

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan De Gouw fasen 2 en 3A.

Het ontwerpbestemmingsplan De Kreken fase 1 heeft vanaf vrijdag 24 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan is de volgende zienswijze naar voren gebracht.

1. **Advocatenkantoor Zwinkels namens ‘bewonersgroep Groenepad’.**

Middel Broekweg 1 20a, 2675 KJ Honselersdijk
brief d.d. 29 april 2015, ingeboekt 30 april 2015 (G15-000815).

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de ontsluiting, verdichting van woningen en hoogbouw in het bestemmingsplan. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. De verkeersontsluiting van de hele wijk vindt plaats op het Groenepad, in plaats van naar de Poeldijkseweg. Dit is voor de omwonenden van het Groenepad heel nadelig en leidt tot grote verkeersoverlast en verkeersonveiligheid.*
 - het Groenepad is niet geschikt voor de ontsluiting van 185 woningen (notitie bijgevoegd).*
 - het Groenepad voldoet niet aan de voorwaarden van de CROW voor een veilige verkeersweg.*
 - er is geen verkeersonderzoek gedaan naar de verkeersveiligheid.*
 - de wachttijd voor de ontsluiting van het Groenepad op de Poeldijkseweg is onacceptabel.*
- 2. Er vindt een veel grotere verdichting van woningen plaats dan in het oorspronkelijke bestemmingsplan was voorzien. Hierdoor ontstaat een dichtbebouwde woonwijk midden in het duurzaam glastuinbouwgebied. Dit acht de bewonersgroep niet logisch en bovendien in strijd met de ladder der verstedelijking.*
 - het doorlopen van de ladder der verstedelijking (3.1.6 lid 2 Bro) is niet opgenomen in de toelichting.*
 - verwacht wordt niet aan de voorwaarden te kunnen voldoen.*
- 3. Het bestemmingsplan wijkt ten nadelen van omwonenden af van het bestemmingsplan dat voorheen voor dit gebied is vastgesteld.*
 - er vindt een verdichting van de aantallen te bouwen woningen plaats*
 - onbewezen is dat de toegestane woningtypen en –aantallen overeenkomen met de behoefte in dit gebied*
 - de maximale bouwhoogten zijn opgehoogd.*
- 4. Doordat hoogbouw plaats kan vinden, is er sprake van vervallen van vrij uitzicht. Voorts ontstaat overlast door de koplampen van auto's die de woonwijk uitrijden en het Groenepad oprijden.*
 - het uitzicht van woningen aan het Groenepad wordt belemmerd door hogere bebouwing*
 - iedere uitrit is gepland ter hoogte van woningen.*

Reactie

1. Het Groenepad is gecategoriseerd als een erftoegangsweg (maximale snelheid is 60 km per uur). Dit soort wegen kan circa 6.000 motorvoertuigen (mvt) per etmaal verwerken. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng (dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd) blijkt dat de verkeersbelasting op het Groenepad in 2030 inclusief de toename vanwege woningbouw 4604 mvt per etmaal bedraagt. Daarbij is rekening gehouden met 313 nieuwe woningen. Het Groenepad kan dus prima de ontsluiting van 209 woningen (190 + 10% bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid) verwerken.

In het Westlands verkeers- en vervoersplan (WVVP) is onder andere het gemeentelijk beleid opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen conform Duurzaam Veilig. Op grond daarvan dient het Groenepad een minimale breedte te hebben van 4,5 meter. Bij meer dan 6.000 mvt per etmaal dient de breedte (indien daarvoor ruimte is) 5,5 tot 6 meter te zijn. Hoe breder de weg, hoe sneller er wordt gereden. Om die reden kan met lagere intensiteit (dan 6.000 mvt per etmaal) worden volstaan met een breedte van 4,5 meter.

Er is uiteraard ook gekeken naar de verkeersveiligheid op het Groenepad. Gevolg daarvan is dat het Groenepad is voorzien van rode fietsstroken en de woningen met maximaal 3 inritten op het Groenepad mogen worden ontsloten.

Voor de kruising Poeldijkseweg/ Groenepad en ook (in combinatie met) de Poeldijkseweg/ Erasmusweg moeten nog oplossingen worden gezocht om de doorstroming van het verkeer te bevorderen.

2. De afgelopen jaren is gebleken dat de beoogde woningbouw, zoals vastgelegd in het voorheen geldende bestemmingsplan "Holle Watering" niet aan sloot bij de marktvraag nu en in de toekomst. Om flexibeler te kunnen inspelen op de marktvraag is het aantal en typologie van de te realiseren woningen verruimd. Dit is onder andere vastgelegd in de Structuurvisie Westland 2025; perspectief 2040, maar ook verankerd in de Visie Ruimte & Mobiliteit (Programma Ruimte). Op pagina 26 van de Visie Ruimte en Mobiliteit geeft de Provincie aan dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" hanteren om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden.

Voor het plangebied "De Gouw fasen 2 en 3A" was tot nu toe het bestemmingsplan "Holle Watering" van kracht, dat woningbouw (middels een uitwerkingsbevoegdheid) mogelijk maakt. Er is daarom geen sprake van een nieuwe woonlocatie.

De gemeente Westland is in de regio een groeigemeente (zie prognose op pagina 23 van de Structuurvisie Westland). Zoals aangegeven in de Structuurvisie Westland is jaarlijks woningbouwbehoefte voor ca. 250-300 + 50 (zie pagina 51) woningen. Voor De Gouw zijn maximaal 390 woningen als te realiseren opgenomen. Het totale plan blijft onder de 390 woningen.

3. In het bestemmingsplan De Gouw fasen 2 en 3A is een maximaal aantal toegestane woningen opgenomen. Dit aantal bedraagt meer dan op basis van het voorheen vigerend bestemmingsplan tot de mogelijkheden behoorde. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om woningen geschakeld te bouwen. Gelet op de langdurige braakligging van het gebied in relatie tot het beoogde woningbouwprogramma biedt het voorliggend bestemmingsplan meer flexibiliteit in woningtypen en dichtheid. De marktvraag zal bepalend zijn voor de typologie en aantal woningen die uiteindelijk gerealiseerd zullen worden. Het betreft immers een maximum aantal woningen. Op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan "Holle Watering" mochten ten hoogste 51 woningen als 'gestapeld' worden gerealiseerd. Voor het overige moesten dit gezinswoningen zijn. De locaties binnen het gehele gebied 'De Gouw' waren niet bepaald. Voor de hoogte dient, volgens het bestemmingsplan (Artikel 9, lid 2.4.3), voor de eengezinswoningen te worden uitgegaan van ten hoogste twee bouwlagen al dan niet met kap of een substituutlaag en voor de te bouwen gestapelde woningen van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap of een substituutlaag. De thans opgenomen maximale hoogtematen, goot 7 meter en nok 11 meter, geven invulling aan deze bepalingen, waarbij de gestapelde woningen beperkt zijn tot een daartoe aangegeven gebied.

Ten opzichte van het ontwerp is ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' (gs) op de verbeelding nog slechts één locatie voor mogelijke gestapelde bebouwing opgenomen. Uit marktconsultatie is gebleken dat gestapelde bebouwing op de locatie nabij de historische druivenkwekerij niet de meest waarschijnlijke bouwvorm is. Voor die locatie is de mogelijkheid voor gestapeld bouwen vervallen.

4. De minimale afstand van een hoofdgebouw van een woning, met een maximale bouwhoogte van 11 meter, tot de voorgevel van een bestaande woning aan het Groenepad bedraagt ca. 19 meter. De mogelijke hogere bouw bevindt zich op minimaal 95 meter. Tussen de mogelijke hogere bouw en de bestaande bebouwing aan het Groenepad zijn woningen met een bouwhoogte van 11 meter mogelijk. Indien er binnen 19 tot ca. 60 meter vanaf de bestaande woningen een woning wordt gebouwd, is de hogere bouw niet zichtbaar. De zichtbaarheid van de mogelijke hogere bebouwing vanaf het Groenepad is daardoor zeer beperkt. Het uitzicht van de woningen van het Groenepad wordt derhalve niet door de hogere bebouwing, van maximaal 16 meter, beperkt. Daarbij wordt opgemerkt dat ook in het bestemmingsplan "Holle Watering" drie bouwlagen met kap of substituuutlaag waren toegestaan (met de maximale hoogte van 15 m).

Het ontwerpbestemmingsplan "De Gouw fasen 2 en 3A" kent een zone waarbinnen ontsluitingen mogelijk zijn. Dit betekent niet dat iedere uitrit gepland is ter hoogte van een woning. De beoogde uitritten worden concreet in het vast te stellen plan opgenomen:

- naast De Sonnehoek, waar tegenover zich geen woning bevindt;
- tussen Groenepad 18 en 20, ter hoogte van de bestaande dubbele garage, alwaar enkele bomen en bossages het direct zicht op de woning Groenepad 18 ontnemen en richting Groenepad 20 een entree voor het achterliggende glastuinbouwbedrijf, de ontsluiting van de (dieper weggelegen) woning met aangrenzende garage en bomen de scheiding vormen naar de woning.
- het bestaande kruispunt Groenepad (o-w-z) en Korte Noordweg (n), tussen woning Groenepad 8 en 14, waarbij beide woningen beperkt zijn omringt door bestaande beplanting.

De beoogde uitritten liggen daarmee niet tegenover een woning. Het ontwerp bestemmingsplan was hier echter flexibeler in. Dit wordt aangepast.

Voorstel

Aan zienswijze met betrekking tot de verkeersontsluitingen op het Groenepad is door aanpassing in het bestemmingsplan grotendeels tegemoetgekomen. De overige zienswijzen niet over te nemen en ongegrond te verklaren.

2. T. van Veen, namens De Heu(l)se Aanpak.

Kwaklaan 44p, 2548 AV Den Haag

brieven d.d. 24 april 2015, ingeboekt 29 april 2015 (G15-000811 + G15-000812)

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op hoogbouw en de verdichting van het woongebied. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Door de mogelijkheid voor hoogbouw kijkt de historische druivenkwekerij aan tegen flats of appartementen. Bij binnenkomst in de druiventuin, een openlucht monument met eeuwenoude sfeer, zie je nu in de looplijn als blikvanger de hoogbouw dominant boven de serres uit. Vanaf de "schaftbel" aan de oude woning is dit op ooghoogte zeker 8 meter boven de oude tuinmuur. De komende honderd jaar zal de hoogbouw heersen over eeuwenoude sfeer die er nu nog hangt in deze oer Westlandse enclave.*
- 2. Vanaf 2007 is er ruim 3 jaar onderhandeld met vertegenwoordigers van De Sonnehoeck, De Heulse Aanpak enerzijds en het college en de Westlandse Zoom anderzijds. Met veel pijn en moeite is een situering van de Sonnehoeck binnen het plan De Westlandse Zoom tot stand gekomen, waar uiteindelijk alle partijen zich in konden vinden. Een heel*

belangrijk punt was het zicht op nieuwbouwwilla's (of juist het voorkomen ervan) en vrije zichtlijnen vanuit de druivenkwekerij.

3. *Uw voorstel om het uitwerkingsplan niet ter visie behoeven te leggen, wat ons het recht op controle op juiste verwerking van de afspraken ontnemt, kunnen we niet accepteren. Het ontnemt ons het recht hiertegen bezwaar te maken.*
4. *De ontwikkeling heeft, gelet op de verwachting van het aantrekken van (voormalig) inwoners van Den Haag op basis van ervaring in Poeldijk, geen positieve invloed op het voorzieningenniveau in Kwintsheul.*
5. *Er is geen sprake meer van 'ruim buiten wonen' en een 'groene ladder'.*
6. *De bestaande bebouwing rond het Kwintrum, destijds planologisch aangepast voor behoud van de winkelvoorzieningen en jongere huisvesting, wordt nu na 20 jaar door u beschouwd als een planologische misser. Gaat U nu willens en wetens weer planologische fouten maken om louter financiële redenen?*
7. *De locatie van de woningbouw is een planologische misser. Er is voldoende ruimte beschikbaar is op meerdere locaties direct aansluitend op de kern Kwintsheul. Een locatie is zelfs reeds van rode contouren voorzien. Indien die locatie niet meer voor wonen geschikt wordt geacht, verleg dan de toegewezen rode contouren naar de andere kant van het dorp en gebruik die daar voor de uitbreiding van de bestaande wijk in kleine jaarlijkse clusters. Niet elders in het Westland. Daar is Kwintsheul mee gediend. Voor de huisvesting van haar eigen jeugd die nu wegtrekt door het gebrek aan woningen voor starters en alleenstaanden. Dit gaat ten koste van het behoud van de al schamele voorzieningen en veroorzaakt 'krimp' in het dorp. Bij de planontwikkeling behoort de mens centraal te staan. Het kan nooit zo zijn dat het bezit van een willekeurig stuk grond uitgangspunt van beleid is om de locatie van een woonwijk te bepalen.*

Reactie

1. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid van gestapelde bebouwing nabij de Sonnehoeck komt te vervallen. Uit marktconsultatie is gebleken dat gestapelde bebouwing op de locatie nabij de historische druivenkwekerij niet de meest waarschijnlijke bouwvorm is. .
De - met Historische druivenkwekerij De Sonnehoeck besproken - zichtassen blijven vrij van hoofdbebouwing, zoals op de verbeelding is vastgelegd in het ontbreken van het bouwvlak.
In de meest 'zichtbare' situatie wordt het zicht na 11,5 meter doorbroken door de nok van een druivenkas. De druivenkas is ca. 2,5 meter hoog. Op 75 meter zijn zodoende bouwwerken met een hoogte van meer dan ca. 8 meter zichtbaar.
2. Zie beantwoording onder 1. De vrije zichtlijnen zijn gewaarborgd.
3. Het bestemmingsplan "Hollewatering" bevatte een uitwerkingsbevoegdheid mits voldaan werd aan een aantal regels. Aan deze regels, met name gericht op bepaalde typen woningen, kon de afgelopen jaren niet worden voldaan, omdat er geen markt voor was. Om marktgericht te kunnen bouwen, was meer flexibiliteit nodig in de bestemmingsplannen. Er is daarom gekozen om nieuwe bestemmingsplannen te maken. Deze bestemmingsplannen hebben een uitgebreidere voorbereidingsprocedure dan uitwerkingsplannen, waarbij de bevoegdheid tot vaststelling bij de raad ligt, in plaats van het college. De rechtspositie is daarmee niet negatief beïnvloed.
4. Het plangebied is al vele jaren geleden bestemd voor woningbouw. Daarbij ontsluit het plangebied op het Groenepad, die overgaat in de Hollewatering en direct aansluit op de Heulweg, bij het centrum van de kern. De voorzieningen in Kwintsheul zijn het meest dichtbij het plangebied gelegen. De voorzieningen zullen door realisering van dit plan niet worden benadeeld.
5. Het bestemmingsplan kent andere uitgangspunten dan ca. 10 jaar geleden. Dit is een bewuste keuze (zie toelichting in het bestemmingsplan). Desalniettemin wordt de 'groene ladderboom' gerealiseerd, zoals vastgelegd in de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie" 1 en 2.
6. Zoals onder beantwoording van 4. is aangegeven, is dit plangebied al vele jaren aangewezen en bestemd voor woningbouw. Dit bestemmingsplan is voornamelijk gericht op flexibilisering van de woningtypologieën en daarmee samenhangende aantallen.

7. Het bestemmingsplan voor De Gouw fasen 2 en 3A maakt geen nieuw woongebied mogelijk, maar flexibiliseert onder andere de woningtypen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Voor wat betreft de invloed van het gebied op de voorzieningen in de kern van Kwintsheul wordt verwezen naar de beantwoording onder 4.

Voorstel

Aan zienswijze 1 is door aanpassing in het bestemmingsplan grotendeels tegemoetgekomen. De overige zienswijzen niet over te nemen en ongegrond te verklaren.

3. C. Batist

De Driesprong 20, 2295 LL Kwintsheul

brief d.d. 27 april 2015, ingeboekt 28 april 2015 (G15-000757)

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de locatie van de woningbouwontwikkeling. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Nu het opgelegde beleid voor de Westlandse Zoom is 'afgeblazen' is het aan het college en raad om dit in te vullen. Kwintsheul snakt al tientallen jaren naar nieuwe woningen. De kern vergrijsst in snel tempo en de jongeren trekken weg omdat er geen woningen beschikbaar zijn. Dit was/ is merkbaar in het sociale en welzijnsleven in Kwintsheul. De winkels zijn bijna allen verdwenen. De diverse verenigingen hebben weinig aanwas van jeugdleden en dat geeft problemen met de exploitatie. Nu zijn er planologische mogelijkheden om te bouwen tegen de kern aan. Maar uit dit bestemmingsplan blijkt dat u wel de mogelijkheid creëert om te bouwen voor bewoners van het Westland. Maar u situeert dat tegen de gemeente Den Haag aan en niet tegen de kern Kwintsheul. Zijn de financiën belangrijker dan het volkhuusvestingsbeleid?*
- 2. In het belang van de bewoners van Kwintsheul roep ik het college en de raad op om het noodzakelijke volkhuusvestingsbeleid uit te voeren. Niet of in ieder geval minder bouwen in dit bestemmingsplan ver weg van de kern Kwintsheul. En bouw wel deze extra woningen dicht bij de kern Kwintsheul. De Heulenaars zullen u dankbaar zijn.*

Reactie

1. De ontwikkeling van De Gouw was (als onderdeel van de Westlandse Zoom) oorspronkelijk geïnitieerd om een internationaal aansprekende woonomgeving voor expats te ontwikkelen. Deze ontwikkeling is niet haalbaar gebleken, waardoor tot aanpassing (flexibilisering) van het woningbouwprogramma is besloten. Het betekent ook dat de ontwikkeling van de oorspronkelijk tussen Wateringen en Kwintsheul (Kwintsheul Oost) geplande woonlocatie niet door gaat. De Gouw is, in tegenstelling tot Kwintsheul Oost, al vele jaren geleden bestemd voor woningbouw (als 'uit te werken woongebied'). Daarbij ontsluit het plangebied op het Groenepad, dat overgaat in de Hollewating en direct aansluit op de Heulweg, bij het centrum van de kern.
2. Omdat de gemeente voldoende bouwlocaties heeft (en in Westland meer woningen gepland heeft staan dan op basis van de (Westlandse) woningbehoefte nodig is), is in de gemeentelijke structuurvisie bepaald dat er geen nieuwe uitleglocaties worden aangewezen. Dit betekent dat in de kern Kwintsheul vooral gekeken moet worden naar de mogelijkheden tot inbreiding (dus bouwlocaties in de kern zelf, bijv. de Bieb-locatie of De Leeuwerik)".

Voorstel

Deze zienswijze niet over te nemen en ongegrond te verklaren.

4. C.J.J. Eekhout

Laan van Hertewijk 9, 2295 LT Kwintsheul
brieven d.d. 24 en 27 april 2015, ingeboekt 29 april 2015
(G15-000811 + G15-000813)

Samenvatting

De zienswijze is overeenkomstig een gedeelte van zienswijze 2. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1. Door de mogelijkheid voor hoogbouw kijkt de historische druivenkwekerij aan tegen flats of appartementen. Bij binnenkomst in de druiventuin, een openlucht monument met eeuwenoude sfeer, zie je nu in de loopplijn als blikvanger de hoogbouw dominant boven de serres uit. Vanaf de "schaftbel" aan de oude woning is dit op ooghoogte zeker 8 meter boven de oude tuinmuur. De komende honderd jaar zal de hoogbouw heersen over eeuwenoude sfeer die er nu nog hangt in deze oer Westlandse enclave.*
- 2. Van af 2007 is er ruim 3 jaar onderhandeld met vertegenwoordigers van De Sonnehoeck, De Heulse Aanpak enerzijds en het college en de Westlandse Zoom anderzijds. Met veel pijn en moeite is een situering van de Sonnehoeck binnen het plan De Westlandse Zoom tot stand gekomen, waar uiteindelijk alle partijen zich in konden vinden. Een heel belangrijk punt was het zicht op nieuwbouwwilla's (of juist het voorkomen ervan) en vrije zichtlijnen vanuit de druivenkwekerij.*
- 3. Uw voorstel om het uitwerkingsplan niet ter visie behoeven te leggen, wat ons het recht op controle op juiste verwerking van de afspraken ontnemt, kunnen we niet accepteren. Het ontnemt ons het recht hiertegen bezwaar te maken.*

Reactie

1. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid van gestapelde bebouwing nabij de Sonnehoeck komt te vervallen. Uit marktconsultatie is gebleken dat gestapelde bebouwing op deze locatie niet de meest waarschijnlijke bouwvorm is..
De - met Historische druivenkwekerij De Sonnehoeck besproken - zichtassen blijven vrij van hoofdbebouwing, zoals vastgelegd in het ontbreken van het bouwvlak.
De afstand van de schaftbel tot aan het voormalig 'gestapelde' vlak bedraagt meer dan 75 meter. In de meest 'zichtbare' situatie wordt het zicht na 11,5 meter doorbroken door de nok van een druivenkas. De druivenkas is ca. 2,5 meter hoog. Op 75 meter zijn zodoende bouwwerken met een hoogte van meer dan ca. 8 meter zichtbaar.
2. Zie beantwoording onder 1. De vrije zichtlijnen zijn gewaarborgd.
3. Het bestemmingsplan "Hollewatering" bevatte een uitwerkingsbevoegdheid mits voldaan werd aan een aantal regels. Aan deze regels, met name gericht op bepaalde typen woningen, kon de afgelopen jaren niet worden voldaan, omdat er geen markt voor was. Om marktgericht te kunnen bouwen, was meer flexibiliteit nodig in de bestemmingsplannen. Er is daarom gekozen om nieuwe bestemmingsplannen te maken. Deze bestemmingsplannen hebben een uitgebreidere voorbereidingsprocedure dan uitwerkingsplannen, waarbij de bevoegdheid tot vaststelling bij de raad ligt, in plaats van het college. De rechtspositie is daarmee niet negatief beïnvloed.

Voorstel

Aan zienswijze 1 is door aanpassing in het bestemmingsplan grotendeels tegemoetgekomen. De overige zienswijzen niet over te nemen en ongegrond te verklaren.

5. Th. van Wingerden

Hollewatering 28, 2295 LW Kwintsheul
Brief dd. 8 april 2015, ingeboekt 10 april 2015 (G15-000618)

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het bestemmen van de woning Poeldijkseweg 36 en omliggende grond. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Ik verzoek u de grens tussen de bestemming "Wonen" en de bestemming "Tuin" iets in westelijke richting op te schuiven, zodat deze in het verlengde komt te liggen van de naastgelegen bouwvlakgrens.
2. Tevens verzoek ik u om het bouwvlak van de woning Poeldijkseweg nummer 36 ca 4 meter in zuidelijke richting (richting Holle Watering) te verschuiven, zodat er sprake is van een betere situering op de kavel

Reactie

1. Het verleggen van het woonvlak stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren. De huidige woning is beperkt van footprint, waardoor, gelet op de beoogde ontwikkeling, enige vergroting van het bouwvlak (en bestemmingsvlak) past bij de omgeving. Er zijn daarnaast geen woningen van derden (de achtergelegen woning is in familiebezit) op korte afstand aanwezig, waardoor er geen onevenredige hinder en/of schade aan aangrenzende percelen plaatsvindt. De afstand van een eventuele nieuwe woning tot aan de weg wordt eveneens niet verkleind, waardoor de geluidssituatie ter plaatse niet zal verslechteren.
2. Zie beantwoording onder 1.

Voorstel

Deze zienswijze over te nemen en gegrond te verklaren.

**6. A. van Bergenhenegouwen, namens Stichting
Historische Druivenkwekerij Sonnehoeck
Hollewatering 26, 2295 LW Kwintsheul
Brief dd. 28 april 2015, ingeboekt 28 april 2015 (G15-
000770)**

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de druivenkwekerij Sonnehoeck in relatie tot beoogde woningbouw. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De zichtassen moeten in tact blijven.
2. Een flatgebouw mag niet boven de Sonnehoeck uittoren. Hoogbouw aan de achterzijde tast de integriteit en authenticiteit van het monument aan.
3. Woningbouw aan de voorzijde, aan de overzijde van de Hollewatering tast de integriteit en authenticiteit van het monument aan. Daarmee verdwijnt het karakter van de klassieke tuinderssloot.
4. Ontsluiting en parkeervoorziening aan de overzijde van de Hollewatering is benodigd.

Reactie

1. De - met Historische druivenkwekerij De Sonnehoeck besproken - zichtassen blijven vrij van hoofdbebouwing, zoals vastgelegd in het ontbreken van het bouwvlak.
2. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid van gestapelde bebouwing nabij de Sonnehoeck komt te vervallen. Uit marktconsultatie is gebleken dat gestapelde bebouwing op deze locatie niet de meest waarschijnlijke bouwvorm is.
3. Het plangebied van fase 3 is opgeknipt in drie delen, A, B en C. Deel B. betreft het gebied 'De Hak', waarvoor vooralsnog geen planologische mogelijkheid is opgenomen voor woningbouw. Deel C. betreft het gebied tot aan de overzijde van de historische druivenkwekerij. De inrichting van dit gebied is nog in voorontwerp fase, waardoor dit deel niet is meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'De Gouw fase 1' zal in principe worden uitgebreid met fase 3C.

4. Voor de mogelijkheid om parkeervoorzieningen en verkeersontsluiting aan de overzijde van de Hollewating te realiseren ten behoeve van de Sonnehoeck wordt gedacht aan het gebied van fase 3B dat aansluitend ten oosten van fase 3A is gelegen. Behalve een fietsontsluiting door de groenbestemming, worden geen andere ontwikkelingen verantwoord geacht in deze voor het plangebied belangrijke groenbestemming.

Voorstel

Aan deze zienswijzen is door aanpassingen in het bestemmingsplan grotendeels tegemoetgekomen. De zienswijze onder 4 niet over te nemen en ongegrond te verklaren.

7. WLTM, namens A.G.P.M. van Leeuwen Hoefweg 205 B, 2665 LB Bleiswijk Brief dd. 28 april 2015, ingeboekt 1 mei 2015 (G15-000823)

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de inpassing van de woning Poeldijkseweg 32 in het woongebied. De zienswijze bestaat uit de volgende onderdelen:

1. *De bewoners van Poeldijkseweg 32 hebben hun bedrijf verkocht t.b.v. woningbouwontwikkeling. Omdat op de oude locatie een ecologische zone en watergangen, onder druk van de Provincie en het Hoogheemraadschap, zouden moeten worden gerealiseerd moest de oude woning gesloopt worden en is er op de huidige locatie een nieuwe woning gebouwd. Bij de Overeenkomst 'ingebruikname gemeentegrond voor onbepaalde tijd' is een tekening gehecht met een stedenbouwkundige opzet. Hierin staat dat er aan de zuid- en westzijde water zou worden gegraven. Dit is in het plan wel mogelijk, maar ook andere functies zijn mogelijk gemaakt. Uit getoonde tekeningen blijkt dat aan de westzijde parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Dit levert een andere toekomstige woonsituatie op als dat destijds is voorgehouden. De bewoners willen de toezegging dat hetgeen vastgelegd is op de tekening wordt gerealiseerd.*
2. *De bewoners van Poeldijkseweg 32 vrezen waardevermindering, overlast en schade door intensivering van het woningbouwprogramma en voorgestelde hoogbouw.*

Reactie

1. Tussen OWBZ en indiener van de zienswijze is (wederom) schriftelijk vastgelegd dat de overeengekomen te graven water bij de woning zal worden gerealiseerd. Omdat de exacte wijze waarop, zoals breedte en lengte van de watergang, nog niet bekend is, is niet de concrete bestemming 'Water' opgenomen op de planverbeelding. De bestemming 'Woongebied' maakt desalniettemin de realisatie van het te graven water mogelijk.
2. De in het ontwerp bestemmingsplan voorgestelde hogere bebouwing inclusief de mogelijkheid tot de realisering van gestapelde woningen wordt niet langer mogelijk gemaakt nabij de woning Poeldijkseweg 32.
Hoewel het aantal woningen in het plangebied hoger is dan in het voorheen geldend bestemmingsplan wordt de ecologische zone het plangebied ingetrokken, in plaats van langs de Poeldijkseweg gelegd. De belevingswaarde van de ecologische zone wordt zodoende in het gebied versterkt. Daarbij is er sprake van een verbetering van de feitelijke situatie. De reeds gesloopte woning was gelegen aan de Poeldijkseweg en een glastuinbouwbedrijf. De huidige woning wordt omgeven door onbebouwde gronden. De woning zal onderdeel uitmaken van een toekomstig woongebied met een ecologische zone op korte afstand van de voorzijde van de woning.
Er is zodoende geen overlast, schade of waardevermindering te verwachten.

Voorstel

Aan deze zienswijze is door aanpassingen in het bestemmingsplan deels tegemoet gekomen. De overige onderdelen van de zienswijze ongegrond te verklaren.