasting en ophogen ontstaat extra waterdruk richting het perceel van reclamant. Reclamant geeft aan dat er een verschil in maaiveld ontstaat van 1,3 meter.</p> <p>c. In het plan wordt gesproken over een peilstijging van 38 cm. Dat lijkt reclamant zeer onwenselijk gezien de lage ligging van zijn perceel. Hij verwacht grote problemen als gevolg daarvan. Deze problemen vloeien rechtstreeks voort uit het bestemmingsplan. Mogelijk besluit een andere partij tot de peilwijziging (het hoogheemraadschap), maar deze wordt pas nodig als gevolg van het bestemmingsplan.</p> <p>d. Op welke manier gaat het bouwverkeer voor de bouw van de school geregeld worden? Het huis van reclamant is niet onderheid. Mocht het bouwverkeer langs zijn perceel rijden, dan kan dit leiden tot beschadiging van het huis.</p>	<p>dat de woningen geen last zullen krijgen van het hogere waterpeil. Daarnaast worden er maatregelen getroffen om te voorkomen, dat de woningen hinder zullen ondervinden van het hogere maaiveld. Afhankelijk van de toekomstige inrichting kan dit bestaan uit: aanleg drainage voor beheersing van het grondwater, realiseren van sloten en groen ter plaatse van de erfgrans. Tijdens de definitieve uitwerking van het plan wordt hier nader aandacht aan besteed.</p> <p>b. Zie de beantwoording onder a.</p> <p>c. Deze peilstijging heeft betrekking tot het waterpeil op de polder. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat een peilstijging van 0,38m mogelijk is conform de ervaring uit het verleden. Omdat uw woningen op een onderbemaald gebied ligt, zal deze stijging niet gelden voor het waterpeil bij uw perceel.</p> <p>d. Het bouwverkeer voor de bouw van de school zal vanaf de rotonde van de nieuw aan te leggen Oostelijke Randweg plaats vinden. Mochten er werkzaamheden worden uitgevoerd rondom uw perceel/woning dan zal als eerste een bouwkundige opname worden uitgevoerd. Daarnaast kunnen er maatregelen genomen worden met betrekking tot de uitvoering, zoals</p>
--	--	---	--

			rustiger rijden, gebruik van machine met luchtbanden in plaats van rupsbanden, etc.
3.	Reclamant 3	<p>a. In het plan is de benodigde watercompensatie bepaald op basis van het specifieke gebied, dat onderdeel van dat plan uitmaakt. In het bestemmingsplan is de benodigde watercompensatie in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen. In artikel 10.2.1, lid e, wordt verwezen naar een kaart in bijlage 1 van de regels. Deze manier om de watercompensatie te borgen is goed, alleen stemt het gebied dat op deze kaart is afgebakend, niet overeen met het gebied, zoals dat in het waterhuishoudkundig plan opgenomen is. Daarom kunnen wij nu niet beoordelen, of de watercompensatie voldoende geborgd is. Wij vragen u daarom regels betreffende de watercompensatie in overeenstemming te brengen met het waterhuishoudkundig plan.</p> <p>b. Artikel 10.4: In dit artikel is een gebruiksregel opgenomen, die de hoeveelheid te graven water en wadi's borgt. In het waterhuishoudkundig plan is aangegeven, dat oppervlaktewater evenredig met de ontwikkeling aangelegd wordt. Wij verzoeken u dat ook te borgen in de regels van het bestemmingsplan. Dat is met name van belang, omdat de ontwikkeling in verschillende fases met verschillende hoeveelheden water gerealiseerd wordt, en de ontwikkeling in meerdere bestemmingsplannen mogelijk gemaakt wordt.</p>	<p>a. De tekening die was gebruikt als bijlage 1 bij de planregels was abusievelijk niet de juiste tekening. De tekening wordt daarom vervangen door tekening W18-11585-PO-012 uit het waterhuishoudkundig plan. De regeling is nu in overeenstemming met het waterhuishoudkundig plan.</p> <p>b. De gevraagde voorwaardelijke verplichting is opgenomen in lid 10.2.1 sub e. Er moet bij de vergunningverlening voor woningen worden voldaan aan een minimum percentage aan waterberging. Een en ander is geborgd in artikel 10.2.1. sub e van de bestemmingsplanregels. Deze is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Geregeld is dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van ten minste 6,5% oppervlaktewater en ten minste 1,5% wadi's, waarbij het percentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het gebied, zoals in de (aangepaste) kaart in bijlage 1 is</p>

		<p>c. Toelichting, bladzijde 40, onder groen- en boomstructuur: In de tweede alinea van deze paragraaf wordt ingegaan op het onderhoud van het water, dat moet kunnen worden uitgevoerd. Wij vragen u de tekst na de eerste zin als volgt aan te passen: "Alleen bij bredere watergangen en</p>	<p>weergegeven. Bij de vergunningaanvraag voor de woningen wordt hieraan getoetst. Hierbij wordt beoordeeld of voldoende water wordt aangelegd. Om tevens te borgen dat de aanleg van waterberging evenredig met de fasering wordt aangelegd wordt lid 10.2.1 sub naar aanleiding van deze zienswijze als volgt aangepast</p> <p>Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. hoofdgebouwen; b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; c. bouwwerken, geen gebouw zijnde; <p>mits,</p> <ul style="list-style-type: none"> d. (..) e. er voldoende waterberging wordt gerealiseerd, in de vorm van ten minste 6,5% oppervlaktewater en ten minste 1,5% wadi's, waarbij het percentage is gerelateerd aan de oppervlakte van het gebied, zoals in de kaart in bijlage 1 is weergegeven en waarbij een met het te ontwikkelende deel, evenredig percentage aan oppervlaktewater en/of vasthoudmaatregelen gerealiseerd dient te worden, voor zover dit niet reeds aanwezig is; <p>c. De toelichting is conform de zienswijze aangepast.</p>
--	--	---	--

		indien de inrichting het niet anders toelaat, mag worden uitgegaan van varend onderhoud. Daarbij moet rekening worden gehouden met de benodigde eisen voor de inrichting van het water en de benodigde onderhoudsstroken."	
--	--	--	--