

Bundel van de Commissie Ruimte (hoorzitting) van 8 oktober 2019

Agenda bijlagen

Agenda hoorzitting 8 oktober (G19-002161)

- 1 Opening en vaststellen agenda
 Agenda hoorzitting 8 oktober (G19-002161)
- 2 Hoorzitting bestemmingsplan Groeneweg 179
 Nota van beantwoording zienswijze Groeneweg 179 Geanonimiseerd (19-0229409)
- 3 Hoorzitting Prins Clausstraat 103-113
 Nota van beantwoording zienswijzen-geanonimiseerd (19-0221078)
- 4 Hoorzitting Liermolen
 reactie bp Liermolen voor commissie (G19-002355)
 Nota van beantwoording zienswijzen vastgesteld bestemmingsplan 'Liermolen' (19-0188646)
- 5 Sluiting

Aan de leden van de raadscommissie **Ruimte**
 Aan wethouder **J.A. Gardien**

DATUM	UW BRIEF	UW KENMERK	ONS KENMERK	BIJLAGE(N)
	--	--	G19-002161	--
COMMISSIEGRIFFIER		AFDELING/TEAM		DOORKIESNUMMER
Inger van IJzeren		Griffie		(0174) 673286
ONDERWERP				DATUM VERZONDEN
Agenda Hoorzitting rc Ruimte 8 oktober 2019				

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de agenda voor de **OPENBARE** hoorzitting van de raadscommissie **Ruimte** van **dinsdag 8 oktober 2019, aanvang 20.00 uur**, in de Raadzaal aan de Verdilaan te Naaldwijk.

	Agendapunt (Ruimte)	Stukken	Aard agendapunt/nadere informatie
1.	Opening en vaststellen agenda		
2.	Bestemmingsplan Groeneweg 179	bijgevoegd	Voor deze hoorzitting heeft de Raad degenen uitgenodigd waarvan hij een schriftelijke ingediende zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 179 heeft ontvangen. De genodigden hebben tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om, indien gewenst, aan de raad een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijk ingediende zienswijzen. De eerder ingediende zienswijzen mogen bij deze gelegenheid echter niet uitgebreid worden en er kunnen geen nieuwe zienswijzen ingediend worden.
3.	Bestemmingsplan Prins Clausstraat 103-113	bijgevoegd	Voor deze hoorzitting heeft de Raad degenen uitgenodigd waarvan hij een schriftelijke ingediende zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 103-113 heeft ontvangen. De genodigden hebben tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om, indien gewenst, aan de raad een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijk ingediende zienswijzen. De eerder ingediende zienswijzen mogen bij deze gelegenheid echter niet uitgebreid worden en er kunnen geen nieuwe zienswijzen ingediend worden.

	Agendapunt (Ruimte)	Stukken	Aard agendapunt/nadere informatie
4.	Bestemmingsplan Liermolen	bijgevoegd	Voor deze hoorzitting heeft de Raad degenen uitgenodigd waarvan hij een schriftelijke ingediende zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan Liermolen heeft ontvangen. De genodigden hebben tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om, indien gewenst, aan de raad een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijk ingediende zienswijzen. De eerder ingediende zienswijzen mogen bij deze gelegenheid echter niet uitgebreid worden en er kunnen geen nieuwe zienswijzen ingediend worden.
5.	Sluiting		

Hoogachtend,

J.G.M. Witkamp, voorzitter

Aan de leden van de raadscommissie **Ruimte**
Aan wethouder **J.A. Gardien**

DATUM	UW BRIEF	UW KENMERK	ONS KENMERK	BIJLAGE(N)
	--	--	G19-002161	--
COMMISSIEGRIFFIER		AFDELING/TEAM		DOORKIESNUMMER
Inger van IJzeren		Griffie		(0174) 673286
ONDERWERP				DATUM VERZONDEN
Agenda Hoorzitting rc Ruimte 8 oktober 2019				

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de agenda voor de **OPENBARE** hoorzitting van de raadscommissie **Ruimte** van **dinsdag 8 oktober 2019, aanvang 20.00 uur**, in de Raadzaal aan de Verdilaan te Naaldwijk.

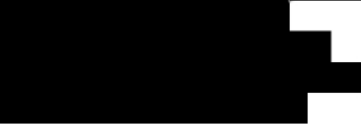
	Agendapunt (Ruimte)	Stukken	Aard agendapunt/nadere informatie
1.	Opening en vaststellen agenda		
2.	Bestemmingsplan Groeneweg 179	bijgevoegd	Voor deze hoorzitting heeft de Raad degenen uitgenodigd waarvan hij een schriftelijke ingediende zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan Groeneweg 179 heeft ontvangen. De genodigden hebben tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om, indien gewenst, aan de raad een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijk ingediende zienswijzen. De eerder ingediende zienswijzen mogen bij deze gelegenheid echter niet uitgebreid worden en er kunnen geen nieuwe zienswijzen ingediend worden.
3.	Bestemmingsplan Prins Clausstraat 103-113	bijgevoegd	Voor deze hoorzitting heeft de Raad degenen uitgenodigd waarvan hij een schriftelijke ingediende zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan Prins Clausstraat 103-113 heeft ontvangen. De genodigden hebben tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om, indien gewenst, aan de raad een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijk ingediende zienswijzen. De eerder ingediende zienswijzen mogen bij deze gelegenheid echter niet uitgebreid worden en er kunnen geen nieuwe zienswijzen ingediend worden.

	Agendapunt (Ruimte)	Stukken	Aard agendapunt/nadere informatie
4.	Bestemmingsplan Liermolen	bijgevoegd	Voor deze hoorzitting heeft de Raad degenen uitgenodigd waarvan hij een schriftelijke ingediende zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan Liermolen heeft ontvangen. De genodigden hebben tijdens deze bijeenkomst de mogelijkheid om, indien gewenst, aan de raad een mondelinge toelichting te geven op hun schriftelijk ingediende zienswijzen. De eerder ingediende zienswijzen mogen bij deze gelegenheid echter niet uitgebreid worden en er kunnen geen nieuwe zienswijzen ingediend worden.
5.	Sluiting		

Hoogachtend,

J.G.M. Witkamp, voorzitter

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Groeneweg 179 - behandelen zienswijze STB

Indiener	Zienswijze	Antwoord
	Achtergrond De bedrijfsactiviteiten van de C.V. gaan gepaard met de productie van veel geluid. Het vervaardigen van aggregaten levert immers veel geluidsemissie op. Onvoldoende afstand tussen mogelijke woning en het bedrijf van cliënten. Bij het toestaan van een nieuwe woonbestemming in de omgeving van bedrijfsactiviteiten dient een minimale richtafstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de uiterste situering van de gevel te worden aangehouden. Het gaat hierbij niet om de werkelijke gevel van de woning, maar om de locatie van een gevel waar deze op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De bouwwerken (woning) kunnen dan ook bij herbouw dichterbij gebouwd worden.	Achtergrond Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Hierdoor moet het bedrijf voldoen aan geluidsnormen ter plaatse van woningen van derden. Dezelfde geluidsnormen gelden eveneens ter plaatse van bedrijfswoningen van derden. De omzetting van bedrijfswoning van derden naar een woning van derden heeft ten aanzien van het bedrijf geen betekenis voor de geluidsnormen en de geluidsruimte. Voor de onderbouwing van de omzetting van de bedrijfswoning tot woning moet ervan uitgegaan worden dat het bedrijf tenminste voldoet aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit. Onvoldoende afstand tussen mogelijke woning en het bedrijf van cliënten. Met de toekenning van een bestemming 'Wonen' aan de bestaande woning Groeneweg 179 doet zich geen nieuwe situatie voor. Hierdoor wijzigt er voor wat betreft het Activiteitenbesluit niets voor het bedrijf. Ook wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Het bedrijf is opgenomen in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' als een bedrijf tot en met categorie 3.1. Het bedrijf en de woning zijn niet gelegen in een rustige woonwijk, maar in gemengd gebied vanwege het feit dat er zowel woningen, bedrijven alsmede enkele drukke wegen zijn gelegen rondom het plangebied. De richtafstand kan – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat - met een afstandsstap worden verlaagd. Hierdoor is een richtafstand van 30 meter voldoende. De woning is na intekenen van een bouwvlak op de planverbeelding om de bestaande woning gelegen op een afstand van circa 41 meter. De woning voldoet dan

	Uit het akoestisch onderzoek dat ten grondslag ligt aan het ontwerpplan volgt dat de toepasselijke VNG afstand niet wordt gehaald. Er is niet gekeken naar de gevolgen van andere geluidsbronnen, terwijl het hier gaat om een woonbestemming binnen een geluidszone. Een geluidszone wordt vastgesteld rond industrieterreinen waar inrichtingen zijn gevestigd die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Opmerkelijk genoeg lijkt er in het geheel geen onderzoek te zijn uitgevoerd naar de geluidsbelasting van gezoneerde industrieterreinen en/of bestaande planologische mogelijkheden. Er is alleen gekeken naar de geluidsgevolgen van het bedrijf van cliënten. Er moet ook beoordeeld worden of de cumulatie van geluidsbronnen in ruimtelijk opzicht aanvaardbaar is. Er is dus onvoldoende onderzocht of er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.	ook ruimschoots aan de richtafstand. Het akoestische onderzoek van Aqua-Terra-Nova BV in samenwerking met AV-Consulting is aangepast. In het akoestische onderzoek wordt uitgegaan van de milieucategorisering, zoals bestemd in het bestemmingsplan 'Reparatiebesluit Glastuinbouwgebied Westland'. Het gaat om een bedrijf tot en met categorie 3.1. Daarnaast blijkt uit het aangepaste akoestisch onderzoek dat andere nabij gelegen woningen bepalend zijn voor de geluidsruipe van het bedrijf. Er is niet gekeken naar de gevolgen van andere geluidsbronnen, terwijl het hier gaat om een woonbestemming binnen een geluidszone. Gelet op de locatie van het plangebied (zie kaartje met rode pijl) is de geluidzone industrie wel van toepassing, maar er is geen hogere waarde wegens gezoneerd industrielawaai afkomstig van het gezoneerde industrieterrein Europoort-Maasvlakte nodig voor nieuwe woningen in het plangebied dat de pijl aanwijst (omdat de geluidbelasting vanuit het gezoneerde industrieterrein Europoort-Maasvlakte aldaar onder de 50 dB(A) etmaalwaarde blijft).
--	---	---

	De mogelijkheden voor een woning binnen de woonbestemming zijn te ruim. De ruime mogelijkheden voor een woning binnen de woonbestemming lijken in strijd met de wet. Uit het ontwerpplan volgt niet waar de woning staat en welke afmetingen deze heeft. Het niet opnemen van een bouwvlak voor de woning is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De aanwezigheid van geluidwerende voorzieningen lijkt ten onrecht niet verplicht te zijn. Uit het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat	 48 dB(A) etmaalwaarde contour <i>Plangebied aangegeven met rode pijl</i> Cumulatie is niet aan de orde, omdat de bijdrage vanuit Europoort-Maasvlakte gering zal zijn vergeleken met die van een naastgelegen bedrijf. Daarnaast merken we op dat voor de voormalige bedrijfswoning geen hogere grenswaarde is vastgesteld en dat het aspect geluidscumulatie ter plaatse van de woning geen invloed heeft op de geluidsruijme van het bedrijf. De mogelijkheden voor een woning binnen de woonbestemming zijn te ruim. Om de bestaande woning is een bouwvlak op de planverbeelding getekend. De planregels worden hierop aangepast. Op deze manier kan het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen bij herbouw niet elders op het perceel gebouwd worden. Op deze manier blijft de bestaande afstand van de woning tot aan het bedrijf in tact en wordt gewaarborgd dat voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering De aanwezigheid van geluidwerende voorzieningen lijkt ten onrecht niet verplicht te zijn. Het akoestisch onderzoek is aangepast aan de situatie met de nieuwe
--	---	---

	het bedrijf van cliënten geen belemmering vormt voor de woonbestemming. Deze conclusie is gebaseerd op de aanwezigheid van een kas van 9 meter hoog op gronden in het plangebied. In het ontwerpplan is onvoldoende voorgeschreven dat het gebruik van het huidige gebouw als woning slechts is toegestaan als er sprake is van voldoende geluidwerende voorziening. Het verdient hierbij opmerking dat de kas, waar het akoestisch onderzoek op is gebaseerd, ondertussen voor een belangrijk deel is afgebroken.	kas. Ervan uitgaande dat met de toekenning van een bestemming 'Wonen' aan de bestaande woning Groeneweg 179 er zich geen nieuwe situatie voor doet, moet het bedrijf –zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie – voldoen aan het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit wordt voor de geluidsnormen geen onderscheid gemaakt tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning van derden. Hierdoor wijzigt er niets voor het bedrijf. Ondanks bovenstaande en het feit dat de woning Groeneweg 179 buiten de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' ligt, is er voor de zorgvuldigheid een geluidsonderzoek verricht door AV-Consulting BV. Voor het onderzoek is uitgegaan van de bedrijfsgegevens zoals opgegeven door de directie van het bedrijf. Het bedrijf moet zoals vermeld ten opzichte van de woning Groeneweg 179 – zowel in de huidige als in de toekomstige situatie – voldoen aan het Activiteitenbesluit. Ook bij de andere omliggende woningen van derden – sommige op kortere afstand dan de woning Groeneweg 179 – moet het bedrijf voldoen aan het activiteitenbesluit. Uit berekeningen blijkt dat het bedrijf bij meerdere woningen – ook de woning Groeneweg 179 op bepaalde geveldelen - niet voldoet aan het Activiteitenbesluit en dat het niet aannemelijk is dat het bedrijf wel bij de overige woningen gaat voldoen aan het Activiteitenbesluit en daarbij niet bij de woning Groeneweg 179. Vanwege de omnidirectionele uitstraling (de gevels, het dak van het pand, alsmede het open raam in het dak en de afzuiging van de spuitcabine – min of meer midden op het dak – zijn maatgevend voor de geluiduitstraling) van de bedrijfshal kan er een groepsreductie toegepast worden. Na toepassing van de groepsreductie wordt bij de overige woningen nipt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en wordt er bij de woning Groeneweg 179 ruimschoots voldaan aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Voor de overige milieuaspecten, geur, stof en veiligheid, heeft de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning eveneens geen gevolgen omdat het aantal potentieel gehinderden niet toeneemt en de afstand tussen bron en ontvanger met de omzetting niet wijzigt.
--	---	--

	Er is ten onrechte geen rekening gehouden met uitbreidingen van het bedrijf van cliënten. Het is niet gebleken dat een uitbreiding van het bedrijf van cliënten, voor zover deze op grond van de wet en het bestemmingsplan is toegestaan, ook in overeenstemming zal zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het is in beginsel mogelijk dat een verandering van de bedrijfsactiviteiten van cliënten leidt tot een hogere geluidsbelasting op de gevel van de woning.	Opgemerkt wordt dat er vanuit de omgeving tot op heden geen klachten bekend zijn. De bedrijfssituatie waarmee de geluidsberekeningen zijn uitgevoerd (conform opgave bedrijf) is mogelijk “zwaarder” dan de werkelijke bedrijfssituatie. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met uitbreidingen van het bedrijf van cliënten. Door de omzetting van de woning en het intekenen van een bouwvlak op de planverbeelding om de bestaande woning worden er geen extra beperkingen opgelegd aan het naastgelegen bedrijf. De woning is en blijft een woning van derden, waardoor het bedrijf nog steeds moet voldoen aan de normen opgenomen in het Activiteitenbesluit. In het ‘Reparatiebesluit Glastuinbouwgebied Westland’ is het bedrijf opgenomen met de bestemming ‘Bedrijf tot en met categorie 3.1’ met een maximum goothoogte van 6 meter en een bebouwingspercentage van 65%. Opgemerkt wordt dat bijna het gehele perceel van het bedrijf bebouwd is en dat een kleine verdere uitbreiding van het bedrijf qua oppervlakte alleen mogelijk is aan de zijde van de Groeneweg (op een grotere afstand van de bestaande woning Groeneweg 179 dan het huidige bedrijfspand). In de huidige situatie is het bedrijfspand reeds in de erfgrans gebouwd.
--	---	--





Bedrijf met omliggende woningen

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Prins Clausstraat 103-113

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

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

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

Zienswijze A.

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

Zienswijze punt 1

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

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

Gemeentelijke reactie

De woonvisie constateert dat het goed wonen is in het Westland. Het goede woonmilieu is onderscheidend ten opzichte van de omliggende steden, ondanks de noodzakelijke verdichting om het voorzieningenniveau in de kernen op Westlands niveau te houden. Het goede woonmilieu, ter plaatse van de planlocatie, wordt niet gevormd door de afgesloten privetuin. Deze heeft geen toegevoegde waarde aan de woonbeleving van de omliggende woningen en de wijk. De tuin is immers afgesloten voor publiek en omsloten door een hekwerk met haag.

Zienswijze punt 2

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

Gemeentelijke reactie

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

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

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

Zienswijze punt 3

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

Gemeentelijke reactie

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

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

Zienswijze punt 4

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

Gemeentelijke reactie

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

Zienswijze punt 5

Uit het regionaal beleid blijkt dat het spaarzame groen dat nog over is behouden dient te blijven. Dit blijkt uit het regionaal beleid.

Reclamant stelt dat doelbewust een stuk groen in stedelijk gebied wordt opgegeven om woningbouw te realiseren. Dit staat haaks op het beleid waarin juist deze groenstrook behouden dient te blijven.

Het bestemmingsplan is in strijd met het regionaal beleid.

Gemeentelijke reactie

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een groengebied, maar van een tuin behorende bij de achterliggende woning.

De (binnenstedelijke) groengebieden, waar in het RSP aan gerefereerd wordt, betreffen de parken, speelvoorzieningen en pleinen.

Deze dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving en dagen uit tot ontmoeting en beweging.

Een (voormalige) privé tuin wordt niet gelijk gesteld aan de binnen stedelijke groenvoorzieningen. De wijziging van de invulling van deze tuin is daarom ook niet in strijd met het RSP.

De wijziging van het gebruik van de tuin past zelfs binnen het RSP. In de regio is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Het streven is om zo vele mogelijk van de benodigde woningen te realiseren in bestaand stedelijk gebied.

In dit geval wordt een privé tuin omgevormd tot een locatie waar 6 woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied.

Er is geen sprake van het verloren gaan van een groenvoorziening voor de wijk.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat aan de voorzijde van de woning van reclamant een groenvoorziening (met speellocatie) is ingericht welke past binnen de visie omtrent binnenstedelijke groenvoorzieningen.

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze B.

d.d. 3 juli 2019

Zienswijze punt 1

Bij een eerdere wijziging van het bestemmingsplan naar beeldentuin op diezelfde locatie werd op basis van visies geconcludeerd dat met de woonwijk Hof van Wateringe voldaan was aan de bundeling van de verstedelijking en dat de beeldentuin bijdraagt aan het verbeteren van het leefklimaat. Dat leefklimaat en wat het verdwijnen van de tuin/het groen doet met het leefklimaat speelt nu geen rol.

Gemeentelijke reactie

In 2010 is het project Hof van Wateringe gerealiseerd. Op de locatie bevond zich eerst een aannemersbedrijf. Het perceel, waar de beeldentuin voorzien was, is niet bij de verkoop meegenomen, maar verkocht aan de eigenaar van het achterliggende woonperceel.

Deze heeft op het (destijds braakliggende) perceel het plan gehad om een beeldentuin te realiseren. Voor deze ontwikkeling is destijds een bestemmingplanprocedure doorlopen.

De gemeente vond de beeldentuin een passende invulling van het braakliggende terrein.

Er waren destijds namelijk geen vooruitzichten dat het perceel binnen afzienbare termijn gebruikt zou worden voor de verdere ontwikkeling van het project Hof van Wateringe.

De perceelseigenaar van destijds heeft niet over kunnen gaan tot een volledige realisatie van de beeldentuin. Om die rede zijn de gronden verkocht aan de ontwikkelaar, die destijds ook het overige deel van het Hof van Wateringe heeft gerealiseerd.

Deze ontwikkelaar beoogd met de grondaankoop en de realisatie van de geprojecteerde

woningen het project Hof van Wateringe definitief af te ronden.

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

Zienswijze punt 2

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

Gemeentelijke reactie

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

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

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

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

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

Zienswijze punt 3

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

Gemeentelijke reactie punt 3

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

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

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

Zienswijze punt 4

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

Gemeentelijke reactie

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

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

Zienswijze punt 5

Reclamant is benieuwd op de gemeente voorziet in planschade.

Gemeentelijke reactie

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

Conclusie:

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

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

Zienswijze C.

d.d. 3 juli 2019

Zienswijze punt 1

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

Gemeentelijke reactie

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

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

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

Zienswijze punt 2

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

Gemeentelijke reactie

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

Zienswijze punt 3

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

Gemeentelijke reactie

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

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

Zienswijze punt 4

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

Gemeentelijke reactie

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

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

Zienswijze punt 5

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

Gemeentelijke reactie

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

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

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

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

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

Conclusie:

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Geachte commissieleden, raadsleden,

Allereerst mijn dank dat ik schriftelijk kan reageren. Doordat ik een week als vrijwilliger mee ben met de Zonnebloem, kan ik helaas niet aanwezig zijn. Graag wil ik in deze reactie een toelichting geven *over het traject tot en met de zienswijze periode* én wat voor mij de *belangrijkste bezwaren op het bestemmingsplan* zijn.

Het traject tot en met ontwerp bestemmingsplan

Het hele voortraject met de klankbordgroep dat is georganiseerd door onder andere de ontwikkelaar BPD ben ik zeer over te spreken. Ik had echt het gevoel dat er naar ons is geluisterd. Dit kwam duidelijk naar voren in de ontwerpen en het uiteindelijke ontwerp van de ontwikkelaar. Daar waar kon werden de verschillende wensen overgenomen in het plan. Bij het ontwerp bestemmingsplan was ik eigenlijk een beetje teleurgesteld, omdat ik niets van dit plan terugzag. Hierop heb ik een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van mijn zienswijze heeft de ontwikkelaar contact gezocht met mij. Dat vond ik al opmerkelijk aangezien ik een zienswijze heb ingediend bij de gemeente tegen het ontwerp bestemmingsplan van de gemeente. Ik begrijp dat BPD dit heeft opgesteld, maar de gemeente is het bevoegd gezag hiervoor. Zonder mijn weten zijn mijn gegevens doorgestuurd naar de ontwikkelaar. Dit was vast goed bedoeld, maar het was misschien wel zo netjes geweest als dit van tevoren was gevraagd (de huidige werkwijze is in strijd met de AVG).

De ontwikkelaar heeft mij uitgenodigd om een toelichting op zijn ontwikkelplan te geven. Dit plan zag er goed uit, grotendeels zoals was afgesproken met de klankbordgroep. Hij had echter geen antwoorden op mijn opmerkingen op het bestemmingsplan. Het was leuk om de plannen te zien, maar wat betreft mijn zienswijze kwam ik niet veel verder. Behalve dat hij mij verzekerde dat de plannen zo gerealiseerd zouden worden. Maar op bijvoorbeeld de opmerking dat de hele ontwikkeling van het plangebied nog jaren gaat duren en dat er tussendoor mogelijk een economische crisis komt wat weer wijzigingen in de plannen tot gevolg kan hebben, had hij ook geen antwoord. Ook op de opmerking dat het bestemmingsplan mijn enige rechtszekerheid als burger is én dat ik geen rechten kan ontlenen aan een privaatrechtelijke overeenkomst tussen BPD en de gemeente, kon hij ook niet beantwoorden. Al deze vragen staan dus nog open voor mij. Waarom is er vanuit de gemeente geen contact met mij opgenomen?

Het bestemmingsplan

Mijn zienswijze omvatte meerdere punten. Ik wil u graag mijn belangrijkste bezwaren toelichten:

1. In de klankbordgroep is besproken dat ter compensatie van het gebrek aan groen in de Hof van Vreeburch een park tegenover de wijk wordt gesitueerd. Dit is opgenomen in het ontwikkelplan, maar komt niet terug in het bestemmingsplan. Vanuit de wijk is een grote behoefte aan groen en speelgelegenheid voor kinderen. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat deze groen voorziening zeer waarschijnlijk pas in de 2^e fase wordt gerealiseerd. Dit gaat dus nog een hele tijd duren met alle onzekerheid die dat met zich meebrengt. Het grootste bezwaar is dat dit een

privaatrechtelijke overeenkomst is waar ik geen rechten aan kan ontleen. Het is dus maar de vraag of het groen er ooit gaat komen.

2. Hoe gaat het bestemmingsplan borgen dat uiteindelijk alle gewenste typen woningen (goedkoop tot duur) en groenvoorzieningen gerealiseerd gaan worden?

Hoe wordt voorkomen dat niet alleen de gewilde woningen met de grootste winst worden gebouwd en dat er een groot braakliggende terrein overblijft waar alleen nog maar groen en minder gewilde woningen kunnen worden gerealiseerd?

Het plan geeft alleen maar kaders voor het gehele plangebied. Ik begrijp dat er nu een overeenkomst is met de ontwikkelaar, maar dit is privaatrechtelijke overeenkomst en dus geen garantie voor de toekomst. Hiertegen kan bijvoorbeeld geen bezwaar worden ingediend. Hoe wordt de rechtszekerheid geborgd?

Als het toch allemaal zo zeker is dat het ontwikkelplan van BPD volledig gerealiseerd gaat worden, waarom is dit dan niet gewoon zo opgenomen in het bestemmingsplan? Of is er misschien toch twijfel/onzekerheid over de uitvoerbaarheid...

Voor mij des te belangrijker om een goed bestemmingsplan te hebben waarin de belangrijkste elementen voor iedereen is geborgd. Dus ook de elementen voor de omwonende.

3. Over de waterparagraaf heb ik mijn bedenkingen. Er wordt gerefereerd naar de situatie die het meest gunstig is om zoveel mogelijk te kunnen bouwen. Echter dit is een situatie die al 10 jaar niet meer aanwezig is en de afgelopen 10 jaar is er qua neerslag een hoop veranderd. Grote droogte in zomer en wat voor de Hof van Vreeburch misschien nog wel zorgelijker is, meer heftige hoosbuien die in de huidige situatie snel afgevoerd kan worden. Geredeneerd vanuit de situatie van 10 jaar geleden met kassen, kan dit natuurlijk niet. Ik weet dat dit de verantwoordelijkheid is van Delfland, maar ik als bewoner van Hof van Vreeburch maak me daar zorgen om en zal uiteindelijk met de eventuele problemen worden opgezegd. Aan mooie beloftes hebben we weinig als het in de toekomst misgaat.

Ik hoop dat u mij mijn zorgen kan wegnemen.

Met vriendelijke groet,

(naam bekend bij griffie)

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "LIERMOLEN"

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	Reclamant 1	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 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).	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. 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.

		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).	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. 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. 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.
		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	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

		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. 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.	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. 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. 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
--	--	--	--

		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. g. Artikel 10.2.1, onder g: Wat hebben de sociale koopwoningen (die als voorwaarden worden gesteld) te maken met het aantal sociale huurwoningen?	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). 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. 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
--	--	---	---

		h. Artikel 10.2.1, onder i: Wat hebben de sociale woningen (die als voorwaarden worden gesteld) te maken met het aantal bereikbare woningen? 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. 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 hoofdgebouw. De mogelijkheid tot ontheffing heeft daarom geen nut. Het is ook onduidelijk wat hiermee dan wel wordt beoogd.	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, h. Zie de beantwoording op zienswijze g. 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.. 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'.
--	--	---	--

		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. 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.	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. 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.
--	--	---	---

		m. Met de huidige voorschriften en plankaart kan niet worden gegarandeerd dat aan deze gedetailleerde gebiedsontwikkelingsvisie zal worden voldaan.	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.
		n. In de toelichting staat omschreven dat de “bestaande situatie was voornamelijk glastuinbouw (verhard) oppervlak aanwezig” is. Deze aanname is echter onjuist. Ooit hebben er kassen gestaan, maar het terrein ligt al ongeveer 10 jaar braak. De aanname 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	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

		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: • 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. 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.	Hoogheemraadschap en gemeente rekening is gehouden. 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.
2.	Reclamant 2	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	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

		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? 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. 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 rechtstreekst voort uit het bestemmingsplan. Mogelijk besluit een andere partij tot de peilwijziging (het hoogheemraadschap), maar deze wordt pas nodig als gevolg van het bestemmingsplan. 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.	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. b. Zie de beantwoording onder a. 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. 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
--	--	--	--

			rustiger rijden, gebruik van machine met luchtbanden in plaats van rupsbanden, etc.
3.	Reclamant 3	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. 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.	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. 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

		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	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 Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: a. hoofdgebouwen; b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; c. bouwwerken, geen gebouw zijnde; mits, 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; c. De toelichting is conform de zienswijze aangepast.
--	--	---	--

		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."	
--	--	--	--