

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Kreken fase 3.

Het ontwerpbestemmingsplan De Kreken fase 3 heeft vanaf vrijdag 20 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende zienswijzen naar voren gebracht.

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	Hoogeweide Vastgoed BV bij brief van 23 april 2015, ontvangen 23 april 2015	Op de verbeelding staat een maximum aantal woningen van 218 aangegeven. Nu de verkaveling nog niet bekend is, lijkt het verstandig om enige flexibiliteit te houden en op de planverbeelding een hoger aantal op te nemen.	Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is er voor het plangebied gekeken naar het maximaal uit te geven gebied en het maximum aantal te realiseren woningen in het plangebied. Het is dan ook niet wenselijk om het maximum aantal woningen te verhogen. Verder zijn alle onderzoeken uitgegaan van het maximum aantal te bouwen woningen.
2.	Heer van der Voort en mevrouw van den Berg, Dr. Weitjenslaan 93a te Poeldijk, bij brief van 26 april 2015 en ontvangen 28 april 2015.	<i>De gemeente moet zorgen voor een degelijke afwatering. Indien dit niet gebeurt zullen wij de gemeente aansprakelijk stellen voor de mogelijke schade.</i> Bij uitvoering kan theoretisch worden volstaan met een groot wateroppervlak in het centrum van het plangebied en verder geen afwatering. Daarmee zouden de randgebieden van het plan, geen afwatering hebben en zullen deze gebieden wateroverlast gaan krijgen.	Er zal een randsloot worden aangelegd voor de afwatering. Echter omdat niet duidelijk is hoe breed het water daadwerkelijk wordt aangelegd, is er op de planverbeelding een bestemming "Water" opgenomen met een breedte van 3 meter. Het "Water" zal dan ook minimaal 3 meter breed worden. In werkelijkheid kan de watergang breder worden aangelegd, want water past eveneens in de bestemming "Woongebied". Verder is er een waterparagraaf opgesteld in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland voor de verdere invulling van het gehele gebied van "De Kreken". Voor het uiteindelijke graven van water moet er een watervergunning aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap van Delfland. Bij een

		<p>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. De in beantwoording inspraak aangedragen oplossing is valide, maar geheel vrijblijvend. De huidige formulering is te algemeen. Wij eisen dat de gemeente deze goede oplossing (randsloot) voorschrijft. Daarmee kunnen we zekerheid krijgen dat er ook een goede oplossing komt.</p> <p>Er worden problemen voorzien (scheuren cq verzakking) bij eventuele hei-werkzaamheden aangezien het huis Dr. Weitjenslaan 93a niet onderheid is.</p>	<p>dergelijke vergunning wordt onder andere getoetst of er geen negatieve effecten op de aan- en afvoer van het water is en op de stabiliteit van de waterkeringen.</p> <p>Zie bovenstaande beantwoording.</p> <p>Over de wijze waarop de woningbouw zal worden gefundeerd is op dit moment nog niets bekend. De uitvoering van de fundering is ter beoordeling en verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en bouwonderneming. Ook het voorkomen van eventuele schade is hun verantwoordelijkheid.</p> <p>Degene die uiteindelijk op de locatie gaat bouwen dient zich privaatrechtelijk te verzekeren, dan wel in bestek te regelen dat de aannemer verzekerd is, tegen mogelijke schade aan derden, die als gevolg van de heiwerkzaamheden worden veroorzaakt.</p> <p>Verder kan bij een uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning aangegeven worden dat een bouwveiligheidsplan overlegd moet worden met onder meer gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.</p>
--	--	--	---

3.	<p>J.G.M. van Kester, Dr. Weitjenslaan 81 te Poeldijk, bij brief van 8 april 2015, ontvangen 10 april 2015.</p>	<p>Verzoekt het polderslootje wat er nu al ligt door te trekken achter de huizen van de Dr. Weitjenslaan 79, 79B, 81, 81A en 83. Het polderslootje is namelijk niet weg te denken en zo kan de drainering op deze poldersloot blijven aansluiten.</p> <p>De eigenaar van de woning Dr. Weitjenslaan 81 heeft 15 jaar geleden een waterpomp aangesloten op de poldersloot en wil deze graag blijven gebruiken.</p>	<p>Er zal een randsloot worden aangelegd voor de afwatering. Echter omdat niet duidelijk is hoe breed het water daadwerkelijk wordt aangelegd, is er op de planverbeelding een bestemming "Water" opgenomen met een breedte van 3 meter. Het "Water" zal dan ook minimaal 3 meter breed worden. In werkelijkheid kan de watergang breder worden aangelegd, want water past eveneens in de bestemming "Woongebied".</p> <p>Gelet op het feit dat de poldersloot blijft cq minimaal wordt verbreed naar 3 meter, is het blijven gebruiken van de waterpomp geen probleem.</p>
4.	<p>P.C. Grimbergen, Dr. Weitjenslaan 83 te Poeldijk, bij brief van 16 april 2015, ontvangen 21 april 2015.</p>	<p>Verzoekt rekening te houden met de afwatering in de directe nabijheid van mijn achtertuin. Bang dat kelder en tuin onder water komen te staan indien er geen sloot achter de tuinen wordt gemaakt;</p>	<p>Er zal een randsloot worden aangelegd voor de afwatering. Echter omdat niet duidelijk is hoe breed het water daadwerkelijk wordt aangelegd, is er op de planverbeelding een bestemming "Water" opgenomen met een breedte van 3 meter. Het "Water" zal dan ook minimaal 3 meter breed worden. In werkelijkheid kan de watergang breder worden aangelegd, want water past eveneens in de bestemming "Woongebied".</p>
5.	<p>De bewoners van de woningen Dr. Weitjenslaan 79, 81, 81A, 83, 87, 89, 91, 93, 93A, 95, 97, 99, 101,103, 105 en Nieuweweg 46, 47, 49 en 50 te Poeldijk, bij brief van 24 april 2015, ontvangen 28 april 2015.</p>	<p>Onduidelijke uitwerking van het bestemmingsplan, waardoor er onvoldoende inzicht is in het plan en er onvoldoende bezwaar gemaakt kan worden;</p>	<p>Bij de invulling van het plangebied is gekozen voor een globaal bestemmingsplan in plaats van een gedetailleerd bestemmingsplan. Globale bestemmingsplannen leveren een bijdrage aan een versnelling van het bouwproces. Door niet globaal te bestemmen ontstaat er een star en knellend bestemmingsplan die te vaak en te snel door de</p>

		<p>Ontbreken van hoofdstructuur in het bestemmingsplan en het concept verkavelingsplan; Uit de stukken blijkt dat er maximaal 218 woningen voorzien zijn in fase 3 na uitwerking van een concept verkaveling, die echter niet beschikbaar gesteld is voor inzage. In dit concept moet de hoofdstructuur bekend zijn, aangezien dit een wezenlijk onderdeel is van het bestemmingsplan.</p> <p>Onduidelijkheid over de watervoorziening in fase 3; Het waterschap heeft aangegeven dat er minimaal 10% watervoorziening in het plan moet zijn. Het is onduidelijk of dit ook geldt voor fase 3. Bewoners eisen dat ook in deelplan 3 minstens 10% aan water gereserveerd wordt en rekening gehouden wordt met de huidige woningen.</p>	<p>praktijk wordt ingehaald. Kleine veranderingen brengen dan nieuwe plannen en procedures met zich mee. Dit kost de gemeente, de burger en het bedrijfsleven tijd en geld.</p> <p>Om de omwonenden enige rechtszekerheid te bieden is er een bouwvlak opgenomen waarbuiten geen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. Verder is het maximum aantal woningen opgenomen, de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen, de randsloot, de ontsluiting van de wijk en dergelijke.</p> <p>De hoofdstructuur binnen het plangebied is niet bekend, omdat deze kan wijzigen bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning. Wel is duidelijk aangegeven op de planverbeelding hoe de wijk ontsloten gaat worden. Deze twee ontsluitingen zullen bij de uiteindelijke planvorming met elkaar verbonden worden. Verder is de watergang voor het overgrote deel ingetekend op de planverbeelding met een minimale breedte van 3 meter. Bij de uitwerking kan de watergang breder worden, want water is een passende functie binnen de bestemming "Woongebied".</p> <p>Met de omliggende woningen wordt rekening gehouden door het aanleggen van een randsloot (op planverbeelding deels aangegeven). Verder wordt er in overeenstemming met het Hoogheemraadschap van Delfland voldoende water gegraven in het gehele plangebied van de Kreken.</p>
--	--	---	---

		<p>Te hoge verkeersdrukke aan de Dr. Weitjenslaan als gevolg van de nieuwbouw; De stukken geven onvoldoende inzage in het effect op voornamelijk de Dijkpolderweg en de Dr. Weitjenslaan als ontsluiting naar de N211. De verkeersintensiteit is nu al ontoelaatbaar voor ouders en bewoners. Het nieuwe woongebied wordt autoluw gemaakt, maar bestaande gebieden worden veel zwaarder belast.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Er is binnen de gemeente niks bekend over het dempen van de Nieuwe Vaart voor een snelbus of tramverbinding. Dit maakt ook geen onderdeel uit van het plangebied. Indien dit in de toekomst gaat plaats vinden, zal onder andere opnieuw naar de waterhuishouding van het gebied gekeken moeten worden.</p>
--	--	---	--

		<p>Onduidelijkheid over de toekomst van de boezemwater-gang Nieuwe Vaart en de aansluiting op het Poeldijk Westhof; De gemeente Westland heeft zich inmiddels uitgeleverd aan de nieuw op te zetten Metropool samen met Den Haag, Rotterdam en omliggende gemeenten. In het plan is geen ruimte voor een sneltram verbinding via het Westland, maar wel een snelbus verbinding van Den Haag naar Rotterdam. Dit zal gerealiseerd worden door het dempen van de vaart de Nieuweweg. Hierover wordt niet gesproken.</p> <p>Geluidsplan houdt geen rekening met toekomstige plannen van de gemeente; Indien de vaart gedempt gaat worden ten behoeve van de busbaan zal de geluidsoverlast ontoelaatbaar toenemen voor de bewoners. In het geluidsplan ontbreken deze onderdelen.</p> <p>Bebouwing in de groenstrook; In het plan wordt aangegeven dat er maximaal 20% bebouwing mag zijn in de groenstrook. Het plan is onduidelijk over de totale groenvoorziening door de bouw in de groenvoorziening. Bewoners eisen dat voldaan wordt aan de gestelde 30% groenvoorziening zoals aangegeven in de waterparagraaf.</p>	<p>Indien in de toekomst inderdaad een ontwikkeling plaats vind in of buiten het plangebied dat niet passend is in het op dat moment geldige bestemmingsplan moet er een ruimtelijke procedure gevolgd worden. Bij de te volgen procedure zal dan opnieuw een akoestisch onderzoek verricht moeten worden.</p> <p>Het huidige akoestische onderzoek houdt inderdaad geen rekening met deze onzekere gebeurtenis. Dit is ook niet nodig voor een goede ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>In de aanleiding van de toelichting staat inderdaad dat maximaal 20% van de groenstrook bebouwd mag worden. Dit gaat echter over de groenstrook die gerealiseerd gaat worden aan de Paul Captijnlaan. Deze nog te realiseren groenstrook is gelegen buiten het plangebied van "De Kreken fase 3".</p> <p>In de planregels van het bestemmingsplan staat dan ook niet opgenomen dat 20% van het groen bebouwd mag worden met andere functies. In artikel 3 staat het volgende opgenomen:</p> <p>Bestemmingsomschrijving <i>De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i></p>
--	--	---	---

		<p>Onduidelijkheid over de positionering van de hoogbouw; Het plan voorziet in hoogbouw van maximaal 5 of 6 woonlagen. Dit past niet binnen de directe omgeving van de bestaande bebouwing en is in strijd met de uitgangspunten van de gemeente. Door het ontbreken van duidelijkheid en mogelijke schending van de privacy wordt bezwaar gemaakt tegen de hoogbouw.</p>	<p><i>Groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden.</i></p> <p>In de opzet voor De Kreken fase 3 is gekozen voor voornamelijk lage bebouwing, voornamelijk 2 lagen met een kap, maar er is ook vraag naar gelijkvloerse woningen (appartementen) vooral voor starters en senioren. Om een zo divers woningbouw programma te kunnen realiseren en een zo breed mogelijke doelgroep aan te spreken is er in het bestemmingsplan de mogelijkheid om dit type te bouwen in de vorm van hogere bebouwing.</p> <p>Deze kleine complexen kunnen als ruimtelijk accent dienen en zijn altijd gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur en/of de hoofdgroenstructuur. Om in de toekomstige situatie ruimte te houden voor het realiseren van deze accenten is er een hoogbouwcontour opgenomen met daarbinnen een maximale goothoogte van 14m, en een nokhoogte van 18m, een complex met maximaal 5 tot 6 bouwlagen.</p> <p>Volgens het vigerende bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" kunnen 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.</p> <p>Het woonmilieu van De Kreken fase 3 wordt als dorps omschreven. Een dorps milieu daarmee wordt bedoeld dat er een afwisselende bebouwing met diverse functies en bouwperiode en massa voorkomen, in een informele opzet. Dat wil zeggen dat er een afwisselend beeld ontstaat waarin verschillende doelgroepen kunnen wonen. Maar dat</p>
--	--	---	---

		<p>Langdurige overlast door bouwwerkzaamheden; De uitvoering zal minimaal 10 jaar duren, waardoor de bestaande woningen minstens 10 jaar in een bouwgebied liggen met overlast en waardedaling als gevolg.</p>	<p>hogere bebouwing, mits deze goed ingepast is in de directe omgeving ook voor kan komen. Poeldijk is een dorp, waar ook degelijk hogere bebouwing aanwezig is (bijvoorbeeld de appartementen bij de Beatrixstraat, 22m) maar ook de nieuwbouw langs de Gantel, 15m en de Terwebloem die een goothoogte heeft van 11m en een nokhoogte van 17. De keuze voor deze hogere bebouwing in het plangebied bevindt zich centraal gelegen in het gebied en zal de vorm aannemen van een accent. Verder geldt dat de er met het intekenen van de hoogbouwcontour op de bestemmingsplan verbeelding rekening is gehouden met de bestaande omliggende woningen. In afwijking van het ontwerp is de gevellijn opgeschoven van de bestaande woningen naar het groen (Molenwatering) verder van de bestaande woningen af.</p> <p>Om deze redenen is het inpassen van de mogelijkheid tot het maken van een stedenbouwkundig accent met appartementen passend in de stedenbouwkundige structuur van Poeldijk.</p> <p>Allereerst wordt opgemerkt dat (overlast door) bouwwerkzaamheden en bouwwegen in ruimtelijke zin niet relevant is en als zodanig geen onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke belangenafweging in het kader van het bestemmingsplan. Hiervoor gelden andere wettelijke kaders en procedures.</p> <p>Uiteraard is het uitgangspunt bij de bouw van de woonwijk dat mogelijke overlast bij de bouwwerkzaamheden zo veel mogelijk wordt beperkt. Daar zal de uiteindelijke aannemer zorg voor moeten dragen.</p>
--	--	--	---

		<p>Waardedaling van bestaande woningen; In eerste instantie was sprake van luxe woningen en nu is er sprake van sociale woningbouw, waardoor bestaande woning waarde verliezen. De verwachting is dat deze sociale woningen als eerste gebouwd gaan worden en dus direct aansluiten op de bestaande woningen. De bestaande woningen komen door nieuwbouw midden in het dorp te liggen. Bewoners eisen van de gemeente compensatie van 15% van de WOZ waarde voor overlast en waardedaling van bestaande woningen.</p> <p>Onduidelijkheid over de aansluiting van bestaande percelen op de nieuwbouw; Bewoners willen graag dat de gemeente in overleg gaat met de bewoners om de aansluiting van het plan op bestaande percelen te regelen. De bewoners eisen volledige compensatie van de te maken kosten voor de aansluiting.</p> <p>Onduidelijkheid over de details van groen/blauw in het plan; In de waterparagraaf, het exploitatieplan en de taxatie zijn verschillende cijfers opgenomen</p>	<p>De bouwactiviteiten zelf en de daaraan ondersteunende activiteiten (bouwplaats, opslag van goederen e.d.) zullen op het bouwterrein zelf plaats vinden. Via een ontsluiting vanaf de Paul Captijnlaan zal het bouwverkeer de bouwlocatie bereiken. Uiteraard zal de uiteindelijke aannemer er zorg voor moeten dragen dat er geen onnodige overlast zal plaats vinden.</p> <p>De gemeente zal ieder jaar opnieuw de WOZ-waarde van een woning vaststellen. Indien u als eigenaar van de woning het niet eens bent met de WOZ-waarde staat het u vrij om daar bezwaar tegen in te dienen. Verder is het mogelijk indien er aantoonbaar een waardedaling van de woning is of een vermindering van het woongenot ten opzichte van de oude planologische situatie een planschadeverzoek in te dienen bij de Gemeente Westland. Overigens wordt opgemerkt dat er in beginsel geen sociale woningbouw gebouwd wordt in het gebied.</p> <p>Er zal een randsloot worden aangelegd voor de afwatering. Echter omdat niet duidelijk is hoe breed het water daadwerkelijk wordt aangelegd, is er op de planverbeelding een bestemming "Water" opgenomen met een breedte van 3 meter. Het "Water" zal dan ook minimaal 3 meter breed worden. In werkelijkheid kan de watergang breder worden aangelegd, want water past eveneens in de bestemming "Woongebied".</p> <p>Het groen en blauw is opgenomen op de planverbeelding en in de planregels. De cijfers die opgenomen zijn in de waterparagraaf zijn voor het</p>
--	--	--	---

		<p>voor wat betreft water, groen, verharding en uitgeefbaar. Welke cijfers zijn nu bepalend?</p> <p>Ontbreken van de hoofdstructuur met betrekking tot de watervoorziening; De hoofdstructuur moet aangegeven worden op de planverbeelding volgens het Hoogheemraadschap van Delfland. Waarom is dat niet gebeurd?</p> <p>Onduidelijkheid over de toepassing van de regels; Niet duidelijk is of de regels die van toepassing zijn ook gelden voor bestaande bebouwing in het plangebied, waardoor bestaande bewoners geconfronteerd kunnen worden met nieuwe eisen.</p> <p>Onduidelijkheid over toepassing van de regels met betrekking tot bouwen binnen de 11 meter vanaf bestaande erfafscheiding; Het plan is niet duidelijk voor wat betreft er gebouwd mag worden binnen de 11 meter rooilijn. Is een uitbouw ook toegestaan binnen de 11 meter? De bewoners eisen dat er geen uitbouw binnen de 11 meter gebouwd mag worden.</p>	<p>gehele plangebied van de Kreken (niet alleen fase 3). De cijfers van het taxatierapport en het exploitatieplan gaan over het plangebied van de Kreken fase 3.</p> <p>De hoofdstructuur is aangegeven op de planverbeelding met uitzondering van het laatste deel van de verbinding. Dit is aangegeven met een functieaanduiding, waardoor duidelijk is dat de verbinding met de Molenwatering wel afgemaakt moet/gaat worden. Er is alleen nog niet exact duidelijk hoe die gaat lopen. In samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland is een waterparagraaf opgesteld. Op de planverbeelding wordt inderdaad de hoofdstructuur aangegeven.</p> <p>Voor de bestaande woningen gelden de regels opgenomen in de planregels (voornamelijk 'Tuin' (artikel 4) en 'Wonen' (artikel 8)) en de op de planverbeelding opgenomen bestemmings- en bouwvlakken. Er is dan ook geen onduidelijkheid ten aanzien van welke regels van toepassing zijn voor de bestaande woningen.</p> <p>Het bouwvlak geldt alleen voor de hoofdgebouwen. Zo mogen bij- aan- en uitbouwen gebouwd worden buiten het bouwvlak. Ook als het niet mogelijk was volgens de planregels dan mag er altijd nog vergunningsvrij bebouwing worden opgericht in het achtererfgebied (achtertuin).</p> <p>Artikel 9.2.1. onder b <i>'Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd'</i></p> <p>Het is niet gewenst om een regel op te nemen dat</p>
--	--	--	--

		<p>Eenzijdige rechtszekerheid; De rechtszekerheid lijkt vooral in het belang van de gemeente en is volstrekt onvoldoende voor de bewoners in het plangebied.</p> <p>Betrouwbaarheid van de structuurvisie als basis van dit plan; Het voorgaande plan is van 2005 en blijkt binnen 10 jaar achterhaald te zijn. De overheid blijkt niet in staat om meer dan 5 jaar vooruit te kijken. De waarde van een Structuurvisie is daarom zeer twijfelachtig en daarmee zijn de fundamenteën van het plan zeer discutabel.</p>	<p>er geen enkele bebouwing opgericht mag worden buiten het bouwvlak. Echter gelet op de functieaanduiding water binnen de bestemming "Woongebied" is het op vele locaties binnen de bestemming "Woongebied" bijna niet mogelijk om een bij-, aan- of uitbouw buiten het bouwvlak op te richten.</p> <p>Voor de bewoners direct gelegen aan het plangebied zijn voldoende rechtszekerheden opgenomen op de planverbeelding en in de regels. Zo is er een bouwvlak opgenomen waarbuiten geen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. Verder is het maximum aantal woningen opgenomen, de maximale goot- en bouwhoogte van de woningen, de randsloot is ingetekend, de ontsluiting van de wijk en dergelijke.</p> <p>De Structuurvisie 'Westland 2025' is één van de beleidsstukken waar het bestemmingsplan aan wordt getoetst. Door de crisis is de oorspronkelijke ontwikkeling van de Westlandse Zoom niet haalbaar gebleken, waardoor er tot een aanpassing van het programma is besloten. Het bestemmingsplan uit 2005 is dan ook niet meer uitvoerbaar, waardoor er gekozen is voor een nieuw bestemmingsplan.</p> <p>Het nieuwe plan wordt uitvoerbaar geacht door de huidige aantrekkelijke marktomstandigheden en het feit dat er gebouwd gaat worden voor de lokale markt en dat er een grotere diversiteit aan woningen in verschillende prijsklassen mogelijk in plaats van overwegend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen.</p>
--	--	--	---

		<p>Ontbreken van duidelijkheid met betrekking tot eventueel heien; De huizen zijn vaak niet onderheid, waardoor er grote kans is op scheuren. Er zijn dan ook grote zorgen over het heien. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld door de bewoners voor eventuele schade.</p>	<p>Over de wijze waarop de woningbouw zal worden gefundeerd is op dit moment nog niets bekend. De uitvoering van de fundering is ter beoordeling en verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en bouwonderneming. Ook het voorkomen van eventuele schade is hun verantwoordelijkheid.</p> <p>Degene die uiteindelijk op de locatie gaat bouwen dient zich privaatrechtelijk te verzekeren, dan wel in bestek te regelen dat de aannemer verzekerd is, tegen mogelijke schade aan derden, die als gevolg van de heiwerkzaamheden worden veroorzaakt.</p> <p>Verder kan bij een uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning aangegeven worden dat een bouwveiligheidsplan overlegd moet worden met onder meer gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden.</p>
6.	<p>Mr. M.J.L. van der Enden, Dr Weitjenslaan 67A te Poeldijk, mede namens de bewoners van de woningen Dr. Weitjenslaan 43, 45, 49, 51, 57, 61, 67, 67A, 69A en 69B, bij brief van 28 april 2015, ontvangen 30 april 2015.</p>	<p>In de toelichting staat nog wel aangegeven dat er bij de Dr. Weitjenslaan (hofje) een calamiteitenontsluiting en een ontsluiting voor langzaamverkeer als optie is opgenomen. Een dergelijke ontsluiting zal desastreuze gevolgen hebben voor de veiligheid en leefomgeving van veel bewoners en het is tevens een discrepantie met alle overwegingen die er toe hebben geleid de ontsluiting door het hofje te laten vervallen op grond van de volgende argumenten;</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Verkeersonveilige speeltuin;</u> • <u>Het verkeers(on)veiligheidsaspect voor schoolgaande kinderen;</u> • <u>Infrastructuur hulpdiensten bij calamiteiten;</u> 	<p>De gebiedsaanduiding “overige zone - ontsluiting – 2” is van de planverbeelding gehaald en verwijderd uit de planregels. Het hofje Dr. Weitjenslaan zal ook niet meer gebruikt worden voor de ontsluiting van calamiteiten- en langzaamverkeer (zoals fietsers en bromfietzers).</p>

- Het smalle wegprofiel van de (doorgaande) Dr. Weitjenslaan;
- Onwerkbaar ontsluiting;
- Aantasting leefomgeving (groenvoorziening);

Zijn het niet eens met de hoogte en afstand van de beoogde bebouwing aan de achterzijde van de tweeeonderéénkap-woningen Dr. Weitjenslaan 67A t/m 71A op grond van de volgende argumenten:

Doordat de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen van 11 meter een paar meter hoger is dan de bouwhoogte van 9 meter van de bestaande woningen blijft de nieuwe hoogte dominant. Het is wenselijk de gevellijn een paar meter op te schuiven zodat het gevoel te worden opgesloten door de nieuwe woningen, wordt gecompenseerd.

Ruimtelijke dominantie van gestapelde bouw;
 Ruimtelijke dominantie geldt evenzeer voor de in het plangebied opgenomen hoogbouw met een bouwhoogte van 18 meter wat overeenkomt met 5 bouwlagen al dan niet met kap of substituuatlaag. Weliswaar is een gevellijn opgenomen waarbij meer afstand in acht wordt genomen tot de bestaande bebouwing de mogelijke rijwoningen, maar dit laat onverlet dat de hoogbouw aanzienlijk hoger is dan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en de ingetekende bestemming "Water" is het bouwvlak voor de hoofdbebouwing op een grotere afstand komen te liggen dan in het ontwerp-bestemmingsplan.



In de opzet voor De Kreken fase 3 is gekozen voor voornamelijk lage bebouwing, voornamelijk 2 lagen met een kap, maar er is ook vraag naar gelijkvloerse woningen (appartementen) vooral voor starters en senioren. Om een zo divers woningbouw programma te realiseren en een zo breed mogelijke doelgroep aan te spreken is er in het bestemmingsplan de mogelijkheid om dit type te bouwen in de vorm van hogere bebouwing.

		<p>de omliggende bestaande bebouwing.</p> <p>Deze hogere gevellijn bestrijkt een groot deel van het plan en daardoor zal een stedelijk karakter ontstaan, waardoor er strijd is met de Structuurvisie. In de Structuurvisie staat immers aangegeven dat:</p> <p><i>'het 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 is'</i></p> <p>Door hoogbouw verliest het bestemmingsplan zijn dorpskarakter. Verder tast hoogbouw eveneens de privacy aan van de bewoners van de omliggende woningen door inkijk in tuinen en woningen. Verzocht wordt de hoogbouw te verplaatsen naar de deelgebieden fase 2 en 4.</p>	<p>Deze kleine complexen kunnen als ruimtelijk accent dienen en zijn altijd gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur en/of de hoofdgroenstructuur. Om in de toekomstige situatie ruimte te houden voor het realiseren van deze accenten is er een hoogbouwcontour opgenomen met daarbinnen een maximale goothoogte van 14m, en een nokhoogte van 18m, een complex met maximaal 5 tot 6 bouwlagen.</p> <p>Volgens het vigerende bestemmingsplan "Poeldijk Westhof" kunnen 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.</p> <p>Het woonmilieu van De Kreken fase 3 wordt als dorps omschreven. Een dorps milieu daarmee wordt bedoeld dat er een afwisselende bebouwing met diverse functies en bouwperiode en massa voorkomen, in een informele opzet. Dat wil zeggen dat er een afwisselend beeld ontstaat waarin verschillende doelgroepen kunnen wonen. Maar dat hogere bebouwing, mits deze goed ingepast is in de directe omgeving ook voor kan komen. Poeldijk is een dorp, waar ook degelijk hogere bebouwing aanwezig is (bijvoorbeeld de appartementen bij de Beatrixstraat, 22m) maar ook de nieuwbouw langs de Gantel, 15m en de Terwebloem die een goothoogte heeft van 11m en een nokhoogte van 17. De keuze voor deze hogere bebouwing in het plangebied bevindt zich centraal gelegen in het gebied en zal de vorm aannemen van een accent. Verder geldt dat de er met het intekenen van de hoogbouwcontour op de bestemmingsplan</p>
--	--	---	--

			<p>verbeelding rekening is gehouden met de bestaande omliggende woningen. In afwijking van het ontwerp is de gevellijn opgeschoven van de bestaande woningen naar het groen (Molenwatering) verder van de bestaande woningen af.</p> <p>Om deze redenen is het inpassen van de mogelijkheid tot het maken van een stedenbouwkundig accent met appartementen passend in de stedenbouwkundige structuur van Poeldijk.</p>
--	--	--	---