

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN EN EXPLOITATIEPLAN "WAEPLAS"

De indieners van zienswijze ontvangen de beantwoording van de zienswijze na vaststelling van het bestemmingsplan/exploitatieplan en na instemming met de beantwoording van deze zienswijze door de raad in haar vergadering van maart 2019.

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota afdoening zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan en exploitatieplan "Waelplas" (hierna: de nota). Het doel van dit bestemmingsplan en exploitatieplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het woningbouwplan Waelplas. Het ontwerp van dit bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan heeft van 17 augustus tot en met 27 september 2018 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond de mogelijkheid om, naar keuze, schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze over de ontwerpplannen kenbaar te maken. In totaal zijn er 12 zienswijzen ingediend. Een overzicht van de ontvangen zienswijzen is opgenomen in de "Zienswijzen tabel". Alle ingediende zienswijzen zijn schriftelijk ingediend.

De zienswijzen zijn hieronder in de tabel van deze nota afzonderlijk samengevat, beoordeeld en afgewogen en van een reactie voorzien. Tevens is een voorstel gedaan of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan en/of exploitatieplan op onderdelen te wijzigen.

In het kader van de inwerkingtreding van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG), is de te publiceren zienswijzennota geanonimiseerd.

Zienswijzen tabel

	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de zienswijze	Reactie	Gevolgen voor het plan
Omwonende				
1	G18-002449	De ecologische zone is niet in het bestemmingsplan opgenomen zoals eerder aan de indiener is gemeld. De gronden zijn door de indiener wel met de gedachte dat daar een ecologische zone zou worden gerealiseerd verkocht. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de betreffende gronden een woonbestemming. Hierdoor is indiener financieel benadeeld en wenst daarvoor gecompenseerd te worden. De indiener stelt voor een bouwkaavel te schenken als genoegdoening.	In het bestemmingsplan Het Nieuwe Water hebben de betreffende gronden een uit te werken bestemming. Bij uitwerking van het bestemmingsplan diende rekening te worden gehouden met de regels zoals die gelden voor deelgebied I "De Groene Zoom". Ter plaatse van de 'De Groene Zoom' zouden groenvoorzieningen en watergangen worden gerealiseerd als onderdeel van de aldaar te realiseren ecologische verbindingzone, met een gemiddelde breedte van 50 meter. Binnen deze zone zouden bestaande woonpercelen worden ingepast en	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

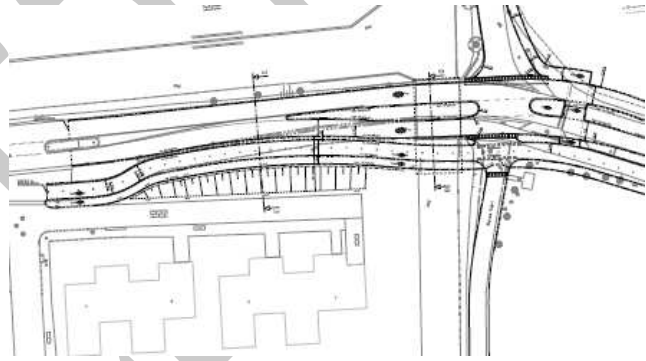
			<p>konden nieuwe woonfunctie worden toegevoegd In dit deelgebied, tot een maximum van 30 woningen (artikel 2.6.2 van Het Nieuwe Water). Het plan Het Nieuwe Water is (financieel) niet haalbaar gebleken. Mede om die reden wordt er nu voor gekozen om het plandeel een andere invulling te geven. Dat houdt onder meer in dat de ecologische verbindingzone een andere ligging heeft gekregen en er de mogelijkheid is gecreëerd om meer woningen te mogen bouwen. Met andere woorden de functies blijven gelijk, maar de verdeling van die functies is verhoudingsgewijs anders. Deze verandering brengt niet met zich meer dat dit – met terugwerkende kracht – gevolgen heeft voor de grondprijs van de betreffende grond. Wij zien niet dat u in het verleden financieel benadeeld bent als gevolg van het bestemmingsplan Waelplas zoals deze nu voorligt. Van het schenken van een bouwkaavel als genoegdoening kan dan ook geen sprake zijn.</p>	
		<p>Er is niet aangetoond dat ontsluiting van extra woningen en recreanten (fietsers en wandelaars) op de Poelmolenweg mogelijk en aanvaardbaar is. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Volgens recente tellingen 23 augustus 2018 t/m 11 september 2018 gaan er in de huidige toestand (nabij Poelmolenweg 1), ca. 70 motorvoertuigen per etmaal en ca. 550 fietsers over de Poelmolenweg. In de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een verkeersgeneratie (volgens de CROW publicatie 317) van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 bewegingen per woning per etmaal. Uitgaande dat er 12 extra woningen in het gebied worden gerealiseerd zal dit tot 103 extra verkeersbewegingen per etmaal leiden. Dit zal dan resulteren in gemiddeld 173 motorvoertuigen per etmaal en ca. 550 fietsers. Op erftoegangswegen, zoals de Poelmolenweg,</p>	

			<p>ligt deze verkeersintensiteit ver onder de maximaal toelaatbare verkeersintensiteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal.</p> <p>De hoeveelheid verkeer kan derhalve in de nieuwe situatie op een verkeersveilige en verantwoorde wijze van de Poelmolenweg worden afgewikkeld, die na reconstructie 4,80m breed zal zijn, met uitzondering het weggedeelte voor de bestaande woningen aan de Poelmolenweg waar onvoldoende ruimte is om een wegprofiel van 4,80m te realiseren.</p> <p>Daar zal de weg zodanig worden ingericht dat er sprake is van een snelheidsbeperking waar het verkeer voldoende veilig kan passeren.</p>	
		<p>Er is niet aangetoond dat het bestaande wegennet de extra hoeveelheid auto's vanuit Waelplas aankan.</p>	<p>Door Goudappel Coffeng is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling van het woningbouwproject Waelpark. Het onderzoeksrapport d.d. 14 maart 2018 is als bijlage bij het bestemmingsplan (toelichting) gevoegd. Waelplas maakt onderdeel uit van Waelpark. Uit de onderzoeken blijkt dat het bestaande wegennet toereikend is om de extra verkeersgeneratie van Waelpark en dus ook Waelplas, af te wikkelen.</p>	
		<p>Er is onvoldoende geborgd dat het perceel van indiener met de auto bereikbaar blijft als toegang tot de woning en bereikbaarheid voor calamiteiten.</p>	<p>Zowel de woning van indiener, als de nieuw te bouwen woningen, moeten in voldoende mate bereikbaar zijn bij calamiteiten. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van het gebied is daar rekening mee gehouden. Om de woning van de indiener voldoende bereikbaar te houden met de auto, zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar ONW. Afspraak is dat de gronden grenzend aan het perceel van de indiener zal worden ingericht als een (auto) ontsluiting van het betreffende perceel en aangrenzend toekomstig woonperceel.</p>	
		<p>De toegestane bouwhoogte van 11 meter</p>	<p>Teneinde onevenredige schaduw hinder op</p>	

		op aangrenzende percelen leidt tot nadelige invloed op bezonning van het perceel van indiener.	naburige percelen te voorkomen, zijn in de regels van het bestemmingsplan afstandsmaten tot de perceelsgrens opgenomen. Grenzend aan het perceel van de indiener, dient een minimale afstandmaat van 3 meter in acht te worden genomen. Met inachtneming dat er een auto-ontsluiting wordt gerealiseerd langs het perceel van de indiener, is het niet aannemelijk dat er (onevenredige) schaduw hinder op het perceel van de indiener zal ontstaan bij een bouwhoogte van maximaal 11 meter.	
2	G18-002470	Indiener is van oordeel dat bestaande wegennet de extra hoeveelheid auto's vanuit Waelpas niet aankan.	Gelet op het advies en de uitkomst van het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng van 14 maart 2018, achten wij het bestaande wegennet voldoende toereikend om het extra autoverkeer uit Waelpas op het bestaande wegennet af te wikkelen.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
		Indiener kan zich niet verenigen met de kavelindeling zoals bij het bestemmingsplan is gevoegd.	Uit de zienswijze kunnen wij niet opmaken waarom indiener zich niet kan verenigen met de kavelindeling. Daarnaast willen wij opmerken dat kavelindeling bij het bestemmingsplan op dit moment nog een conceptkavelindeling betreft. Het gebied grenzend aan de woning van indiener heeft ook een nog uit te werken woonbestemming. Mogelijk is bij de uitwerking meer duidelijkheid en zekerheid over de inrichting van het betreffende gebied. Een zienswijze over de invulling van het gebied is op dit moment dan ook prematuur en kan nog niet beantwoord worden. De zienswijze dient zich te richten op de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Daar ziet de zienswijze niet op.	
		Indiener stelt dat de ontsluiting van wegen niet goed is geregeld. Zo blijkt uit	Uit het rapport van Goudappel Coffeng blijkt, ook dat het bestaande wegennet toereikend is	

	<p>het onderzoek van Goudappel Coffeng (14 maart 2018), dat de bestaande wegen zeer smal zijn en niet geschikt voor de afwikkeling van veel verkeer. Bovendien is de verkeersafwikkeling van de Maesemundeweg niet genoemd.</p>	<p>om het extra verkeer uit Waelpas af te wikkelen, ondanks dat de bestaande wegen smal zijn. Dat de Maesemundeweg niet wordt genoemd in het rapport, betekent niet weg dat deze weg niet aan een nader onderzoek intern is onderworpen. Uit intern onderzoek blijkt, dat de Maesemundeweg functioneert als een erftoegangsweg. Erftoegangswegen dienen te beschikken over een breedte van minimaal 4,8 meter en is de toelaatbare intensiteit maximaal 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De Maesemundeweg heeft in de huidige situatie een breedte van circa 5 meter, maar zal in de toekomstige situatie worden geoptimaliseerd, zodat deze zal voldoen aan de eisen die voor een erftoegangsweg gelden. In het plangebied zullen maximaal 69 nieuwe woningen worden ontsloten langs de Maesemundeweg of de bestaande Hoflaan. Rekening houdend met een verkeersgeneratie van 7,8-8,6 motorvoertuigen per etmaal per woning, zullen er in de nieuwe situatie via de Maesemundeweg maximaal 538 tot 594 extra motorvoertuigen per etmaal ontsluiten. Dit ligt ruim onder de maximaal toelaatbare verkeerintensiteit van een erftoegangsweg als de Maesemundeweg.</p>	
	<p>De komst van 110 extra woningen op het bestaande wegennet gaat verkeersproblemen opleveren. De sumiere maatregelen die in het verkeersonderzoek worden genoemd zullen geen oplossing bieden voor het feitelijke verkeersprobleem (in de toekomstige situatie).</p>	<p>Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng, blijkt dat het wegennet voldoende toereikend is om de extra verkeerbewegingen die de maximaal 110 te bouwen woningen af te wikkelen. Uit de zienswijze blijkt niet, dat hiervan geen sprake is.</p>	
	<p>De Maesemundeweg is te smal (3 meter) om alle gemotoriseerd verkeer door te laten stromen. Het aanbrengen van</p>	<p>De Maesemundeweg heeft in de huidige situatie een breedte van circa 5 meter en geen 3 meter zoals in de zienswijze is gesteld. In de</p>	

		<p>passeerhavens lost het probleem niet op en de verkeerssituatie blijft zeer gevaarlijk.</p>	<p>toekomstige situatie zal de weg worden geoptimaliseerd, zodat deze zal voldoen aan de eisen die voor een erftoegangsweg gelden. In het plangebied zullen maximaal 69 nieuwe woningen worden ontsloten langs de Maesemundeweg of de bestaande Hoflaan. Rekening houdend met een verkeersgeneratie van 7,8-8,6 motorvoertuigen per etmaal per woning, zullen er in de nieuwe situatie via de Maesemundeweg maximaal 538 tot 594 motorvoertuigen extra per etmaal ontsluiten. Dit ligt ruim onder de maximaal toelaatbare verkeersintensiteit van een erftoegangsweg als de Maesemundeweg.</p>	
		<p>Indiener kan zich niet verenigen met de beoogde kavelindeling. Uit deze kavelindeling blijkt dat er een garage wordt gebouwd op de erfgrans met de woning van indiener. Het gevolg is dat de nu vrijstaande woning een geschakelde woning wordt met de burens. Dit is onaanvaardbaar. Ook de zijgevel van de garage van de indiener kan niet worden onderhouden in de nieuwe situatie.</p>	<p>Zoals ook uit de reactie op het tweede onderdeel van deze zienswijze blijkt, kan er geen zienswijze worden ingediend over de beoogde kavelindeling, omdat het op dit moment nog onzeker is hoe de inrichting van het plangebied er uit komt te zien. Dit onderdeel van de zienswijze is daarmee prematuur, waarop nog niet kan worden gereageerd.</p>	
		<p>De maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter, heeft een nadelige invloed op de bezonning van het perceel van de indiener. Uit het bestemmingsplan blijkt op geen enkele wijze op welke manier rekening is gehouden met de belangen van de indiener op dat punt.</p>	<p>De gronden grenzend aan het perceel van de indiener dienen nader te worden uitgewerkt in een bestemmingsplan. Dit met inachtneming van hetgeen nu onder de regels van de bestemming "Woongebied – 1" is bepaald. In deze bestemming zijn minimale afstandsmaten opgenomen teneinde onevenredige schaduw hinder op naburige percelen te voorkomen. Zo dient de afstand van nieuw te bouwen hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter te bedragen en tot de achtererfgrans dient minimaal 9 meter te bedragen. Het perceel van de indiener is</p>	

			<p>gelegen in de westelijke rand van het plangebied, waarbij de woning in de noordhoek van het perceel is gelegen. Mede gelet op de ligging van het perceel en woning van de indiener, is het niet aannemelijk dat een maximale bouwhoogte van 11 meter leidt tot onevenredige schaduw hinder op het perceel van de indiener.</p>	
3	G18-002546	<p>Door verbreding van de Rijnvaartweg, verdwijnt de aanwezige groenstrook en komt het fietspad langs de straat te liggen. Het gevolg is dat de woning aan de Rijnvaartweg komt te liggen en er vrij zicht is op de woning.</p>	 <p>De woning komt niet aan de Rijnvaartweg te liggen. In de reconstructie van de Rijnvaartweg is er sprake van verlenging van het voetpad en het aanbrengen van een midden geleider bij de kruising Maesemundeweg/Nieuwe Vaart en Rijnvaartweg. Het aanbrengen van een voetpad en midden geleider heeft tot gevolg dat de breedte van de Rijnvaartweg toeneemt richting de zijde van de Nachtegaallaan. In de nieuwe situatie zal de groenstrook worden verkleind (versmald), maar blijft aanwezig om het hoogteverschil tussen de Nachtegaallaan en de Rijnvaartweg te overbruggen. Het zicht op de woning zal niet dusdanig veranderen ten opzichte van de bestaande situatie, dat hier sprake is van onevenredige aantasting van de privacy of het woongenot.</p>	<p>Geen gevolgen voor het bestemmingsplan</p>

		<p>Het verkeer zal toenemen als gevolg van de nieuw aan te leggen wijken. Er zal meer lawaai van de weg op de woning komen en ook verbaal geweld van nachtelijke fietsers. Dat laatste met name in het weekend.</p>	<p>Het verkeer zal inderdaad toenemen door de bouw van woningen in Waelpark. Daar is bij de planvorming rekening mee gehouden. Als gevolg van de extra woningen die worden gebouwd in Waelplas, maar eerder ook in Rijnvaart, is onderzoek gedaan naar afwikkeling op het bestaande wegennet, zo ook de Rijnvaartweg. Uit het rapport van Goudappel Coffeng van 14 maart 2018, blijkt dat de het bestaande wegennet voldoende toereikend is voor deze extra verkeersbewegingen. Het wegverkeerslawaai is onderzocht door DGMR op 5 juli 2018 en aangevuld op 2 november 2018. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat als gevolg van de reconstructie van de Rijnvaartweg in combinatie met de toename van de verkeersintensiteit over de Rijnvaartweg, een verhoging van de geluidsbelasting van 1,1 dB op de woningen van de Nachtgaallaan ontstaat. Gelet op de beperkte verhoging is er geen sprake van aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en ook geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder waarvoor aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.</p>	
		<p>De smalle voorziene strook tussen de Nachtgaallaan en de Rijnvaartweg nodigt uit tot baldadigheden.</p>	<p>Het is niet duidelijk waarom de smalle strook tussen de Nachtgaallaan en de Rijnvaartweg uitnodigt tot baldadig gedrag. De zienswijze geeft niet aan waarom daar sprake zou zijn en het is ook niet aannemelijk dat versmalling van de strook uitnodigt tot baldadigheden.</p>	
		<p>Reconstructie van de Rijnvaartweg bij de toegang van de Nachtgaallaan leidt tot verkeersgevaarlijke situaties. De kruising wordt onoverzichtelijk en ruimte om te draaien is te klein.</p>	<p>Kruising van Rijnvaartweg met Nachtgaallaan verandert niet qua situering, wel wordt de Rijnvaartweg richting de Nachtgaallaan verbreed met een voetpad. Aangezien de situering van de Nachtgaallaan</p>	

			naar de Rijnvaartweg ongewijzigd blijft, heeft dat ook geen gevolgen voor de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid van de kruising. Ook de ruimte om te draaien verandert niet.	
		De beoogde plannen gaan ten koste van de woonkwaliteit en privacy. Daarnaast zal het plan een enorme invloed hebben op de verkoopwaarde van de woning.	Zoals hierboven is aangegeven, zijn wij van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de woonkwaliteit en privacy door het plan. Het staat de indiener vrij om een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen indien hij meent dat er sprake is van planologisch nadeel ten aanzien van zijn eigendom.	
		Indiener stelt voor om de kruising Nachtegaallaan/Rijnvaart af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. Of de as van de Rijnvaart richting de vaart leggen.	Voorafgaand aan het de reconstructie van de Rijnvaartweg zijn meerder opties onderzocht. De nu voorliggende reconstructie is een verkeersveilige inrichting van de weg, die het bestaande wegprofiel het minst verandert. Verder is er niet gebleken dat de voorgenomen verandering leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende bewoners. Er is daarmee geen aanleiding om te kiezen voor een andere inrichting van het openbaar gebied zoals indiener voorstelt of anderszins	
4	G18-002579	Indieners zijn van mening dat een vierde publicatie in de Staatscourant moet plaatsvinden, omdat de rectificatie van de bekendmaking van 16 augustus 2018 niet op de juiste wijze heeft plaatsgevonden. In de rectificatie wordt namelijk niet vermeld dat burgemeester en wethouders de terinzagelegging bekendmaakt, maar de gemeente Westland. Het is daarmee niet duidelijk welk orgaan de bekendmaking heeft verricht.	Artikel 3:42, tweede lid, van de Awb luidt: "De bekendmaking van besluiten van een niet tot de centrale overheid behorend bestuursorgaan die niet tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, geschiedt door kennisgeving van het besluit of van de zakelijke inhoud ervan in een van overheidswege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad, dan wel op een andere geschikte wijze. In onderhavige geval is sprake van kennisgeving van de zakelijke inhoud van het besluit en liggen de	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

			ontwerpbesluiten voor een ieder ter inzage. Uit de toelichting op het wetsartikel en bevestigd in jurisprudentie blijkt dat in de kennisgeving moet worden vermeld dat en waar het besluit voor een ieder ter inzage ligt. Zowel de oorspronkelijke bekendmaking als de rectificatie en herinnering bevat deze informatie. Hiermee voldoet de kennisgeving aan artikel 3:42 Awb.	
		Een erftoegangsweg, zoals de Poelmolenweg, dient volgens gemeentelijke normen minimaal 4,8 meter breed te zijn. De huidige Poelmolenweg is dat niet. Indieners geven aan dat met de planvorming rekening moet worden gehouden met verbreding van de weg.	Het is juist dat wij voor erftoegangswegen in twee rijrichtingen een minimale breedte voorschrijven van 4,8 meter. Zo doen wij dat ook voor de Poelmolenweg. De Poelmolenweg zal daarom worden gereconstrueerd en worden verbreed. Verbreding van de weg is mogelijk op de bestemming "Woongebied". Op deze gronden is het namelijk mogelijk (ontsluitings-)wegen te realiseren. De breedte van de weg hoeft zich daarmee niet te beperken tot de verkeersbestemming die de Poelmolenweg heeft in het bestemmingsplan. Waar mogelijk zal de weg worden verbreed naar 4,8 meter. Ter hoogte van de bestaande woningen is dat niet overal mogelijk. Daar zal de weg zodanig worden ingericht dat het verkeer elkaar op een veilige manier kan passeren met behulp van passeerstroken. Gelet op het geringe aantal verkeerbewegingen, zal het aantal keren dat verkeer op elkaar moet wachten minimaal zijn en geen gevolgen hebben voor de doorstroming van de Poelmolenweg.	
		Indieners kunnen zich niet verenigen met de functieaanduiding "speeltuin" zoals opgenomen in de bestemming "Groen". Indieners zijn van mening dat een speeltuin het bestaande belang van indieners zwaarder weegt dan het	Binnen gemeente Westland is het gebruikelijk dat speelvoorzieningen mogelijk zijn in de "Groen" bestemming. Op gronden met de "Groen" bestemming is meer mogelijk dan uitsluitend flora en bijbehorende fauna. De gronden nabij de woning van indieners hebben	Planverbeelding en regels is aangepast nav deze zienswijze

algemeen belang van de nieuwe functie speeltuin. Zeker nu binnen een afstand van 100 meter van de beoogde speeltuin een speeltuin is aangelegd.

daarnaast ook een functieaanduiding "speeltuin" in het ontwerpbestemmingsplan. Deze functieaanduiding wordt gebruikt om duidelijk te maken dat er een speelvoorziening wordt gerealiseerd, maar ook één met ruimere bouwmogelijkheden dan met bouwwerken tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Voor Waelpark is onderzocht op welke locatie en voor welke doelgroep speelvoorzieningen moeten worden aangebracht om de kinderen en jeugd speelgelegenheid aan te kunnen bieden. Uit de catalogus voor de openbare ruimten voor Waelpark, die wordt aangestuurd via het Masterplan, blijkt dat op deze locatie een speeltuin is beoogd voor 6 tot 12 jarige. Ondanks het feit dat er binnen ca. 400 meter nog andere speeltuinen voor deze leeftijd aanwezig zijn is het wenselijk binnen Waelplas speelgelegenheid te bieden voor de kinderen tot 12 jaar. De andere speeltuinen liggen weliswaar binnen de 'norm' -afstand maar hebben geen directe relatie met Waelplas. De speeltuinen liggen te ver af van de directe woonomgeving van Waelplas en kinderen zouden dan ook een boezemwatergang moeten oversteken. Hetgeen niet gewenst is voor deze leeftijdsgroep. Om de indieners tegemoet te komen in de zienswijze, wordt de speeltuin ingericht in overleg met de indieners en waar mogelijk zal de bouwhoogte van speeltoestellen zo beperkt mogelijk gehouden worden en niet hoger dan 3 meter. Nu kan worden volstaan met een bouwhoogte van 3 meter voor de speeltoestellen, vervalt de noodzaak voor de functieaanduiding "speeltuin". De planverbeelding- en regels worden hierop aangepast.

5	G18-002580	<p>Indiener merkt op dat de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de in acht te nemen afstand van bouwwerken tot de perceelgrens op gespannen voet staat met de regels uit het bestemmingsplan. Door bouwwerken tot op de erfgrrens toe te staan wordt ontstaat geen openheid en voldoende ruimte tussen de bebouwing. Ook hoofdgebouwen op minimaal 3 meter geeft een onvoldoende openheid en ruimte in het plan.</p>	<p>Voor wat betreft de hoofdgebouwen kunnen wij melden dat in Westland in de regel een afstandsmaat wordt gehanteerd van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens. Dit plan is daarmee niet anders dan andere woningbouwplannen in Westland. Wij achten een afstand van 6 meter tussen twee hoofdgebouwen voldoende om de nodige gelding tussen de verschillende hoofdgebouwen te realiseren. Uitbouwen, aanbouwen, overkappingen en andere bouwwerken die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan zijn in haar verschijningsvorm minder van invloed op de bebouwde omgeving. Om die reden kan worden volstaan met een kleinere afstand tot zelfs 0 meter tot de erfgrrens. Overigens zijn dergelijke bouwwerken ook vaak vergunningsvrij volgens landelijke regelgeving. Bij vergunningsvrije bouwwerken wordt niet aan bouwregels van het bestemmingsplan getoetst, maar deze zijn wel degelijk van invloed op de openheid van het gebied.</p>	<p>Geen gevolgen voor het bestemmingsplan</p>
6	G18-002581	<p>Indieners vrezen overlast te ervaren door de nieuw te maken ontsluiting van het plangebied op de Maesemundeweg</p>	<p>Het perceel grenzend aan de Maesemundeweg heeft een nader uit te werken bestemming. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe het gebied zal worden ingericht, dat wordt pas duidelijk bij de uitwerking. Dat op de impressie een ontsluiting is aangegeven grenzend aan de woning van indieners, betekent niet dat het ook als zodanig wordt uitgevoerd. Pas bij uitwerking kan worden onderzocht of een eventuele ontsluiting gevolgen heeft voor het woongenot van indieners. Deze zienswijze is daarmee prematuur.</p>	<p>Geen gevolgen voor het bestemmingsplan</p>

	De woning van indieners is niet onderheid. Er wordt daarom gevreesd voor schade aan de woning wanneer in de nabijheid heiwerkzaamheden worden verricht	Indien sprake is van schade als gevolg van grond- of bouwwerkzaamheden, is in beginsel degene die de schade daadwerkelijk heeft veroorzaakt, daarvoor aansprakelijk. Dat is de uitvoerder van de werkzaamheden of zijn/ haar opdrachtgever. Om te kunnen constateren of er schade is als gevolg van grond- of bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk om de staat van bestaande bouwwerken vast te leggen zoals deze is vóór aanvang van de werkzaamheden. Dit onderzoek wordt verricht en vastgelegd in een zogenaamde nulmeting. Hierbij wordt rekening gehouden met alle reeds bestaande schade, zettingen, scheurvorming etc. Mocht er na de opname schade ontstaan, dan is de nulmeting een middel om aan te tonen dat er schade is ontstaan. Eventuele schade als gevolg van graaf en heiwerkzaamheden kunnen op basis daarvan worden verhaald bij de uitvoerder.	
	Indieners is het niet duidelijk hoe het regenwater wordt afgevoerd aangezien de bestaande greppel in de planvorming niet te zijn meegenomen	Zoals hierboven al is vermeld, betreft het hier gronden die nader moeten worden uitgewerkt in een bestemmingsplan. Bij deze uitwerking moet duidelijk worden op welke wijze het regenwater van het perceel van indieners zal worden afgevoerd. Of de bestaande greppel dan gehandhaafd zal blijven of dat op een andere wijze in de opvang van regenwater wordt gerealiseerd volgt bij de uitwerk,	
	Indieners vrezen voor wateroverlast door ontpoldering van het oostelijk deel van Waelplas. Dat geldt ook bij ophogen van de gronden voor kavels, wegen etc..	Ontpoldering van een deel van het gebied heeft voor de waterhuishouding van het resterende deel geen gevolgen. Het te ontpolderen deel zal namelijk worden gescheiden door een watergang (boezemverbinding) en een waterkering. De positie van de waterkering is op de verbeelding (bestemmingsplankaart) aangegeven door middel van een	

			dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Om deze waterkering te kunnen realiseren, is door ONW een watervergunning gevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Na realisatie van de waterkering, is het polderdeel en het boezemdeel van elkaar gescheiden met elk een eigen waterhuishouding die zodanig is ingericht dat er geen sprake is van wateroverlast als gevolg van ontpoldering.	
7	G18-002623	Indieners zien het als een gemiste kans dat er geen duidelijkheid wordt gegeven over hoe de verkaveling van plangebied er uitziet. Op deze wijze blijven omwonende in onzekerheid wat de gebiedsindeling wordt en de gevolgen daarvan zijn.	Het is ons nog niet bekend hoe de diverse woongebieden worden ingedeeld en ingericht. Door in de regels op te nemen welke hoogte- en afstandsmaten minimaal in acht moeten worden genomen bij het invullen van het gebied hebben wij inzage gegeven wat de maximaal te verwachten veranderingen zijn voor omwonenden bij de invulling van het gebied.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
		Indieners zien de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte graag lager, om een beter verloop te krijgen van de eigen woning naar het woongebied. Dat geeft meer privacy en de bruikbaarheid van de kas is daarmee beter geborgd.	Een toelaatbare goot- en bouwhoogte op aangrenzende percelen heeft slechts in beperkte mate invloed op de privacy en bruikbaarheid van perceel van indieners en de daarop aanwezige kas. De afstandsmaat van de bebouwing tot de erfgrans heeft veel meer effect. Het is dan ook de combinatie bouwhoogte en afstand tot de erfgrans die bepalend is voor privacy. Gelet op de minimale afstandsmaat van 3 meter tussen de nieuw te bouwen hoofdgebouwen en de erfgrans is er naar onze mening geen onevenredige aantasting van de privacy te verwachten voor indieners. Voor de kas zien wij geen onevenredige beperking van de bruikbaarheid, aangezien de nieuw op te richten woningen ten oosten van de kas zijn gelegen en hiervoor geldt dat hoofdgebouwen op minimaal 3 meter van de	

			erfgrens mogen worden opgericht. Wanneer het nieuw te bouwen hoofdgebouw met de achterzijde is gericht naar de kas van indieners, hetgeen aannemelijk is, is deze afstand zelfs minimaal 9 meter.	
		Indieners vrezen voor de verkeersveiligheid van de Poelmolenweg wanneer er 12 woningen extra gaan ontsluiten op deze weg.	Volgens recente tellingen uitgevoerd op 23 augustus 2018 t/m 11 september 2018 gaan er in de huidige toestand (nabij Poelmolenweg 1), ca. 70 motorvoertuigen per etmaal en ca. 550 fietsers over de Poelmolenweg. In de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een verkeersgeneratie (volgens de CROW publicatie 317) van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 bewegingen per woning per etmaal. Uitgaande dat er 12 extra woningen in het gebied worden gerealiseerd zal dit tot 103 extra verkeersbewegingen per etmaal leiden. Dit zal dan resulteren in gemiddeld 173 motorvoertuigen per etmaal en ca. 550 fietsers. Op erftoegangswegen, zoals de Poelmolenweg, ligt deze verkeersintensiteit ver onder de maximaal toelaatbare verkeersintensiteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal. De hoeveelheid verkeer kan derhalve in de nieuwe situatie op een verkeersveilige en verantwoorde wijze van de Poelmolenweg worden afgewikkeld, die na reconstructie 4,80m breed zal zijn, met uitzondering het weggedeelte voor een deel van de bestaande woningen aan de Poelmolenweg waar onvoldoende ruimte is om een wegprofiel van 4,80m te realiseren. Daar zal de weg zodanig worden ingericht dat er sprake is van een snelheidsbeperking waar het verkeer voldoende veilig kan passeren.	
		Op dit moment is er onvoldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van	Om in voldoende mate te voorzien in parkeergelegenheid bij woningen, is in februari	

	<p>de bestaande woningen aan de Poelmolenweg. De suggestie wordt gewekt om de gronden met de Groen bestemming en functieaanduiding speeltuin in te richten als parkeervoorziening.</p>	<p>2018 het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen" en de beleidsregel "Parkeernormering gemeente Westland 2018" vastgesteld. Hieruit volgt dat voor eigen behoefte in beginsel moet worden geparkeerd op eigen terrein. Daarnaast dient er voor bezoekers parkeervoorzieningen aangebracht te worden in openbaar toegankelijk gebied. De regels uit het bestemmingsplan "Parkeernormen" zijn ook opgenomen in dit bestemmingsplan Waelplas. Er moet bij de inrichting van het gebied daarom rekening worden gehouden met het aanleggen van een parkeervoorziening voor de bestaande woningen. Overigens zullen langs de Poelmolenweg de bestaande parkeervoorzieningen gehandhaafd blijven, zodat in het openbaar gebied nabij de bestaande woningen voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aanwezig zal zijn.</p>	
	<p>Indieners vrezen dat de grondwaterstand van hun perceel onder druk komt te staan en daardoor de bruikbaarheid van het perceel, inclusief kas niet gegarandeerd kan worden zonder de gronden op te hogen. De kosten die gemoeid zijn met de ophoging dienen voor rekening van de gemeente of ONW te komen.</p>	<p>In overleg zal er een passende oplossing gevonden worden voor de eventuele consequenties van het verhogen van het waterpeil. Als de gronden of het kasje opgehoogd moeten worden zal dat voor kosten van ONW worden uitgevoerd. Dit heeft ONW ook schriftelijk bevestigd aan indieners.</p>	Actielijst
	<p>Voor de overige zienswijze, verwijzen indieners naar de zienswijze die zij bij brief van 3 juni 2016 naar voren hebben gebracht over het ontwerpplan dat tot 10 juni 2016 ter inzage heeft gelegen.</p>	<p>De zienswijze van 3 juni 2016 ziet op een ander ontwerpplan, dan het plan dat nu ter inzage heeft gelegen. Het is dan ook niet mogelijk om de zienswijze over dat plan, onverkort van toepassing te laten zijn op het ontwerpplan dat nu (2018) voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Daarnaast zijn de onderdelen van de zienswijze uit 2018 gelijk</p>	

			aan die van 2016. Deze onderdelen zijn hierboven beantwoordt en kunnen als reactie op de zienswijze uit 2016 worden opgevat.	
8	G18-002624 Alcomij BV (hierna aangeduid met Alcomij)	Sedert 1968 is Alcomij gevestigd op haar huidige locatie. In overleg en afstemming met de gemeente heeft Alcomij afgelopen jaren geïnvesteerd op deze locatie om naar de toekomst haar bedrijfsvoering op deze locatie voort te kunnen zetten. Bij de inrichting van het terrein Alcomij haar – voor de omgeving – belastende bedrijfsactiviteiten geconcentreerd aan de zijde van de Maesemundeweg Door de bouw van ruimt 100 woningen mogelijk te maken op korte afstand van het bedrijf, wordt Alcomij belemmerd in haar bedrijfsvoering. Het is voor Alcomij niet mogelijk om ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen aan de geluidsnormen te voldoen zonder ingrijpende en kostbare maatregelen te treffen.	Allereerst is het niet de intentie van de gemeente om bedrijven te belemmeren in de uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten. De gemeente heeft ook een taak om in voldoende mate te voorzien in de woningbehoefte. Om in die woningbehoefte te voorzien, heeft ONW de opdracht om in Waelpark circa 1.400 woningen te bouwen. Een deel van deze woningen zullen worden opgericht in de nabijheid van het bedrijf van Alcomij. Bij het oprichten van woningen is het noodzakelijk dat er aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gecreëerd voor toekomstige bewoners. Daarnaast moeten de bedrijfsbelangen van Alcomij gerespecteerd worden. Het nu geldende bestemmingsplan Het Nieuwe water, vastgesteld bij raadsbesluit 26 mei 2009 geeft aan het gebied waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft de bestemming Woongebied UWI. Deze bestemming kan worden uitgewerkt ten behoeve van de oprichting van 30 woningen. Vanaf 2009 was dus al duidelijk dat tegenover Alcomij woningbouw zou worden gesitueerd. Het vaststellen van bestemmingsplan Waelplas, levert voor Alcomij geen ander planologisch regime op.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
		In het eerste ontwerpbestemmingsplan voor de Waelplas uit 2016 heeft de gemeente verzuimd zich te verdiepen in	Het ontwerpbestemmingsplan uit 2016 gaat in paragraaf 3.2. uitgebreid in op het bedrijf Alcomij. Op basis van akoestische	

	de geluidssituatie van Alcomij. Dit ontwerpbestemmingsplan werd niet verder in procedure gebracht omdat teveel gewijzigd moest worden.	onderzoeken uit 2005 en 2006 en de aan de activiteiten gekoppelde maatwerkvoorschriften wordt geconstateerd dat een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande en de te realiseren woning is gegarandeerd. De bestemming woongebied is in dit bestemmingsplan dan ook niet gekoppeld aan een uitwerkingsplicht maar voorziet in een rechtstreekse bouwtitel. Om verschillende redenen is dit plan niet verder in procedure gebracht. De stelling dat de akoestische situatie niet is onderzocht is onjuist.	
	Alcomij heeft positief bijgedragen in meerdere gesprekken over het oplossen van de akoestische situatie en is bereid mee te denken over mogelijke oplossingen. Zolang er over de bouw van een scherm geen zekerheid is kunnen de deelgebieden Zwarts en Zuidwesthoek niet worden gerealiseerd.	De oplossingsgerichte houding van Alcomij wordt gewaardeerd. Onderschreven wordt dat maatregelen getroffen moet worden in verband met de toekomstige woningbouw en de bestaande bedrijvigheid. Het ontwerpbestemmingsplan verplicht hier ook toe. Wij hebben bij vaststelling van het bestemmingsplan dan ook rekenschap gehouden met de (bedrijfs-)belangen van Alcomij.	
	Het ontwerpbestemmingsplan legt een uit te werken bestemming op. De bestemming kan worden uitgewerkt ten behoeve van de bouw van 57 woningen onder voorwaarde dat de milieuhinder vanuit bedrijvigheid aan de Hagemanstraat zodanig kan worden weggenomen, dat deze bedrijvigheid geen belemmering vormt voor het bouwen of het gebruik van de woningen. Ook voor een globale bestemming geldt echter dat in redelijkheid moet worden aangetoond dat de bestemming realiseerbaar is. Het ontwerpbestemmingsplan geeft hierin echter geen inzicht.	Volgens het vigerende bestemmingsplan Het Nieuwe Water hebben de betreffende gronden een uit werken bestemming Woongebied. Op grond hiervan kan de bestemming worden uitgewerkt ten behoeve van de bouw van 30 woningen. Het ontwerpbestemmingsplan bevestigt deze bestemming met dien verstande dat nu een uitwerking in maximaal 57 wooneenheden wordt voorzien. In het kader van het bestemmingsplan Het Nieuwe Water is dus al aangetoond dat realisatie van woningen in het gebied in principe mogelijk is. Bij uitwerking van dit bestemmingsplan geldt een verplichting tot nader onderzoek binnen een zone van 75 meter vanaf he bedrijf.	Bestemmingsplan wordt tekstueel aangepast

			<p>Het ontwerpbestemmingsplan neemt de vigerende bestemmingsregeling in feite over door inzake uitwerking van de globale bestemming Woongebied 2 het volgende te bepalen “het plandeel kan verder worden uitgewerkt, nadat de milieuhinder afkomstig van de bedrijven aan de Hagemanstraat zodanig zijn, of worden weggenomen, dat deze geen belemmering vormen voor het bouwen en gebruiken van het wonen”.</p> <p>Ten einde te bevestigen dat de woningen realiseerbaar zijn is door de DGMR de akoestisch situatie nader onderzocht. Hieruit blijkt dat de bedrijvigheid door de woningbouw niet wordt gehinderd indien ter plaatse een geluidsscherm wordt gerealiseerd. Het ontwerp bestemmingsplan geeft hiermee dus uitgebreid inzicht in de mogelijk realisatie van de bestemming.</p> <p>Overigens zal hierboven aangehaalde planregel worden aangepast in die zin dat de zinsnede beter leesbaar is.</p>	
		<p>Aan het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een akoestisch onderzoek gericht op de omringende bedrijvigheid. Verzocht wordt om dit onderzoek. De conclusies kunnen niet worden beoordeeld door Alcomij. Het ontwerp bestemmingsplan is op onjuiste uitgangspunten gebaseerd.</p>	<p>Het akoestisch onderzoek gericht op de bedrijvigheid vormde het tweede gedeelte van bijlage 5. Blijkbaar was dit onvoldoende duidelijk voor Alcomij.</p>	
		<p>De geluidsproblematiek kan slechts worden opgelost door plaatsing van een geluidsscherm. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet echter</p>	<p>Op deze standpunten van Alcomij zal in het hierna volgende ook weer puntsgewijs worden ingegaan.</p>	

		<p>niet in plaatsing van een scherm. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet wel in de mogelijkheid van dove gevels maar dit lost de geluidsproblematiek niet op. Hieronder wordt een en ander toegelicht.</p>		
		<p>Volgens de lijst van richtafstanden van de VNG moet Alcomij worden gezien als een bedrijf behorend tot categorie 3.2. Alcomij is metaalbedrijf met een constructiewerkplaats groter dan 200m² en valt daar mee onder SBI code 281.1. Voor bedrijven behorend tot categorie 3.2 geldt een afstand tot gevoelige objecten van 100 meter. Het ontwerpbestemmingsplan gaat ten onrechte uit van een bedrijf behorend tot categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Gewezen wordt op de specifieke woonbestemming "Woonkern 's-Gravenzande". Overigens bevatte het ontwerpbestemmingsplan uit 2016 dezelfde foutieve aanduiding.</p>	<p>Op dit onderdeel is de zienswijze terecht naar voren gebracht. Het geldende bestemmingsplan Woonkern 's-Gravenzande bestemt het bedrijf terecht specifiek als een bedrijf behorend tot categorie 3.2. Door middel van specifieke functieaanduiding wordt een gedeelte van de gronden, dat bij het bedrijf in voor metaalbewerking in gebruik is specifiek aangewezen als constructiewerkplaats. Voor zover de gronden niet zijn aangewezen ten behoeve van metaalbewerking maar wel als zodanig worden gebruikt valt dit gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Woonkern 's-Gravenzande. Ook voor wat betreft het gebruik van deze gronden moet dus worden uitgegaan van categorie 3.2 met bij behorende afstand van 100 meter.</p> <p>Bij een bedrijf tot categorie 3.1 moet worden uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Ook de 50 meter contour ligt binnen het ontwerpbestemmingsplan en binnen de bestemming "woongebied -2". Met de belangen van Alcomij is dus van meet af aan rekening gehouden. In dit verband kan gewezen op de voorwaarden waaronder de bestemming mag worden uitgewerkt.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de toelichting paragraaf 3.2.2.</p>	<p>De tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.</p>

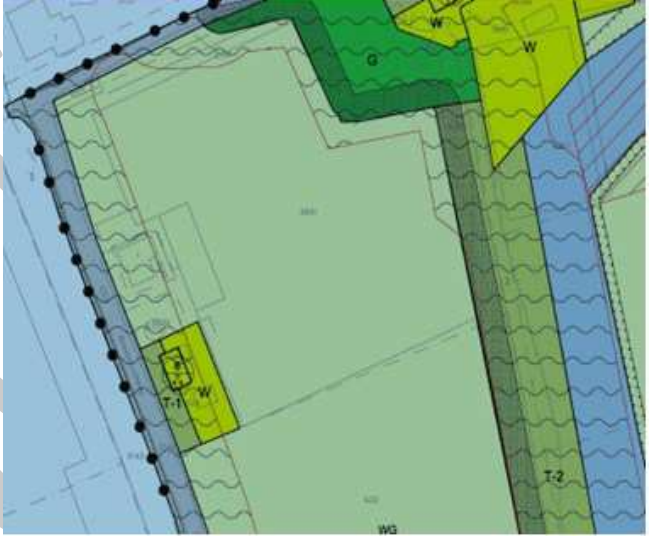
		<p>Het bestemmingsplan bepaalt dat de woningen gelegen aan de Maesemundeweg mogen worden uitgevoerd als rijwoningen met een dove gevel teneinde hiermee een geluidafscherming te bereiken. Indien wordt uitgegaan van 100 meter, conform de richtlijn van de VNG, blijkt dat ook de woningen gelegen achter deze “eerstelijns” woningen binnen de contour van Alcomij liggen en dus ook hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten van Alcomij. Gezien de geluidslekken tussen de blokken rijwoningen zullen de achterliggende woningen ook gehinderd worden door de activiteiten. Er zal dus geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.</p> <p>Daarnaast zal er ook sprake zijn laad- en los activiteiten met mogelijke lichthinder. Ook zal men in de buitenruimte rond de te bouwen woningen gehinderd worden door de bedrijfsactiviteiten. Tot slot wordt opgemerkt dat ook de bewoners van de woningen met een dove gevel de woningen niet kunnen “luchten” omdat de ramen van de gevel niet geopend kunnen worden. Alcomij ziet als enige reële optie plaatsing van een scherm. Slechts dan is zeker gesteld dat het bedrijf zijn activiteiten ongestoord kan voortzetten. De dove gevel dient nu dit geen bruikbare optie niet in de regels te worden opgenomen.</p>	<p>Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan het gebied de bestemming Woongebied-2. Vaststelling van een uitwerkingsplan is slechts mogelijk indien wordt aangetoond dat de bedrijvigheid en het wonen optimaal zijn afgestemd zodat de bedrijvigheid niet gehinderd wordt en er, vanuit een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat is verzekerd. Bij de vaststelling van het uitwerkingsplan moet dit inzicht worden gegeven en moeten mogelijke maatregelen zijn vastgelegd. Indien dit niet duidelijk kan het uitwerkingsplan niet worden vastgesteld. Een maatregel kan zijn een scherm maar ook mogelijk ook een “dove gevel”. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangetoond dat de bestemming “woongebied realiseerbaar is. Dit is zoals al eerder opgemerkt aangetoond.</p>	
		De woningen kunnen alleen worden gebouwd indien een geluidsscherm wordt	De planregels zullen worden aangepast in die zin dat de plaatsing van een scherm als	Zienswijze leidt tot aanpassing van de

	<p>gerealiseerd. Het scherm komt buit het uitwerkingsgebied daarom moet nu al de planologische basis gelegd worden voor het scherm. Het bestemmingsplan voorziet nu in de bouw van een scherm middels een binnenplanse afwijking binnen de bestemming water. Op onderdelen moet deze regeling worden aangepast in verband met de gewenste c.q noodzakelijke uitvoering van het scherm.</p> <p>Het scherm moet gedeeltelijk in het water geplaatst worden op enige afstand van de kademuur en eventueel uitgevoerd worden met een luifel een doorgetrokken bij het bedrijfsverzamelgebouw.</p>	<p>aangegeven mogelijk is. Zoals reeds is aangegeven zal bij definitieve uitwerking van de bestemming Woongebied -2 moeten worden bezien of een scherm het meest doelmatige middel is dan wel dat andere middelen met mogelijk een minder vergaande ruimtelijke impact ook toepasbaar zijn.</p> <p>Verder is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland inzake de mogelijke plaatsing van het geluidsscherm in de watergang, op circa 80 cm van de bestaande kade van Alcomij. Er is gebleken dat plaatsing van het scherm in de watergang niet mogelijk is, omdat het doorstroomprofiel van de watergang daarmee wordt verkleind, hetgeen niet mogelijk is voor deze watergang. Verkleining van het doorstroomprofiel gaat ten koste van de noodzakelijke afvloeiing van het water uit aangrenzende en omliggende gebieden.</p> <p>Daar waar het scherm voor Alcomij eindigt, is het noodzakelijk om een verbinding te kunnen maken tussen het scherm en de bestaande bedrijfsbebouwing, om zo "geluidstekken te voorkomen". Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.</p>	<p>planregels en -verbeelding</p>
	<p>De binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van de bouw van het geluidsscherm is onder andere afhankelijk van de ruimtelijke impact van het scherm. In geval van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid bij opneming van de mogelijkheid al zijn vastgesteld dat toepassing van de mogelijkheid mogelijk is.</p>	<p>Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat de plaatsing van een scherm wordt afgewogen tegen mogelijk andere oplossingen. Voor deze oplossingen is onder andere de uiteindelijke inrichting van het plangebied bepalend. Pas indien deze relatie duidelijk is kan worden beoordeeld of vanuit een goede ruimtelijke ordening toepassing van de binnenplanse mogelijkheid noodzakelijk is.</p>	<p>Geen gevolgen voor het bestemmingsplan</p>
	<p>Kosten geluidsscherm onjuist begroot.</p>	<p>De raming van het geluidsscherm gaat uit van</p>	<p>Geen gevolgen voor het</p>

		<p>In het exploitatieplan is rekening gehouden met de kosten van een geluidsscherm. Er is een kostenpost van C 1.745.326,00 begroot, op basis van de offerte die Alcomij door Verbeek Projects heeft laten opstellen. Deze offerte kan niet aan het exploitatieplan ten grondslag worden gelegd. De offerte gaat namelijk uit van een geluidsscherm dat op enige afstand van de kademuur in het water wordt geplaatst.</p> <p>De planregels van het ontwerpbestemmingsplan vereisen juist dat een geluidsscherm direct grenzend aan de kademuur wordt geplaatst. Hiervoor is toegelicht waarom dat niet mogelijk is, althans niet zonder aanzienlijk hogere kosten te moeten maken voor de constructie, versterking van de kade en exploitatieschade van Alcomij. De kosten van een geluidsscherm dat conform het ontwerpbestemmingsplan wordt gerealiseerd zullen daarom factoren hoger zijn dan de huidige offerte van Verbeek Projects.</p> <p>Kortom, het exploitatieplan voorziet niet in het verhaal van alle kosten die gemoeid zijn met de verwezenlijking van dit bestemmingsplan. Er kan op deze manier geen financieel uitvoerbaar uitwerkingsplan worden vastgesteld.</p>	<p>een (constructief) solitaire plaatsing in het water. Daarbij maakt het niet veel uit of dit geluidsscherm dicht bij de kade of tegen de kade aan wordt geplaatst.</p> <p>Daarnaast is in de ramingen al rekening gehouden met een zware funderingsconstructie.</p> <p>Bij een herziening van het exploitatieplan wordt aangesloten bij de werkelijkheid en dus de werkelijke oplossing inclusief bijbehorende kosten. Dit betekent alsdan ook een bijstelling van de bijdrage. Indien blijkt dat er bijvoorbeeld een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd en de gemeente daarmee akkoord gaat dan kan het scherm (gedeeltelijk) vervallen. E.e.a. wordt zoals gesteld dan verwerkt in een herziening van het exploitatieplan en wordt de bijdrage bijgesteld.</p>	exploitatieplan
		<p>Exploitatieplan niet sluitend zonder uitwerkingsplan</p> <p>Het exploitatieplan gaat ervan uit dat het kostenverhaal plaatsvindt via de financiële voorwaarde die verbonden wordt aan de omgevingsvergunning voor</p>	<p>Op zich kan deze stelling weliswaar correct zijn, maar het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan. Het doel is het hele bestemmingsplan te realiseren. Als er dus een plan wordt gevonden dat voldoet aan de uitwerkingsregels, dan is een vorm van</p>	

	<p>alle 110 woningen. Daar zijn de woningen die in het uitwerkingsgebied worden gebouwd bij inbegrepen.</p> <p>De uitvoerbaarheid van de uit te werken bestemming staat echter geenszins vast. Dat betekent dat terdege rekening moet worden gehouden met het scenario dat de 57 woningen in het uitwerkingsgebied niet worden gerealiseerd. Door de onzekere 57 woningen mee te rekenen is de kans groot dat uiteindelijk slechts circa 5007o van de kosten kan worden verhaald. Het plangebied met de bestemming Woongebied - 1 is daardoor evenmin uitvoerbaar.</p>	<p>kostenverhaal mogelijk is en zodra de werkelijke uitwerking bekend is, zal het exploitatieplan daar op worden aangepast bij een herziening.</p>	
	<p>Verdeling kosten onjuist</p> <p>De stukken zijn misleidend over het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd en de wijze waarop de kosten worden omgeslagen. In de bekendmaking van het plan staat dat het bestemmingsplan - na uitwerking - de bouw van 110 woningen mogelijk maakt. Het exploitatieplan spreekt al over 115 woningen binnen het exploitatiegebied. Kijkend naar de planregels komt Alcomij op 118 woningen. Binnen de bestemming Woongebied-1 zijn dat 51 grondgebonden woningen en 10 gestapelde woningen. Met de 57 woningen binnen het uitwerkingsgebied komt Alcomij op een totaal van 118 woningen. Het exploitatieplan is in strijd met de in acht te nemen zorgvuldigheid.</p>	<p>Het bestemmingsplan gaat uit van maximaal 110 woningen in heel Waelplas. Het exploitatieplan is daarop aangepast. Per plandeel zijn tevens ook het maximaal aantal woningen aangegeven waarbij tevens blijft gelden dat voor heel Waelplas niet meer dan 110 woningen gerealiseerd mogen worden.</p>	<p>Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn hierop aangepast</p>
	<p>Fasering niet geloofwaardig</p> <p>Zoals Alcomij hiervoor in het kader van de uitwerkingsplicht al heeft aangegeven,</p>	<p>In Rijnvaart zal medio 2019 begonnen worden met de bouw van de woningen. De verkoop zal dan al voor het grootste gedeelte zijn afgerond.</p>	<p>Geen gevolgen voor exploitatieplan</p>

		<p>is de voorgeschreven fasering niet geloofwaardig. Het is binnen de gemeente namelijk bekend dat het plan Rijnvaart als eerste zal worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan Rijnvaart is in oktober 2017 ter inzage gelegd. Het is niet de bedoeling dat beide plannen met elkaar gaan concurreren. De eerste fase van Waelplas zal daarom pas in uitvoering worden genomen zodra de woningen in het plan Rijnvaart zijn gebouwd. Het is daarom ondenkbaar dat al in 2019-2020 wordt gestart met de Noordoosthoek.</p> <p>De consequentie daarvan is de uitvoering van de plandelen Zwarts en Zuidwesthoek niet binnen de planperiode van 10 jaar is te voorzien. Een volgende fase mag immers pas aanvangen indien 80% van de vorige fase is gerealiseerd.</p>	<p>In Waelplas willen wij bij de Noordoosthoek in 2019 starten met de ontwikkeling van de woningen. In 2019 willen wij aanvangen met de grondwerkzaamheden en het bouwrijpmaken. Start bouw is dan te verwachten in 2020. Overigens bedient Rijnvaart en Waelplas verschillende doelgroepen, overlap in ontwikkeling is geen belemmering.</p>	
9	G18-002660 Bouwbedrijf Zwarts Naaldwijk BV (hierna aangeduid met Zwarts)	<p>De indiener verzoekt om een bestemming Woongebied met directe bouwtitel, in plaats van een uit te werken bestemming. Dit geeft de indiener meer rechtszekerheid en verlichting van de te doorlopen procedures. Zo mogelijk zou ook voor een deel van het plangebied een directe bouwtitel gegeven kunnen worden. Dit alles met een voorwaardelijke verplichting tot het bouwen van een geluidsscherm.</p>	<p>Op dit moment is het onvoldoende duidelijk op welke wijze de hinder afkomstig van de bedrijven aan de Hagemanstraat worden geweerd om een prettig woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor de toekomstige bewoners. Uit de onderzoeken die ten grondslag hebben gelegen aan het (ontwerp-)bestemmingsplan, blijkt dat er maatregelen noodzakelijk zijn wanneer binnen 50 tot 100 meter van de bedrijven woningen worden opgericht. De (bedrijfs-)belangen van de bestaande bedrijven zijn daarom op dit moment onvoldoende geborgd en een directe bouwtitel is in strijd met een goede ruimtelijk ordening. Verschillende maatregelen zijn mogelijk om de</p>	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

			<p>hinder van aangrenzende bedrijven te weren. Een geluidsscherm is één van de mogelijke maatregelen. Op dit moment is het nog onzeker op welke wijze de hinder weg genomen wordt, zolang daarover geen duidelijkheid bestaat is ervoor gekozen om een uit te werken bestemming op te nemen in het bestemmingsplan en niet met een directe bouwtitel in combinatie met een voorwaardelijke verplichting.</p>	
		<p>Indiener is van mening dat verplaatsing van de ecologische zone ten opzichte van het ontwerp dan in 2016 ter inzage heeft gelegen, voor hem nadeliger is, wegens verlies van uitgeefbare grond.</p>	 <p>The image is a technical drawing of a zoning plan (bestemmingsplan) from 2016. It shows a site layout with various colored zones: a large green area, a yellow area, and a blue area. A road or boundary line runs along the left side, marked with black dots. There are labels 'W' and 'G' in different areas, and '7-1' and '7-2' near the bottom. The drawing is overlaid with a large, semi-transparent watermark that reads 'COM'.</p>	

Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 2016



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 2018

Dwars door het gebied ligt van noord naar zuid een gasleiding. Op deze gasleiding en delen aangrenzend aan de leiding, mag niet worden gebouwd. Dit is de zogeheten belemmeringsstrook. In het ontwerp van 2016 zijn deze gronden bestemd voor Tuin-2 en in het ontwerp van 2018 zijn deze gronden bestemd als Natuur met een dubbelbestemming voor Leidingen. In beide gevallen is bepaald dat deze gronden niet bebouwd mogen worden. De gronden met de bestemming Natuur, worden in zijn geheel niet uitgegeven, maar ingericht als ecologische verbindingzone. Hoewel dit ten koste gaat van uitgeefbare grond, komt dit wel de kwaliteit van het plangebied en daarmee de woonomgeving van de toekomstige bewoners ten goede. Indien er wordt dan ook niet onevenredig geschaad door vermindering van het uitgeefbare gebied.

Indiener merkt op dat het geluidsscherm niet als voorziening wordt genoemd bij de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Dit is noodzakelijk om het scherm bij

Indiener merkt dit terecht op. Het plan wordt hierop aangepast

Zienswijze leidt tot aanpassing van de planregel

		afwijking mogelijk te maken.		
		<p>Indiener merkt op dat er geen bijdrage wordt geleverd door het bedrijf Alcomij, als begunstigde van het geluidsscherm. Indien aan de orde ook de overdracht van gronden zijn ten gunste van Alcomij die niet worden verrekend met Alcomij. Dit terwijl de kosten van het scherm wel is opgenomen en als bijdrage wordt doorberekend op exploitanten van Waelplas en daarmee in het bijzonder ook aan Zwarts.</p>	<p>Het scherm is expliciet bedoeld om woningbouw in Waelplas mogelijk te maken. Hoewel Alcomij wel wil meewerken aan de plaatsing van een geluidsscherm hebben zij wel aangegeven er zelf geen meerwaarde aan te hebben en dus ook geen bijdrage in de kosten hiervoor te willen betalen.</p>	<p>Geen gevolgen voor het exploitatieplan</p>
		<p>Indiener kan zich niet vinden in de hoogte van zijn bijdrage. De kosten (taxatie) van het scherm zijn te hoog ingeschat, maar ook de berekening van de kosten wordt betwijfeld, mede wegens het gebrek aan deskundigheid van de opsteller van het exploitatieplan over onder meer het geluidsscherm.</p>	<p>Wij gaan er wel vanuit dat de betrokken bureaus ter zake deskundig zijn. Het is echter een kostenraming op basis van de huidige inzichten. Als in een later stadium de oplossing verder is uitgewerkt, worden deze ramingen bij een herziening meegenomen. Mocht na realisatie teveel zijn betaald dan vindt een verrekening via de eindafrekening plaats.</p>	
		<p>Aanvullend betwijfelt indiener of het scherm moet wordt geplaatst, of dat Alcomij ook plannen heeft om op een andere wijze invulling gaat geven aan het voorkomen van hinder door bijvoorbeeld een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen.</p>	<p>Mogelijk zijn er andere oplossingen toepasbaar. Voor nu is echter uitgegaan van de reële kans dat een geluidsscherm wordt geplaatst. Zoals in het voorgaande reeds vermeld wordt bij een herziening van het exploitatieplan alsdan aangesloten bij de werkelijkheid en dus de werkelijke oplossing inclusief bijbehorende kosten. Dit betekent alsdan ook een bijstelling van de bijdrage. Indien blijkt dat er bijvoorbeeld een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd en de gemeente daarmee akkoord gaat dan kan het scherm (gedeeltelijk) vervallen. E.e.a. wordt zoals gesteld dan verwerkt in een herziening van het exploitatieplan en wordt de bijdrage bijgesteld.</p>	
		De kostenraming is onvolledig en de	Een nadere onderbouwing van deze zienswijze	

		gehanteerde percentages worden betwijfeld.	ontbreekt. Wij gaan er wel vanuit dat de betrokken bureaus ter zake deskundig zijn. En de ramingen juist onderbouwd.	
		De woning Maesemundeweg 1 is niet ingebracht als waarde.	Deze stellingname is niet correct. Maesemundeweg 1 is opgenomen in de taxatie van Borgdorf. Het gaat om de percelen 2042, 5530 en 5941 gedeeltelijk. Op pagina 8 van het taxatierapport wordt hierop ingegaan.	
		Er zijn sloopkosten van de kassen opgenomen in het exploitatieplan, terwijl het kavel vrij van opstallen wordt geleverd. Dit is onjuist	De stellingname is niet correct. Deze systematiek is conform de rekenwijze van afdeling 6.4 Wro. Indien partijen werkzaamheden, zoals sloopwerkzaamheden, zelf uitvoeren, dan mogen deze kosten als "zelf verrichte werkzaamheden" tot maximaal de raming in aftrek worden genomen op de bijdrage. De opgenomen sloopkosten bestaan uit begrote en gerealiseerde kosten	
		Het onduidelijk waarom een damwand (kosten daarvan) opgenomen is in het exploitatieplan.	De kostenraming voor het bouw- en woonrijp is opgesteld door een deskundig bureau. Bureau Waterpas. Deze raming is overgenomen in het exploitatieplan. Waterpas berekent ook kosten voor het plaatsen van een damwand. Het exploitatieplan benoemt nog eens expliciet waarom deze damwand noodzakelijk is. In het exploitatieplan is het volgende opgenomen: "Deze is nodig omdat een deel van de waterkering dichtbij de gasleiding in het exploitatiegebied is gelegen. Om die reden zijn kosten voor een damwand opgenomen." Mocht de damwand desondanks niet noodzakelijk blijken, dan wordt dit verwerkt bij een herziening van het exploitatieplan en wordt de bijdrage herberekend. Vooralsnog is hiervan geen sprake.	
		Opbouw van de kosten bij berekening van de grondwaarde is onjuist. De berekening	Er wordt niet aangegeven waar de berekening dan onjuist en onvolledig zou zijn. Wij gaan er	

		is onvolledig en onjuist, dit leidt tot een onjuist ingeschatte grondwaarde.	vanuit dat het betrokken bureau ter zake deskundig zijn. Het is echter een raming omdat, op dit moment, nog niet alles verder uitgewerkt is. Als in een later stadium e.e.a. duidelijk wordt, worden de ramingen vervangen door gemaakte kosten en wordt dit bij een herziening meegenomen. Mocht teveel zijn betaald dan vindt een verrekening via de eindafrekening plaats.	
		De hoogte van de bedragen van de taxateur Borgdorff zijn onjuist.	Er wordt niet aangegeven welke bedragen niet juist zouden zijn, ook is er geen tegen taxatie aangeleverd. De taxaties zijn door een gecertificeerd taxateur bepaald conform de eisen die ten grondslag liggen aan het exploitatieplan.	
		Reconstructie van de Rijnvaartweg worden verrekend over de plandelen Waelplas en Rijnvaart. Nu de weg in het plangebied wordt doorgetrokken, i.p.v. de 'Knip' tussen de plandelen, dienen de kosten ook over een groter gebied (inclusief Waelpolder) te worden verrekend. Dit is niet gebeurd.	Er is uitgegaan van een proportionele toedeling tussen de woningen van Rijnvaart en Waelplas. Incidenteel zullen misschien inderdaad ook voertuigen van Waelpolder over de Rijnvaartweg ontsluiten. Andersom geredeneerd zullen echter ook voertuigen uit Waelplas en Rijnvaart via Waelpolder naar de Naaldwijkseweg rijden. Theoretisch zou je dan ook kosten van de ontsluiting Naaldwijkseweg kunnen toedelen aan Waelplas.	
		De planning die wordt gehanteerd voor het bouwen is onjuist. Bij het aangaan van een anterieure overeenkomst zou er direct gebouwd kunnen worden, terwijl het exploitatieplan uitgaat van realisatie van de woningen in het plandeel langs de Maesemundeweg over minimaal 5 jaar. Deze ongelijkheid wordt niet gemotiveerd en is onjuist.	In het exploitatieplan is in artikel 4 een faseringsregeling opgenomen inclusief motivatie. Op de locatie geldt dat er een uit te werken bestemming is, dus ook met een anterieure overeenkomst kan niet direct worden gebouwd. Daarnaast is het maar de vraag of in een te sluiten anterieure overeenkomst wordt afgeweken van het exploitatieplan. Immers er kan nog steeds voor worden gekozen om de faseringsregeling uit het exploitatieplan te volgen.	
		- Het geluidsscherm wordt als kosten	Mogelijk zijn er andere oplossingen	

		opgenomen in het exploitatieplan, terwijl er nog onzekerheid is over de te treffen maatregel om geluid te weren. Wanneer gekozen wordt voor een andere maatregel, zoals dove gevels, komen de kosten voor Zwarts terwijl ook de kosten voor het scherm is meegenomen in het exploitatieplan. Op die manier komen de kosten voor de maatregel twee maal te laste van Zwarts.	toepasbaar. Voor nu is echter uitgegaan van de reële kans dat een geluidsscherm wordt geplaatst. Zoals in het voorgaande reeds vermeld wordt bij een herziening van het exploitatieplan alsdan aangesloten bij de werkelijkheid en dus de werkelijke oplossing inclusief bijbehorende kosten. Dit betekent alsdan ook een bijstelling van de bijdrage. Indien blijkt dat er bijvoorbeeld met dove gevels gewerkt kan worden en de gemeente daarmee akkoord gaat dan kan het scherm vervallen. E.e.a. wordt zoals gesteld dan verwerkt in een herziening van het exploitatieplan.	
		Indiener is van mening dat er in de kostenraming van Waterpas veel onvoorzien in de raming heeft opgenomen.	In de raming van Waelplas wordt uitgegaan van 5% voor bijzondere gebeurtenissen en onvoorzien. Dit is niet een hoog percentage. Het is echter een raming omdat nog niet alles duidelijk is en op het moment dat e.e.a. duidelijk wordt worden ramingen vervangen door gemaakte kosten en wordt dit bij een herziening meegenomen. Mocht teveel zijn betaald dan vindt verrekening via de eindafrekening plaats.	
10	G18-002674	Indieners zijn van mening dat de beoogde planologische ontwikkeling, bouw van meer dan 10 nieuwe woningen die ontsluiten via de Poelmolenweg, gepaard zal gaan met een onevenredige toename van extra verkeersbewegingen die leidt tot een verkeersonveilige situatie.	Volgens recente tellingen 23 augustus 2018 t/m 11 september 2018 gaan er in de huidige toestand, ca. 70 motorvoertuigen per etmaal en ca. 550 fietsers over de Poelmolenweg. In de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met een verkeersgeneratie (volgens de CROW publicatie 317) van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 bewegingen per woning per etmaal. Uitgaande dat er 12 extra woningen in het gebied worden gerealiseerd zal dit tot 103 extra verkeersbewegingen per etmaal leiden. Dit zal dan resulteren in gemiddeld 173	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

			<p>motorvoertuigen per etmaal en ca. 550 fietsers. Op erftoegangswegen, zoals de Poelmolenweg, ligt deze verkeersintensiteit ver onder de maximaal toelaatbare verkeersintensiteit van 6.000 motorvoertuigen per etmaal.</p> <p>De hoeveelheid verkeer kan derhalve in de nieuwe situatie op een verkeersveilige en verantwoorde wijze van de Poelmolenweg worden afgewikkeld, die na reconstructie 4,80m breed zal zijn, met uitzondering het weggedeelte voor de bestaande woningen aan de Poelmolenweg waar onvoldoende ruimte is om een wegprofiel van 4,80m te realiseren. Daar zal de weg zodanig worden ingericht dat er sprake is van een snelheidsbeperking waar het verkeer voldoende veilig kan passeren.</p>	
		<p>Door toename van het aantal verkeersbewegingen, vrezen indieners dat dit negatieve gevolgen zal hebben voor de woonsituatie. Er wordt dan ook getwijfeld of de geluidsnormen van de Wet Geluidhinder niet worden overschreden.</p>	<p>Zoals ook hierboven is aangegeven, zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen, zodat dit niet leidt tot aantasting van het woongenot. Verder zal het autoverkeer op deze weg in de toekomstige situatie maximaal 30 km/uur bedragen. De Wet geluidhinder stelt in die situatie geen geluidsnormen.</p>	
		<p>Verder vrezen indieners dat het zwaar verkeer dat nodig zal zijn voor de realisatie van de wijk, zal leiden tot overlast onder meer in de vorm van stank, geluid en fijnstof.</p>	<p>Het bouwen met de overlast die dat al dan niet met zich meebrengt is tijdelijk van aard. Om deze overlast, bijvoorbeeld van geluid, te beperken gelden regels in onder meer de Algemene Plaatselijke Verordening. De bouwer dient met deze regels rekening te houden. Bij overlast vragen wij dan ook hiervan melding te maken tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, zodat op dat moment kan worden gehandeld volgens de regels die daarvoor gelden. De tijdelijke overlast als gevolg van realisatie van woningbouw ter uitvoering van het bestemmingsplan is echter</p>	

			geen grond waarop het vaststellingsbesluit niet kan worden genomen.	
		<p>Indieners vrezen dat de beoogde speeltuin zal ontaarden in een hangplek voor jongeren met overlast tot gevolg en vragen om afsluiting van de speeltuin door middel van bijvoorbeeld een hekwerk.</p>	<p>Voor Waelpark is onderzocht op welke locatie en voor welke doelgroep speelvoorzieningen moeten worden aangebracht om de kinderen en jeugd speelgelegenheid aan te kunnen bieden. Uit de catalogus voor de openbare ruimten voor Waelpark, die wordt aangestuurd via het Masterplan, blijkt dat op deze locatie een speeltuin is beoogd voor 6 tot 12 jarige. Binnen ca. 400 meter is nog een andere speeltuin voor deze leeftijd aanwezig. Desondanks is het wenselijk binnen Waelplas speelgelegenheid te bieden voor de kinderen tot 12 jaar. De andere speeltuinen liggen weliswaar binnen de 'norm' -afstand maar hebben geen directe relatie met Waelplas. De speeltuinen liggen te ver af van de directe woonomgeving van Waelplas en kinderen zouden dan ook een boezemwatergang moeten oversteken. Hetgeen niet gewenst is voor deze leeftijdsgroep.</p> <p>Het is op voorhand niet aannemelijk dat de speeltuin zal ontaarden in een hangplek voor jongeren. Met de inrichting van de speelplek zal wel rekening worden gehouden met het voorkomen dan deze als hangplek aantrekkelijk is. De speeltuin is bedoeld als openbaar toegankelijke plaats. Afsluiting daarvan is dan ook niet gewenst, mede omdat dit de bruikbaarheid van de speeltuin beperkt.</p>	
		<p>Indieners twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid van het plan.</p>	<p>In zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan is aangegeven waarom het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Waarom indieners menen dat het plan niet economisch uitvoerbaar is, wordt niet onderbouwd. Er kan dan ook geen inhoudelijk</p>	

			reactie gegeven worden op deze grond van de zienswijze.	
11	G18-002586	Indieners vrezen dat de woonkwaliteit van de woningen aan de Nachtegaallaan 1 t/m 7 ernstig zal worden aangetast door de significante verplaatsing van de autoweg, fiets- en voetpad. Als gevolg van verandering en verbreding van het wegprofiel (incl fiets- en voetpad) verdwijnt de natuurlijke afscheiding, wat zal resulteren in meer geluidsoverlast afkomstig van de Rijnvaartweg.	Als gevolg van verandering van het wegprofiel, is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen aan de Nachtegaallaan. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 7 bij het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat het in redelijkheid niet aannemelijk is dat aanpassing van het wegprofiel en een geringe toename van het aantal mvt, die het gevolg is van het moeten ontsluiten van extra woningen, ter plaatse leidt tot een onaanvaardbaar geluidsniveau dat geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan
		Verder vrezen appellanten dat hun privacy in het geding komt door verkleining van de afstand van de weg tot de woningen.	Gelet op de afstand tussen de woningen en de Rijnvaartweg, alsook de aanwezigheid van de Nachtegaallaan als openbaar toegankelijk gebied direct grenzend aan de woningen, is het niet aannemelijk dat verandering van het wegprofiel gevolgen heeft voor de privacy van betreffende bewoners.	
Overheidsorganisaties				
1	G18-002667 Provincie Zuid-Holland,	Plan wijkt af van de regionale waterkeringen zoals bedoeld in artikel 2.4.2 van de verordening ruimte 2014.	Bij het ontwikkelen van het gebied, is er door de ontwikkelaar ONW ervoor gekozen om een deel van het plangebied te ontpolderen. Om deze ontpoldering mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat er een nieuwe waterkering wordt aangelegd, om het poldergebied te beschermen tegen (boezem-)water. Er is voor gekozen om de waterkering rondom het poldergebied, te leggen op de gronden waarin	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan

			<p>ook de gastransportleiding is gelegen. Om de waterkering te kunnen verplaatsen, is op 28 september 2018 een verzoek ingediend bij Hoogheemraadschap van Delfland voor het aanpassen van de legger en gelijktijdig ook een watervergunning gevraagd.</p> <p>Hoogheemraadschap van Delfland heeft in januari 2019 ingestemd met de aanpassing van de legger. De watervergunning is in november 2018 verleend. Beide toestemmingen zijn te raadplegen via de site van Hoogheemraadschap van Delfland.</p>	
--	--	--	---	--

CONCEPT