

Nota van beantwoording inspraakreacties voorontwerp bestemmingsplan De Kreken fase 3.

Het voorontwerpbestemmingsplan De Kreken fase 3 heeft vanaf vrijdag 28-02-2014 t/m donderdag 11-04-2014 voor de inspraak ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende inspraakreacties naar voren gebracht.

1. De heer A. van den Berg en mevrouw M. van den Berg, Dr. Weitjenslaan 93a te Poeldijk bij brief ontvangen op 10-04-2014;

Samenvatting

1. *De kavel gemeente Monster kadastraal bekend als sectie K, nummer 6778 is ten onrechte ingetekend als woongebied. Deze gronden zijn ons eigendom.*

Reactie

1. De planverbeelding is aangepast conform het kadastrale eigendom.

2. De heer A. van den Berg en mevrouw M. van den Berg, Dr. Weitjenslaan 93a te Poeldijk bij brief ontvangen op 10-04-2014;

Samenvatting

1. *de gemeente moet zorgen voor een degelijke afwatering. Indien dit niet gebeurt zullen wij de gemeente aansprakelijk stellen voor de mogelijke schade.*
In het verleden twee situaties geweest waarbij er wateroverlast is geweest. Onder andere door het verwijderen van de sloot tussen de percelen van de DR. Weitjenslaan en de inmiddels gesloopte kassen.
2. *in het oorspronkelijke plan van de "Westlandse Zoom" was rekening gehouden met een strook water, als grens tussen de nieuwe wijk en de huidige percelen.*

Reactie

1. Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" (nu De Kreken). In het plangebied wordt voldoende water gegraven om te voldoen aan de waternorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur. Er worden rioleringen en evt. drainage aangelegd, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben.
2. Eén van de oplossingen om mogelijke overlast in de omgeving te voorkomen is het aanleggen van een randsloot tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen. Planologisch is die ruimte er ook, want water is mogelijk binnen de bestemming "Woongebied".

3. Mr. M.J.L. van der Enden, Dr. Weitjenslaan 67a te Poeldijk, bij brief ontvangen 10-04-2014.

Samenvatting

1. *Schrappen van de ontsluiting via de Dr. Weitjenslaan.*

In het voorontwerp staat aangegeven dat er een ontsluiting gemaakt kan worden via de Dijkpolderlaan en via het woonerf van de Dr. Weitjeslaan. Bepleit wordt om de ontsluiting via het woonerf van de Dr. Weitjenslaan te schrappen om de volgende redenen:

- aantasting van de woonomgeving;

Het woonerf omvormen tot een doorgaande weg voor de nieuwe wijk heeft een enorme impact op de leefomgeving (geluidsaspect en negatieve milieuaspecten).

- verdwijnen (verkeersveilige) speeltuin;

Naast het plantsoen zal ook de speeltuin geïntegreerd tussen het groen plaats moeten maken voor de doorgaande weg. In de huidige situatie kunnen de kinderen in een verkeersluwe en verkeersveilige omgeving spelen.

- het verkeers(on)veiligheidsaspect voor schoolgaande kinderen;

Door de ontsluiting komt er op korte afstand van de Dijkpolderlaan een tweede doorgaande weg op de Dr. Weitjenslaan wat gevaarzettend te noemen is.

- parkeeroverlast van Café De Luifel;

Cafebezoekers hebben lak aan de verkeersregels zo worden auto's langs de gele strepen of op het trottoir geparkeerd.

- het smalle wegprofiel van de (doorgaande) Dr. Weitjenslaan;

Het smalle wegprofiel is bovendien niet berekend op het extra aantal verkeersbewegingen komend van de ontsluitingsweg via de insteek. Ook al wordt nummer 73 gesloopt ter verbreding van de insteek dan nog staat de ontsluitingsweg haaks op een smalle straat, waar nu de verkeersafwikkeling vaak stagneert.

- er is een alternatief voor een eventuele tweede ontsluiting;

Zo kan de gemeente een ontsluitingsweg aanleggen via een brug over de kreek voor een verkeersafwikkeling op de Paul Captijnlaan en de Verburghlaan. Zo'n tweede ontsluiting lijkt meer doordacht dan een twee ontsluitingen naast elkaar waarbij het gehele verkeersprofiel gedirigeerd en gecentreerd wordt naar de Dr. Weitjenslaan die op dit verkeersaanbod absoluut niet is berekend.

2. *de hoogte en afstand van de beoogde bebouwing parallel aan de achtertuinen van de twee-onder-eenkap woningen Dr. Weitjenslaan 67a t/m 71a.*

Op de tekening wordt eenzelfde afstandsmaat voor de nieuwe woningen gebruikt ten opzichte van de bestaande woningen. Echter de bouwhoogten van de bestaande en de nieuwe woningen verschillen. De bouwhoogte van de nieuwe woningen is 11 meter en zal daarmee een stuk hoger liggen dan de bestaande woningen die slechts circa 8 meter bedraagt. De nieuw te bouwen woningen zullen hoger mogen worden en dientengevolge nadelige schaduwwerking zullen kunnen geven en ruimtelijk dominant zijn aan de woningen nrs 67a t/m 71a.

Reactie

1. Naar aanleiding van het verkeersonderzoek is ervoor gekozen om de ontsluiting van de Dr. Weitjenslaan te laten vervallen. Dit zal (mogelijk) nog wel een calamiteitenontsluiting worden en een ontsluiting voor langzaamverkeer.

De wijk gaat ontsloten worden via een ontsluiting op de Dijkpolderlaan en een ontsluiting via een brug over de kreek op de Paul Captijnlaan. Deze laatste ontsluiting wordt vooruitlopend op de ontwikkeling van "De krekken fase 2 en 4" aangelegd, zodat de bewoners van de nieuw aan te leggen wijk kunnen kiezen uit twee ontsluitingen. Verder wordt de Dr. Weitjenslaan door deze keuze ontlast.

2. Voor de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen wordt uitgegaan van 2 lagen met een kap. Het gaat dan inderdaad om een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Volgens het vigerende bestemmingsplan kunnen er via een uitwerkingsplan eensgezinswoningen van ten hoogste drie bouwlagen al dan niet met kap worden opgericht. De goot- en bouwhoogte van 7 meter respectievelijk 11 meter wijken dan ook nauwelijks af van de bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

Om enige waarborgen te bieden is er op de planverbeelding een gevellijn opgenomen. Op deze manier wordt er ten opzichte van de tuinen van de bestaande woningen een zone aangehouden waarbinnen geen hoofdbebouwing opgericht mag worden. Voor de twee-onder-een kap woningen Dr. Weitjenslaan 67a t/m 71a is dat een zone van 11 meter.

De mogelijk nieuw te bouwen woningen kunnen op een afstand van 11 meter tot de tuinen van de woningen aan de Dr. Weitjenslaan worden opgericht, waardoor er circa 20 meter tussen de hoofdbebouwingen zit. Verder zijn de mogelijk nieuw te bouwen woningen gesitueerd in het noord westen ten opzichte van de bestaande woningen aan de Dr. Weitjenslaan, waardoor er geen schaduwwerking is.

Verder wordt opgemerkt dat de bestaande woningen aan de Dr. Weitjenslaan op de planverbeelding met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter zijn ingetekend.

4. de bewoners van Dr. Weitjenslaan 9, 13, 15, 17, 19, 19a 23, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 49, 71 en 71a, bij brief van 10-04-2014.

Samenvatting

1. *bezwaar tegen vervanging van het oude plan door het nieuwe plan;*
De kwaliteiten van het nieuwe plan zijn beduidend minder dan de kwaliteiten van het goedgekeurde plan (aantal woningen, maximale bouwhoogte, groen en blauwvoorzieningen).
2. *bezwaar tegen het hoge aantal woningen;*
Het nieuw aantal beoogde bebouwing is veel hoger dan in het goedgekeurde plan. Het dorpse karakter gaat hiermee verloren en zal vervangen worden door een stadskarakter. Dit wijkt teveel af van de bestaande bouw in de omgeving.
3. *bezwaar tegen de onduidelijkheid en mogelijke gevolgen voor de bewoners van de ontsluiting van het plangebied;*
Er is onvoldoende duidelijkheid over de gevolgen van de ontsluitingen en de verkeersgevolgen van het hoge aantal nieuwe inwoners op de bestaande wegen.
4. *bezwaar tegen voorgestelde maximale bouwhoogte;*
De voorgestelde maximale bouwhoogte, met de mogelijkheid tot 6 woonlagen wijkt af van de bestaande bebouwing, zijnde 2 leges plus nok. De bewoners eisen dat de maximale hoogte in overeenstemming is met de bestaande maximale hoogte van bestaande bebouwing in het bestemmingsplan en de directe omgeving.
5. *bezwaar tegen algehele onduidelijkheden in het plan met de mogelijke nadelige gevolgen daarvan;*
Het nieuwe plan geeft veel vrijheid aan het gemeentebestuur en projectontwikkelaar zonder rekening te houden met de belangen van de bewoners.
6. *bezwaar tegen de onduidelijkheid in het plan m.b.t. de waterhuishouding in het plangebied;*
7. *bewoners eisen dat het bestuur van de gemeente Westland en de projectontwikkelaar garant staan voor alle kosten en schade voor de bewoners, die voortvloeien uit de voorbereiding en uitvoering van de plannen.*

Reactie

1. Door de huidige economische situatie heeft er een herprogrammering plaats gevonden. De markt voor woningen en voor luxe woningbouw in het bijzonder is dermate veranderd dat de woningbouw wordt afgestemd op de lokale en regionale vragersmarkt. Gelet op de huidige markt en de herziende grondexploitatie is een aantal van 680 woningen opgenomen voor het gehele deelgebied "De Kreken". Voor "De kreken fase 3" zijn het 218 woningen.

In het plangebied wordt nog steeds gestreefd naar een goede ruimtelijke kwaliteit. Zo is er een kwaliteitsagenda voor het gehele plangebied "De Kreken" waar voor wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte staat aangegeven dat er een:

- Groene afscherming ABC bedrijventerrein en Paul Captijnlaan;
- Groenzone langs de Molenwatering;
- Waterverbinding tussen Nieuwe Weg en Paul Captijnlaan.

Verder wordt er conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland water gegraven in het gehele plangebied van de Kreken.

2. Door de aanpassing van het programma heeft het programma van de Westlandse Zoom direct invloed op het reguliere woningbouw programma van Westland. Het aantal woningen is inderdaad toegenomen. Het gaat echter om een maximum te bouwen aantal woningen (het kunnen er ook minder zijn). Het is wel de bedoeling dat de Westlandse identiteit van de woongebieden behouden blijft. Het zal nog steeds een dorpskarakter behouden.

In de Structuurvisie staat immers het volgende aangegeven;

"Van belang is dat de intensievere bebouwing bij de herprogrammering Westlandse Zoom niet een te stedelijk woonmilieu creëert, omdat dat niet aansluit bij onze ambities en daar binnen Haaglanden reeds een overaanbod van is".

3. Naar aanleiding van het verkeersonderzoek is ervoor gekozen om de ontsluiting van de Dr. Weijenslaan te laten vervallen. Dit zal nog wel een calamiteitenontsluiting worden en een ontsluiting voor langzaamverkeer.

De wijk gaat ontsloten worden via een ontsluiting op de Dijkpolderlaan en een ontsluiting via een brug over de kreek op de Paul Captijnlaan. Deze laatste ontsluiting wordt vooruitlopend op de ontwikkeling van "De kreken fase 2 en 4" aangelegd, zodat de nieuw aan te leggen wijk kan kiezen uit twee ontsluitingen. Verder wordt de Dr. Weijenslaan door deze keuze ontlast.

4. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" kan er in heel deelgebied A door middel van een uitwerkingsplan gestapelde woningen met ten hoogste 5 bouwlagen al dan met kap of een substituutlaag worden opgericht. Deze mogelijkheid van gestapelde bouw is in het voorliggende bestemmingsplan eveneens opgenomen. Echter in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is er een gevellijn opgenomen op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. Binnen de gevellijn is de mogelijkheid tot hoogbouw opgenomen met een goot- en bouwhoogte van 14 respectievelijk 18 meter. Dit komt overeen met 5 bouwlagen al dan niet met kap of een substituutlaag.
5. Het gaat om een globaal plan waar een aantal zekerheden zijn ingebouwd. Zo zijn de ontsluitingen van de wijk, de goot- en bouwhoogten, het aantal woningen en een gevellijn aangegeven op de planverbeelding. Uiteraard zijn er in de planregels bepalingen opgenomen waar een ontwikkelaar aan moet voldoen. Zo moet er in ieder geval circa 10% water gegraven worden in het plangebied.

Het plan geeft ook vrijheden voor wat betreft de soort woningen, dat wil zeggen vrijstaande, halfvrijstaand en aaneengeschaald. In het midden is nog een stuk opgenomen voor gestapelde woningen.

- 6/7. Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" (nu De Kreken). In het plangebied wordt voldoende water gegraven om te voldoen aan de waternorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur. Er worden rioleringen aangelegd, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben.

Eén van de oplossingen om mogelijke overlast in de omgeving te voorkomen is het aanleggen van een randsloot tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen. Planologisch is die ruimte er ook, want water is mogelijk binnen de bestemming "Woongebied".

5. de bewoners van Dijkpolderlaan 4, Van Velzenstraat 3, 5, 7, 9, 11, 13 en Verschoorestraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 en 13 bij brief van 07-04-2014

Samenvatting

1. *bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid;*
Het voorgestelde bestemmingsplan is in strijd met de door het Rijk voorgeschreven regels. Zo staat bijvoorbeeld de ontsluiting van het plangebied niet vast en is de voorgestelde bebouwing niet concreet wat leidt tot een hoge mate van rechtsonzekerheid.
2. *de economische realisatie van het plan is onvoldoende uitgewerkt;*
3. *de omvang van de hoogbouw is sterk toegenomen ten opzichte van het vorige bestemmingsplan.*
Het centrale bouwwerk in het plangebied heeft volgens het plan een maximale bouwhoogte van 18 meter. Dit komt niet overeen met de omgeving, daar de omstaande bebouwing niet verder reikt dan 10 meter. Het zou meer in het plan passen als er aansluiting gezocht wordt met de reeds bestaande bebouwing en de maximale bouwhoogte daarvan.

Reactie

1. Het gaat om een globaal plan waar een aantal zekerheden zijn ingebouwd. Zo zijn de ontsluitingen van de wijk, de goot- en bouwhoogten, het aantal woningen en een gevellijn aangegeven op de planverbeelding. Uiteraard zijn er in de planregels bepalingen opgenomen waar een ontwikkelaar aan moet voldoen. Zo moet er conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland water gegraven in het gehele plangebied van de Kreken en moet de weg en infrastructuur voldoen aan het programma van eisen van de gemeente.

In het ontwerp zijn de ontsluitingen van de wijk duidelijk aangegeven. Naar aanleiding van het verkeersonderzoek is ervoor gekozen om de ontsluiting van de Dr. Weitjenslaan te laten vervallen. Dit zal nog wel een calamiteiten ontsluiting worden en een verbinding voor langzaamverkeer. Verder wordt de wijk inderdaad ontsloten via een ontsluiting op de Dijkpolderlaan en een ontsluiting via een brug over de kreek op de Paul Captijnlaan.
2. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan wordt een exploitatieplan ter inzage gelegd. Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de opbrengsten als de kosten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt,

blijkt dat de contante waarde van de te verwachten opbrengsten hoger is dan contante waarde van de kosten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

3. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" kan er in heel deelgebied A door middel van een uitwerkingsplan gestapelde woningen met ten hoogste 5 bouwlagen al dan met kap of een substituuutlaag worden opgericht. Deze mogelijkheid van gestapelde bouw is in het voorliggende bestemmingsplan eveneens opgenomen. Echter in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is er een gevellijn opgenomen op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. Binnen de gevellijn is de mogelijkheid tot hoogbouw opgenomen met een goot- en bouwhoogte van 14 respectievelijk 18 meter. Dit komt overeen met 5 bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag.

6. M.A. van de Beek-Leunissen, Dr. Weitjenslaan 26 te Poeldijk, bij brief van 01-04-2014.

Samenvatting

1. *bezwaar tegen de Dr. Weitjenslaan als ontsluiting van het gebied;*
Genoemde straat is een relatief vrij smalle straat omdat er één zijde auto's geparkeerd staan. Bij tegenverkeer moet er beurtelings gestopt en gereden worden.
2. *De Dr. Weitjenslaan is een bestaande uitvalsweg naar Den Haag, Naaldwijk en Rotterdam en zit qua verkeerscapaciteit aan een maximaal niveau.*

Reactie

- 1 Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan is nog eens kritisch naar de ontsluiting gekeken. De bevindingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Zo is de ontsluiting door de Dr. Weitjenslaan (het hofje) voor autoverkeer komen te vervallen. Het wordt nog wel een langzaamverkeersroute en mogelijk een calamiteiten ontsluiting. De wijk wordt ontsloten door een ontsluiting op de Dijkpolderlaan en een ontsluiting op de Paul Captijnlaan die vooruitlopend op de ontwikkeling van fase 2 en fase 4 wordt aangelegd. Op deze manier wordt de wijk door twee ontsluitingen ontsloten en de Dr. Weitjenslaan ontlast.
- 2 De Doctor Weitjenslaan is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximale snelheid van 30 km/h. Volgens de voorkeurskenmerken Duurzaam Veilig kan zo'n weg maximaal 4.000 motorvoertuigen (hierna mvt) per etmaal verwerken.

Aangezien er scholen in de Doctor Weitjenslaan aanwezig zijn wordt er doorgaans geadviseerd om de grens van circa 2.500 mvt per etmaal aan te houden. In de huidige situatie (volgens het verkeersmodel van de gemeente Westland) gaan er circa 2.500 mvt per etmaal over deze weg.

Doordat De krekken fase 3 twee ontsluitingen krijgt, namelijk op de Dijkpolderlaan en vooruitlopend op de ontwikkeling van de Krekken fase 2 en 4 op de Paul Captijnlaan, komen er circa tussen de 70 a 100 mvt per etmaal bij op de Dijkpolderlaan/Dr. Weitjenslaan. Hoewel volgens de aanbeveling in de buurt van scholen 2.500 mvt per etmaal het advies is, is een toename van ca. 3 procent aanvaardbaar. Als het totale project met circa 680 woningen wordt gerealiseerd dan zullen er naar alle waarschijnlijkheid wijzigingen moeten plaats vinden op de Doctor Weitjenslaan of er moet gekeken worden naar een andere ontsluiting.

7. M. van den Berg, Nieuweweg 49 te Poeldijk, bij brief van 31-03-2014.

Samenvatting

1. *t.o.v. de eerder gepresenteerde tekeningen ontbreken de toekomstige watergangen.*

De eerder gepresenteerde tekeningen maakten een natuurlijke scheiding tussen de bestaande bebouwing en de te realiseren nieuwbouw.

2. *doordat de nieuw te bouwen woningen op een hoger niveau worden gebouwd zal dat in de toekomst tot wateroverlast leiden.*
Door een sloot aan te leggen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw is dit te voorkomen.

Reactie

1. In het huidige bestemmingsplan is geen afwateringssloot opgenomen op de planverbeelding of in de planregels. Het kan zijn dat er in het verleden een stedenbouwkundig ontwerp (zonder juridische status) is getoond op een inloopavond, maar daar kunnen geen rechten aan ontleend worden. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande woningen.

Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" (nu De Kreken). In het plangebied wordt voldoende water gegraven om te voldoen aan de waternorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur. Er worden rioleringen aangelegd, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben.

2. Een gebruikelijke oplossing om mogelijke overlast in de omgeving te voorkomen kan zijn, het aanleggen van een randsloot tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen. Planologisch is die ruimte er ook, want water is mogelijk binnen de bestemming "Woongebied".

8. M.T. M. van den Berg, Nieuweweg 50 te Poeldijk, bij brief van 27-03-2014.

Samenvatting

1. *t.o.v. de eerder gepresenteerde tekeningen ontbreken de toekomstige watergangen.*
De eerder gepresenteerde tekeningen maakten een natuurlijke scheiding tussen de bestaande bebouwing en de te realiseren nieuwbouw.
2. *doordat de nieuw te bouwen woningen op een hoger niveau worden gebouwd zal dat in de toekomst tot wateroverlast leiden.*
Door een sloot aan te leggen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw is dit te voorkomen.

Reactie

1. In het huidige bestemmingsplan is geen afwateringssloot opgenomen op de planverbeelding of in de planregels. Het kan zijn dat er in het verleden een stedenbouwkundig ontwerp (zonder juridische status) is getoond op een inloopavond, maar daar kunnen geen rechten aan ontleend worden. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande woningen.

Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" (nu De Kreken). In het plangebied wordt voldoende water gegraven om te voldoen aan de waternorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur. Er worden rioleringen aangelegd, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk

verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben.

2. Een gebruikelijke oplossing om mogelijke overlast in de omgeving te voorkomen kan zijn, het aanleggen van een randsloot tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen. Planologisch is die ruimte er ook, want water is mogelijk binnen de bestemming "Woongebied".

9. S. van Kester, Nieuweweg 50a te Poeldijk, bij brief van 18-03-2014.

Samenvatting

1. *t.o.v. de eerder gepresenteerde tekeningen ontbreken de toekomstige watergangen.*
De eerder gepresenteerde tekeningen maakten een natuurlijke scheiding tussen de bestaande bebouwing en de te realiseren nieuwbouw.
2. *doordat de nieuw te bouwen woningen op een hoger niveau worden gebouwd zal dat in de toekomst tot wateroverlast leiden.*
Door een sloot aan te leggen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw is dit te voorkomen.
3. *In de notarieel vastgelegde overeenkomsten zijn afspraken gemaakt.*
Bij de bijzondere bepalingen (artikel 20.6) wordt de kadastrale grens en tevens de verplichting van de koper (gemeente Westland) beschreven om een watergang van 5 meter breed te graven op het moment dat tot gebiedsontwikkeling overgegaan wordt. De kadastrale grens is zoals beschreven in het midden van de te graven watergang van 5 meter breed. Tevens is beschreven dat de koper, de watergang aan de zijde van het woonhuis Nieuweweg 50a zal voorzien van een beschoeiing.

Reactie

1. In het huidige bestemmingsplan is geen afwateringssloot opgenomen op de planverbeelding of in de planregels. Het kan zijn dat er in het verleden een stedenbouwkundig ontwerp (zonder juridische status) is getoond op een inloopavond, maar daar kunnen geen rechten aan ontleend worden. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande woningen.

Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" (nu De Kreken). In het plangebied wordt voldoende water gegraven om te voldoen aan de waternorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur. Er worden rioleringen aangelegd, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben.

2. Een gebruikelijke oplossing om mogelijke overlast in de omgeving te voorkomen kan zijn, het aanleggen van een randsloot tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen. Planologisch is die ruimte er ook, want water is mogelijk binnen de bestemming "Woongebied".
3. Conform de gesloten koopovereenkomst met de gemeente Westland wordt er aan de achterzijde van het perceel een watergang gegraven. Deze watergang kan gerealiseerd worden binnen de bestemming "Woongebied".

10 De bewoners van Dr. Weitjenslaan 79, 81a, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 93a, 95, 97, 99, 101, 103 en 105 en Nieuweweg 46, 47, 49 en 50, bij brief van 09-04-2014.

Samenvatting

1. *wijziging bestemmingsplan;*
De betrokken bewoners maken bezwaar tegen deelplan 3 uit de Westlandse Zoom wordt gehaald waardoor de kwaliteit van de inrichting beduidend minder is dan het reeds goedgekeurde plan.
2. *bezwaar tegen mogelijk gedwongen verkaveling binnen het bestemmingsplan;*
De verwachting is dat het bestuur van de gemeente snel en volledig duidelijkheid verschaft aan betrokken bewoners omtrent haar plannen.
3. *bezwaar tegen het hoge aantal nieuw te bouwen woningen in deelplan 3;*
Het oorspronkelijke aantal woningen voor het totale plangebied Poeldijk Westhof bedraagt 250 maximaal 350 woningen. Het nieuwe voorstel is om maximaal 200 woningen te bouwen op deelgebied 3 van de in totaal 4 deelgebieden (totaal nieuw voorgestelde bebouwing omvat 680 woningen).
4. *bezwaar tegen de voorgestelde maximale hoogte van de bebouwing;*
Tegen de voorgestelde hoogte waardoor er een appartementencomplexen van 6 woonlagen plus hoogte voor de lift gerealiseerd kan worden. De reeds bestaande bebouwing in de hele omgeving is beperkt tot maximaal 2 verdiepingen plus nok. De voorgestelde hoogbouw valt ver buiten het dorps karakter en zal meer lijken op een stedelijke invulling.
5. *eis over uitgangspunt van maximale hoogte van bebouwing*
Bewoners eisen dat de voorgestelde maximale hoogte van de bebouwing in lijn ligt met de huidige bebouwing en uitgaat van de huidige grondhoogte (dus niet na eventuele verhoging van de grond).
6. *bezwaar tegen vervallen afwateringssloot direct achter de Dr. Weitjenslaan en de Nieuweweg.*
In het oorspronkelijke plan is een afwateringssloot achter de woningen aan de Dr. Weitjenslaan en de woningen aan de Nieuweweg gepresenteerd. In het nieuwe plan is dit vervallen en zullen de nieuwe percelen direct aansluiten op de bestaande percelen.
7. *eis over afwatering.*
Bewoners eisen dat er een goede afwatering komt, zodat bestaande percelen geen (grond) water overlast zullen krijgen. Als in de toekomst blijkt dat hier niet goed aan wordt voldaan, zullen we de gemeente daarvoor verantwoordelijk stellen.
8. *bezwaar tegen de onduidelijke financiële onderbouwing;*
De haalbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het oude plan werd in het verleden al ter discussie gesteld. De grondexploitatie moet positief zijn, eventuele deel te korten zullen binnenplannen worden verevend. De gemeente Den Haag heeft destijds subsidie toegekend; is dit of wordt dit uitbetaald aan de gemeente Westland en hoeverre wordt dit ingezet voor het plan Westhof. En hoe is de toetsing en controle op het financiële plan.
9. *bezwaar tegen de onduidelijkheid van ontsluiting van het plangebied en de consequenties daarvan op de bestaande infrastructuur;*
Er is geen duidelijkheid gegeven voor de ontsluiting van het nieuw te ontwikkelen gebied. De verwachting is dat de ontsluiting van deelplan 3 met zoveel extra inwoners tot problemen gaat leiden in de Dr. Weitjenslaan. Door de bestaande scholen aan de Dr. Weitjenslaan is er reeds veel verkeersoverlast. De verwachting is dat overlast verder toeneemt en dat de veiligheid in het gedrang komt.
10. *bezwaar op de onduidelijkheden van effecten op het milieu, waaronder extra geluidsoverlast en toename van het fijnstof gehalte.*
Wat is het gevolg van extra geluidsoverlast en extra fijnstof boven op de huidige waarde (nu al hoger dan toegestaan!). Hoe wordt gegarandeerd dat per deelplan wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van o.a. groen & blauwe structuur. Welke voorschriften zijn gesteld aan duurzame bouw en energie arme/energie vrije woningen (bijv aardwarmte)?

11. *bezwaar tegen de onduidelijkheden m.b.t. de afwatering en de consequenties voor bestaande percelen en bebouwing.*

In het nieuwe plan is niets terug te vinden van de oude uitgangspunten.

Reactie

1. Het convenant "Westlandse Zoom" tussen de gemeente Westland, Den Haag, het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid Holland van 19 november 2003 is inmiddels beëindigd. Bij het beëindigen van het convenant is aangegeven dat de beoogde doelstelling om de Westlandse Zoom volledig te ontwikkelen voor luxe woonmilieus met een internationaal georiënteerd aantrekkingskracht niet aansluit bij de woningbehoefte en daardoor niet kan worden gerealiseerd. In 2013 en 2014 zijn er nieuwe afspraken gemaakt met het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid Holland over de woningbouwprogrammering welk woningbouwprogramma door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland is aanvaard als kader voor de toetsing van nieuwe bestemmingsplannen.

Ondanks een verhoging van het aantal woningen wordt binnen het plangebied nog steeds gestreefd naar een goede ruimtelijke kwaliteit. Zo is er een kwaliteitsagenda voor het gehele plangebied "De Kreken" waar voor wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte staat aangegeven dat er een:

- groene afscherming langs het ABC bedrijventerrein en Paul Captijnlaan en een;
- groenzone langs de Molenwatering en een;
- waterverbinding tussen Nieuwe Weg en Paul Captijnlaan moet komen.

Verder wordt er voldoende water gegraven in het gehele plangebied van de Kreken conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze eisen zijn/worden vastgelegd in het bestemmingsplan "De kreken fase 3" en andere bestemmingsplannen voor de Kreken.

De 680 woningen voor het gehele gebied de Kreken zijn eveneens opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie. In de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie is aangegeven dat Westland zichzelf een minimale woningbouwopgave van 300 a 350 woningen per jaar. Daarmee kan in de ambitie worden voorzien om de autonome groei van Westland te huisvesten. Verder is aangegeven dat Westlandse identiteit van woongebieden gehandhaafd blijft. Zo is in de toelichting aangegeven dat het gaat om een uitbreiding van het bestaande dorp.

2. Voor de ontwikkeling van het gebied "De kreken fase 3" hoeft niet onteigend te worden. Het kadastrale eigendom van de bestaande bewoners wordt gerespecteerd en is conform eigendom ingetekend op de planverbeelding.
3. Vanwege de vertraagde ontwikkeling/realisatie en de huidige economische situatie heeft er een herprogrammering plaats gevonden. De markt voor woningen en voor luxe woningbouw in het bijzonder is dermate veranderd dat de woningbouw wordt afgestemd op de lokale en regionale vragersmarkt. Gelet op de huidige markt en de herziende grondexploitatie is een aantal van 680 woningen opgenomen voor het gehele deelgebied "De Kreken". Voor "De kreken fase 3" zijn het 240 woningen. De 218 woningen zullen niet in één keer ontwikkeld worden, maar in een tijdspanne van 10 jaar.

Het zijn inderdaad meer woningen dan in het verleden de bedoeling was. De 680 woningen voor het gehele gebied de Kreken zijn opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie. In de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie is aangegeven dat Westland zichzelf een minimale woningbouwopgave van 300 a 350 woningen per jaar. Daarmee kan in de ambitie worden voorzien om de autonome groei van Westland te huisvesten. Verder is aangegeven dat Westlandse identiteit van woongebieden gehandhaafd blijft.

4. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" kan er in heel deelgebied A door middel van een uitwerkingsplan gestapelde woningen met ten hoogste 5 bouwlagen al dan met kap of een substituuutlaag worden opgericht. Deze mogelijkheid van gestapelde bouw is in het voorliggende bestemmingsplan eveneens opgenomen. Echter in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is er een gevellijn opgenomen op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. Binnen de gevellijn is de mogelijkheid tot hoogbouw opgenomen met een goot- en bouwhoogte van 14 respectievelijk 18 meter. Dit komt overeen met 5 bouwlagen al dan niet met kap of een substituuutlaag.
5. De goot- en bouwhoogte van de bebouwing is in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof". Voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte wordt uitgegaan van het peil. Zowel in artikel 2.2. en 2.6. van het voorontwerp is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte wordt gemeten "*vanaf het peil tot aan.....*".

In artikel 1.44 van het voorontwerp is aangegeven wat het peil is;

- a. *Voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;*
- b. *In andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw ervan buiten beschouwing blijven. Het bouwwerk wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt maaiveld het hoogst is.*

6. In het huidige bestemmingsplan is geen afwateringssloot opgenomen op de planverbeelding of in de planregels. Het kan zijn dat er in het verleden een stedenbouwkundig ontwerp (zonder juridische status) is getoond op een inloopavond, maar daar kunnen geen rechten aan ontleend worden. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande woningen.

Binnen de bestemming "Woongebied" is het overigens wel mogelijk om een afwateringssloot aan te leggen achter de bestaande woningen gelegen aan de Dr. Weijtenslaan en de Nieuweweg.

7. Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" (nu De Kreken). In het plangebied wordt voldoende water gegraven om te voldoen aan de waternorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur. Er worden rioleringen aangelegd, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben.

Eén van de oplossingen om mogelijke overlast in de omgeving te voorkomen is het aanleggen van een randsloot tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen.

8. Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan wordt een exploitatieplan ter inzage gelegd. Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de opbrengsten als de kosten door middel van een contante waarde berekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de te verwachten opbrengsten hoger is dan contante waarde van de kosten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

De subsidie van de gemeente Den Haag zal gebruikt worden voor het aanleggen van ecologische zones binnen het gehele plangebied van de Westlandse Zoom.

9. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan is nog eens kritisch naar de ontsluiting gekeken. De bevindingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Zo is de ontsluiting door de Dr. Weitjenslaan (het hofje) voor autoverkeer komen te vervallen. Het wordt nog wel een langzaamverkeersroute en mogelijk een calamiteiten ontsluiting. De wijk wordt ontsloten door een ontsluiting op de Dijkpolderlaan en een ontsluiting op de Paul Captijnlaan die vooruitlopend op de ontwikkeling van fase 2 en fase 4 wordt aangelegd. Op deze manier wordt de wijk door twee ontsluitingen ontsloten en de Dr. Weitjenslaan ontlast.
10. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In voorschrift 3A.2 van bijlage 3a van de Regeling NIBM is bepaald dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en woningbouwlocaties met twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling en netto niet meer dan 3.000 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het voorliggende plan behoeft daarmee geen verder onderzoek.

Voor wat betreft water wordt voldaan aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland.

11. Door Witteveen en Bos is een waterparagraaf opgesteld voor het gehele plangebied van het voormalige bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" (nu De Kreken). In het plangebied wordt voldoende water gegraven om te voldoen aan de waternorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op dit moment is er nog geen gedetailleerd inzicht in de grondwaterstanden in het gebied. Bij het uitwerken van het betreffende gebied zal aandacht besteed worden aan de afwatering, zowel van de kavels als ook van de openbare infrastructuur. Er worden rioleringen aangelegd, die momenteel niet aanwezig zijn. Hierdoor zal de afwatering van het gebied aanzienlijk verbeteren. Naar verwachting zal dit ook een verbetering voor de aanliggende bestaande woonkavels tot gevolg hebben.

Eén van de oplossingen om mogelijke overlast in de omgeving te voorkomen is het aanleggen van een randsloot tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen.

12. Het convenant "Westlandse Zoom" tussen de gemeente Westland, Den Haag, het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid Holland van 19 november 2003 is inmiddels beëindigd. Bij het beëindigen van het convenant is aangegeven dat de beoogde doelstelling om de Westlandse Zoom volledig te ontwikkelen voor luxe woonmilieus met een internationaal georiënteerd aantrekkingskracht niet aansluit bij de woningbehoefte en daardoor niet kan worden gerealiseerd. In 2013 en 2014 zijn er nieuwe afspraken gemaakt met het stadsgewest Haaglanden en de provincie Zuid Holland over de woningbouwprogrammering welk woningbouwprogramma door Gedeputeerde Staten van Zuid Holland is aanvaard als kader voor de toetsing van nieuwe bestemmingsplannen.

Ondanks een verhoging van het aantal woningen wordt binnen het plangebied nog steeds gestreefd naar een goede ruimtelijke kwaliteit. Zo is er een kwaliteitsagenda voor

het gehele plangebied "De Kreken" waar voor wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimte staat aangegeven dat er een:

- groene afscherming langs het ABC bedrijventerrein en Paul Captijnlaan en een;
- groenzone langs de Molenwatering en een;
- waterverbinding tussen Nieuwe Weg en Paul Captijnlaan moet komen.

Verder wordt er voldoende water gegraven in het gehele plangebied van de Kreken conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Deze eisen zijn/worden vastgelegd in het bestemmingsplan "De kreken fase 3" en andere bestemmingsplannen voor de Kreken.