

**Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Casembrootlaan kavels  
1,2,3,4,5,6,9,10,18,20 en 24 te Poeldijk**

**1. Booma Exploitatie Monster B.V., Vredebestlaan 14a, 2685 AK POELDIJK**

Samenvatting

De zienswijze is ingediend om zeker te stellen dat de bestaande rechten volkomen worden gerespecteerd, zodat de exploitatie van hun bedrijf op geen enkele wijze belemmerd wordt. De zienswijze is ingediend voor behoud van rechten om bezwaar te maken tegen de uiteindelijke beslissing;

*het bestemmingsplan geeft aan dat hun bedrijf de bestemming 'bedrijf' heeft, met een maximale milieucategorie van 3.1.: 'de hierbij volgens de staat van bedrijven horende zoneringsafstand bedraagt maximaal 50m.*

*Tevens voldoet de betreffende kavel nog niet aan de criteria om van agrarische grond te worden omgezet in de bestemming 'Wonen'.*

Reactie

Aan de zuidzijde van het plangebied is een perceel met de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemer (sb-an) gelegen. Volgens de planregels en de plantoelichting gaat het om een bedrijf met een maximale milieucategorie van 3.1.

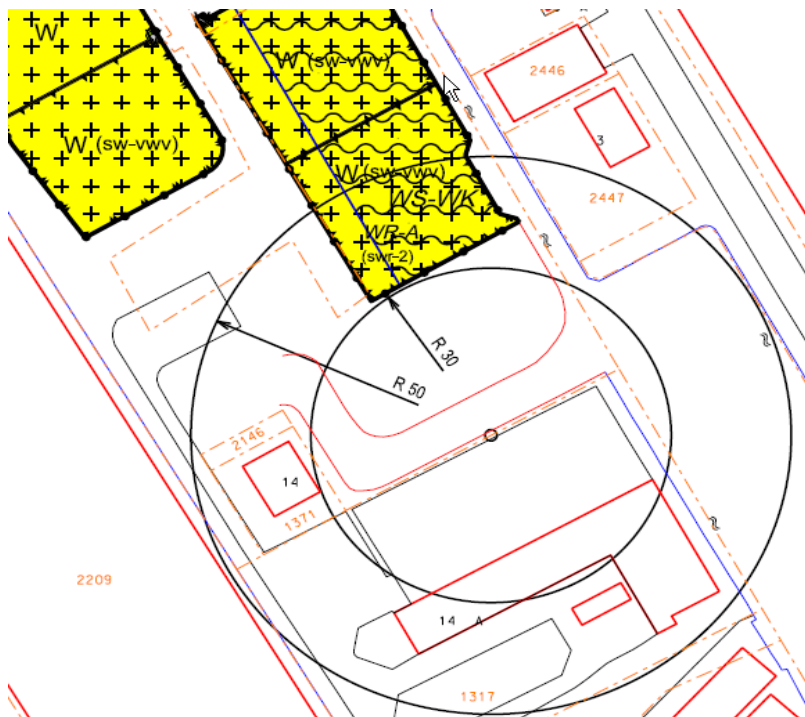
Volgens de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' geldt er ten opzichte van een rustige woonwijk een richtafstand van 50 meter.

In dit geval is er geen sprake van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied. Bij een gemengd gebied kan een kleinere richtafstand worden aangehouden aangezien de aanwezige functiemenging al een hogere milieubelasting kent.

Gemengd gebied

*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.*

In dit geval gaat het om woningen, glastuinbouwbedrijven en bedrijven gelegen in het duurzame glastuinbouwgebied. Om die reden kan worden volstaan met een richtafstand van 30 meter.



Voor de kavels waar nog geen 'woonrecht' voor is aangeleverd is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het wijzigingsplan. De kavels waarvoor dit geldt hebben zijn op de planverbeelding aangeduid met een functieaanduiding "(sw-vwv)". Op deze manier is het pas mogelijk om te bouwen op deze kavels als alsnog voldaan wordt aan deze voorwaarden (uit artikel 3.7.3 van de wijzigingsbevoegdheid) bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning.

Om geen verdere vertraging op te lopen en omdat er op dit moment nog geen koper is voor kavel 9 zal deze kavel – gelegen binnen de zone van 50 meter van uw bedrijf - niet omgezet worden in dit wijzigingsplan. De bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding (sw-vwv) zal voor kavel 9 van de planverbeelding verwijderd worden.

Overigens wijzen wij erop dat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen' voor kavel 9 in de toekomst nog wel in de planning zit. Mede omdat wij van mening zijn dat de kavel niet is gelegen in een rustige woonwijk, maar in een gemengd gebied (zie toelichting paragraaf 3.1.2). Wij zullen hier echter een apart wijzigingsplan voor gaan doorlopen.

## **2. Hoogheemraadschap van Delfland, Pb. 3061, 2601 DB DELFT**

### Samenvatting

1. Onduidelijkheid over waterkwantiteit;

Er wordt in de waterparagraaf onder kopje "Waterkwantiteit" beschreven, dat er 4.541 m2 aan oppervlaktewater wordt gegraven in de Dijkpolder. Dit is echter onjuist. Eén deel wordt in de polder gegraven en het andere deel in de boezem. Wij vragen om de 4.541 m2 te onderbouwen.

2. De verwachting dat er in de waterparagraaf een juiste beschrijving van de huidige en toekomstige waterhuishouding wordt beschreven;

De waterparagraaf moet onder andere de volgende informatie bevatten. Er worden woningen gebouwd in een gebied met de bestemming "Agrarisch- Glastuinbouw". Hierdoor blijft het woongebied ook een beschermingsniveau van eens in de 50 jaar houden. Om de woningen toch een beschermingsniveau van een stedelijk gebied te geven (eens in de 100 jaar), kunnen de woningen bijvoorbeeld worden opgehoogd. Hierbij verwijzen wij ook naar onze Handreiking watertoets. Daarnaast verzoeken wij u duidelijk aan te geven, in welk deel van het watersysteem de ontwikkeling ligt, welke polder of de boezem.

3. De wijziging van de ligging van de kering;

Wij wijzen u erop, dat er plannen zijn, waarbij de ligging van de kering gewijzigd gaat worden. Hiermee is er een kans, dat de nieuwe woonkavel 24 (dit geldt ook voor 25 en 26) ook binnen de keurzone komt te liggen. Bij de plaatsing van de woning is het raadzaam hier rekening mee te houden. Om dit mogelijk te maken binnen dit wijzigingsplan, is het verstandig een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

### Reactie

Ad1)

Er wordt inderdaad een deel van het water gegraven in de Dijkpolder en een deel in de boezem. In de twee watervergunningen verleend door het Hoogheemraadschap van Delfland (zie bijlagen van de toelichting) staat exact omschreven wat de te verrichten en reeds verrichte werkzaamheden zijn. De paragraaf 3.5.2 is aangepast naar aanleiding van de opmerking.

Ad2)

Paragraaf 3.5.2 is aangepast naar aanleiding van de gemaakte zienswijze.

Ad3)

In een wijzigingsplan is het niet mogelijk om de waterkeringen te wijzigen. De wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch –

Glastuinbouw' in de bestemming 'Wonen'. Indien de nieuwe ligging van de waterkering bekend is, zullen we deze meenemen met het nieuwe bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'. Dit bestemmingsplan zal het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Boomawatering' vervangen.