

NOTA VAN BEANTWOORDING

REACTIES 3.1.1 BRO OVERLEG VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN INSPRAAKREACTIES “De Driesprong”

Inspiraakreactie tabel

Het voorontwerp bestemmingsplan “De Driesprong” lag vanaf 11 september 2021 gedurende zes weken ter inzage. Zowel in het kader van de inspraak en het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is gereageerd op het voorontwerp.

Kenmerk: 21-0272029

	Registratienummer zienswijze	Inhoud van de reactie	Reactie	Gevolgen voor het plan
	Inspreker			
1.	21-0224467 Coöperatie Broekpolder d.d. 14 juli 2021	Het gebied “De Driesprong” is geschikt voor het plaatsen van uitplaatswoningen, zijnde voormalige agrarische bedrijfswoningen die in de weg staan aan een verdere ontwikkeling van de glastuinbouw (zie artikel 3.7.3 bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland). Het bestemmingsplan voorziet in een zonering aan de randen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesteld dat deze randen specifiek bedoeld zijn voor de realisatie van uitplaatswoningen. Echter de toelichting heeft geen bindende werking in juridisch opzicht. De kavels zijn hierdoor voor een ieder beschikbaar. In de planregels zou moeten worden vastgelegd dat hier uitsluitend uitplaatswoningen als burgerwoning mogen worden gerealiseerd. Gelet op genoemde restrictie zou in een exploitatieplan moeten worden geregeld dat de gronden tegen een agrarische waarde moeten	Naar aanleiding van deze reactie is aan Begripen een artikel toegevoegd: 1.61 Uitplaatsingskavels Een kavel waarop een woning mag worden gerealiseerd als compensatie voor de sloop van een voormalige agrarische bedrijfswoning waarvan de sloop nodig is vanwege de (toekomstige) schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw en waarvan de achter te laten kavel is verkocht of aantoonbaar te koop is aangeboden voor een agrarische prijs ten behoeve van herstructurering, of schaalvergroting van de glastuinbouw aan de eigenaren van de aangrenzende percelen, of een recht van koop aan deze(n) is verstrekt in geval (nog) niet direct tot aankoop wordt overgegaan. De gemeente is een exploitatieovereenkomst overeengekomen met de initiatiefnemers. Doel van een exploitatieovereenkomst is het maken van	Aanpassen Regels Toevoeging begrip: 1.61 uitplaatsingskavels

		worden verkocht omdat de gronden anders mogelijk niet voldoende interessant zijn.	sluitende en kostendekkende financiële afspraken tussen betrokken partijen over de ontwikkeling van een locatie. Daarmee staat de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vast. De waarde van gronden maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Overigens behoeven uitplaatsingskavels niet tegen een agrarische waarde te worden verkocht. Zoals insprekers stellen wordt een dergelijke aspect, voor zover al aan de orde, geregeld in een exploitatieplan. Vooralsnog wordt niet uitgegaan van het opstellen van exploitatieplan voor genoemd gebied.	
2.	21-0168807 en G21-001579 VOF Groot Holtkamp Driesprong 11 Kwintsheul d.d. 17 mei 2021 en 22 juli 2021	Ter hoogte van de Driesprong nummer 11 is een eigen weg. De bewoners hebben de weg drie jaar terug opnieuw geasfalteerd op eigen kosten. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud? Wordt bij een herinrichting rekening gehouden met het vrachtverkeer? De bereikbaarheid van De Driesprong 11 voor vrachtverkeer is afhankelijk van het medegebruik van de erven van derden. In het geval deze percelen bij de ontwikkeling van De Driesprong worden betrokken moet een passende oplossing voor de ontsluiting van De Driesprong 11 worden gevonden.	De weg ter hoogte van De Driesprong 11 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de <i>bestemmingen woongebied, water en groen</i>. Dit is niet wenselijk. Een weg is binnen de bestemming “Water” niet toegestaan en binnen de bestemming “Groen” mag niet worden voorzien in de aanleg van doorgaande (langzaam-) verkeersverbindingen enz. Groen moet echt groen zijn. Vanuit deze overweging krijgt de weg – voor zover de gronden in dit bestemmingsplan zijn betrokken - de bestemming “Verkeer”. Dit geldt ook voor andere doorgaande verbindingen. Het voorontwerpbestemmingsplan is niet het juiste kader om tot nadere afspraken met betrekking tot het gebruik en beheer van wegen te komen. Duidelijk is, dat indien het eigendom van derden moet worden gebruikt in verband met realisatie hier de nodige afspraken over moeten worden gemaakt. Deze afspraken zullen worden gemaakt indien realisatie aan de orde is. Inmiddels is de verkaveling van het gebied aangepast. Daarmee is de bereikbaarheid van De Driesprong 11 verzekerd.	Aanpassen verbeelding. Verkeersverbindingen gelegen binnen het groen worden als “Verkeer” bestemd op de planverbeelding. Het op de planverbeelding aangeduide groen is dan ook daadwerkelijk “groen” ingericht. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van het gewijzigd stedenbouwkundig plan. De bereikbaarheid is hier door voldoende verzekerd.

		De wand van de schuur van Van Enthoven is tevens de wand van de schuur van Groot Holtkamp. In geval van sloop moet dit worden opgelost. Rekening moet worden gehouden met toekomstig onderhoud. Er dient een passende scheiding bedrijven nieuwe woningbouw te zijn. De aangrenzende oevers zijn eigendom van Groot Holtkamp. Ook in verband met mogelijke (geluid-) hinder vanuit de kassen moet rekening gehouden met eventuele voorzieningen. In de structuurvisie is een zone van 15 meter aangegeven. In dit kader wordt eveneens aangegeven dat de te bouwen woningen moeten worden voorzien van geluidsisolerende voorzieningen. Rekening moet worden gehouden met eventuele schaduwwerking op de kas vanuit het bouwplan. Dit moet worden voorkomen. De bewoners hebben een recht van overpad op de weg vanuit De Driesprong naar de Dorpskern. Wijziging van dit recht dient in overleg plaats te vinden.	Zie beantwoording hierboven. De verhouding bedrijvigheid Driesprong 11 en toekomstige woningbouw is onderzocht door Econsultancy te Rotterdam. Het onderzoek d.d. 1 april 2021 is bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegd. Dit onderzoek gaf aan dat nader onderzoek noodzakelijk was o.a. voor Driesprong 11 (Grashopper V.O.F.). Dit nader onderzoek d.d. 22 juli 2021 geeft aan dat de bedrijfsactiviteiten niet worden gehinderd door de ontwikkeling van De Driesprong. Het rapport van 22 juli is als bijlage toegevoegd. In de toelichting wordt onder paragraaf 5.2.2 op het toegevoegde onderzoek gewezen. De stedenbouwkundige verkaveling is inmiddels aangepast. Voor zover gronden van de Driesprong grenzen aan gronden in gebruik ten behoeve van de Glastuinbouw zijn deze gronden van de bestemming woning gescheiden door water en /of wegen. De verbeelding wordt aangepast. Naar aanleiding van deze reactie wordt een bezonningsonderzoek verricht. Zie hierboven. Duidelijk is, dat indien het eigendom van derden moet worden gebruikt in verband met realisatie hier de nodige afspraken over moeten worden gemaakt.	Aan de bijlagen wordt het onderzoek van Econsultancy toegevoegd van 22 juli 2021. In de Toelichting wordt onder paragraaf 5.2.2. verwezen naar dit onderzoek en conclusie van Econsultancy . De verbeelding wordt aangepast aan de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling. Een bezonningsonderzoek wordt uitgevoerd en wordt t.z.t toegevoegd als bijlage bij toelichting.
--	--	--	---	---

		In de nieuwe wijk liggen de te bouwen woningen 50cm hoger dan de bestaande wijk. De wegen liggen 30cm hoger. Dit veroorzaakt wateroverlast voor de bestaande bouw. Het hoogteverschil veroorzaakt een helling op de plek waar het vrachtverkeer moet keren vanuit verkeersveiligheid is dit ongewenst.	De hoogteverschillen die worden benoemd kunnen wij op dit moment niet plaats. Het definitieve peil moet nog worden vastgesteld, maar zal ons inziens niet dergelijke niveauverschillen opleveren ten opzichte van de bestaande situatie. Een eventueel hoogteverschil in de keerlus zal moeten worden opgelost in het kader van de uitvoering. Hier zullen te zijner tijd nadere afspraken over worden gemaakt. Het voorontwerp-bestemmingsplan is daar niet het juiste kader voor. Voor het onderdeel wateroverlast wordt verwezen naar o.a. reactie Hoogheemraadschap.	
3.	21-0233276 Frestia Vogelaer 8 2675 SH Honselersdijk d.d. 21 juli 2021	Frestia reageert op het voorontwerpbestemmingsplan in verband met de ligging van het plan ten opzichte van het perceel Mariëndijk 102. De woningen zullen worden gerealiseerd op 10 meter van deze locatie. Vanuit een oogpunt van mogelijke hinder is dit ongewenst. Er zou een afstand van 50 meter aangehouden moeten worden. Op het perceel vinden onder ander de teeltwisseling en de afvoer hiervan plaats. Ook in verband een mogelijk schaduwwerking vanuit de nieuwbouw op genoemd perceel is een afstand van 50 meter gewenst. Ook de verkeersafwikkeling is onvoldoende onderzocht. Het bedrijf verwacht hiervan hinder te ondervinden.	De afstand tussen de kassen op het perceel Mariëndijk 102 bedraagt circa 20 meter. De activiteiten van de bedrijvigheid zijn onderzocht door Econsultancy. Uit deze onderzoeken blijkt dat de activiteiten niet gehinderd worden door het te realiseren te woongebied. Op basis van de meest recente stedenbouwkundige uitwerking is de verkeersafwikkeling onderzocht door bureau Goudappel (nov 2021). Hieruit blijkt dat de omliggende wegen en kruispunten de extra vervoersbewegingen als gevolg van de bouw van de 220 woningen zonder problemen aankunnen. Het gaat om 1.400 mvt/etm extra. Op alle zeven beoordeelde wegvakken kan de toename van het verkeer afgewikkeld worden. De twee	De uitkomsten van het onderzoek van Goudappel zullen in de Toelichting worden verwerkt

			geanalyseerde kruispunten hebben ruim voldoende ontwikkelingscapaciteit.	
4.	21-0233282 Glastuinbouw Nederland Postbus 447 2700 AK Zoetermeer. d.d. 21 juli 2021	De reactie van GTB Nederland is ingedeeld in paragrafen. Hieronder is deze indeling overgenomen. Afstand bestemming glastuinbouw - De afstand tussen de te realiseren woningbouw en de aanwezige glastuinbouw is 10 meter. Dit resulteert in belemmeringen voor het gebruik van de gronden met de bestemming glastuinbouw. - Gewezen wordt op de VNG circulaire waarin een afstand aangehouden wordt van 30 meter. De redenering op basis waarvan uitgegaan wordt van gemengd gebied is niet duidelijk. - Indien wordt uitgegaan van mogelijke WKK's kan zelfs 50 meter worden aangehouden en indien heftrucks in beschouwing worden genomen kan zelfs worden gedacht aan 60 meter. - Verkleinen van de richtafstanden is mogelijk indien door "maatwerk" onderzoek aantoonbaar dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven niet in hun activiteiten worden beperkt. Dit is niet aangetoond.	Overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan Glastuinbouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012, is de rand van het gebied De Driesprong zo ingericht dat voor deze rand kan worden uitgegaan van "gemengd gebied", als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Als aan te houden afstand kan hierdoor van 10 meter worden uitgegaan. De uitplaatskavels vormen een scheiding tussen de rustige woonwijk en de bestemming glastuinbouw. Daarnaast zal, eveneens overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan Glastuinbouw gewerkt met een bouwvlak binnen de uitplaatskavels. De Toelichting onder paragraaf 5.2 wordt aangevuld met een verdere onderbouwing waarom de Driesprong onderdeel is van een "Gemengd Gebied" als bedoeld in de VNG-staat. De verhouding bedrijvigheid Driesprong 11 en toekomstige woningbouw is onderzocht door Econsultancy te Rotterdam. Het onderzoek d.d. 1 april 2021 is bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegd. Dit onderzoek gaf aan dat nader onderzoek noodzakelijk was o.a. voor Driesprong 11 (Grashopper V.O.F.). Dit nader onderzoek d.d. 22 juli 2021 geeft aan dat de bedrijfsactiviteiten niet worden gehinderd door de ontwikkeling van	Aanpassen paragraaf 5.2.2 Toelichting, nadere onderbouwing "gemengd gebied". Aanpassen paragraaf 5.2.4 Toelichting, Wkk-centrales (Glastuinbouw Nederland. Aanpassen Verbeelding: Uitplaatskavels worden voorzien van een bouwvlak ter borging van de afstand tussen woning en kas. Aanpassen regels: - De verplichting tot nader milieuonderzoek art. 6.2.1. onder f vervalt. - ingevoegd wordt een regeling gerelateerd aan het bouwvlak binnen de uitplaatskavels.

		Planschade - Bedrijven zullen worden gehinderd in de bedrijfsvoering, nu wordt uitgegaan van een afstand van 10 meter, en dientengevolge schade lijden. Van belang is overigens, dat in de planregels geen afstand tussen de woningen en de bedrijvigheid wordt vastgelegd. In het kader van de <i>economische uitvoerbaarheid</i> van het	De Driesprong. Het rapport is als bijlage toegevoegd. Voor WKK centrales houdt het bestemmingsplan Glastuinbouw, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 2012 65 meter aan ten opzichte van omliggende woningen. In dit kader is van belang dat in het gebied reeds sprake is van verspreide woningbouw. Het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland gaat weliswaar uit van 65 meter ten opzichte van omliggende woningen, de VNG-Uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gaat voor een WKK uit van een richtafstand van 50 meter. Als er sprake is van gemengd gebied, zoals hier het geval is, kan de richtafstand met 1 afstandsstep verkleind worden. Dat betekent dat voor de beoogde woningen in het plangebied uit moet worden gegaan van een richtafstand van 30 meter. Die afstand wordt voor de beoogde woningen in het plangebied gehaald. De Driesprong voegt woningen toe maar beïnvloedt de mogelijkheden voor de oprichting van wkk-centrales niet. De realisatie beïnvloedt de bedrijfsvoering rondom niet. In dit verband wordt gewezen op de eerdere onderzoeken. Een planschaderisicoanalyse is vanuit die overweging niet noodzakelijk. Voor planschade bestaat een afzonderlijke procedure waardoor planschade geen rol speelt in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast is eventuele “planschade” doorgelegd naar de ontwikkelaar. De <i>economische uitvoerbaarheid</i> is hierdoor voldoende verzekerd.	
--	--	---	--	--

		bestemmingsplan moet dit worden onderzocht. Dit inzicht ontbreekt. Planverbeelding - De “specifieke bouwaanduiding uitplaatsingskavels” komt niet terug op de planverbeelding. Mede omdat gestapelde bouw in geval van deze aanduiding niet is toegestaan is van belang dat deze omissie wordt hersteld. Daarnaast geldt binnen een zone van 30 meter gemeten vanuit de plangrens een verplichting om te onderzoeken of binnen de zone van 30 meter een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook dit moet op verbeelding nader worden aangeduid. - Glastuinbouw is voor het behoud van de mogelijkheid tot uitplaatsing van kavels die nu opgenomen is in het voorontwerpbestemmingsplan Het is wel wenselijk om hier de juiste afstanden in acht te nemen. - Glastuinbouw vraagt aan om de omliggende bedrijven zo spoedig mogelijk zekerheid te bieden met betrekking tot woningbouwontwikkeling met name	Bij raadpleging van het voorontwerpbestemmingsplan op Ruimtelijke Plannen.nl is de aanduiding duidelijk zichtbaar. Zoals aangeven wordt de systematiek van het bestemmingsplan Glastuinbouw overgenomen in De Driesprong. De ontwikkeling van uitplaatskavels draagt in belangrijke mate bij aan oplossingen in de Glastuinbouw. Realisatie is zeer gewenst. Uit de gedane onderzoeken blijkt dat de bedrijven niet worden gehinderd door de inrichting van De Driesprong als aangeven in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zal zoals aangegeven gewerkt worden met bouwvlakken, zodat de afstanden zijn gewaarborgd. (Zie ook beantwoording van eerdere reacties hierboven.) De wens om snel duidelijkheid te geven wordt onderschreven.	
--	--	---	--	--

		omdat de planvorming al vanaf 2016 loopt. - Aandacht wordt gevraagd voor de verkeersafwikkeling volgens GTB moet dit verder worden onderzocht.	Zie ook reactie hierboven. De verkeersafwikkeling is nader onderzocht.	
5	21-0231087 d.d. 20 juli 2021 M.u.v. de onderdelen “Bebouwing op perceel Driesprong 20” en “Historie” zijn gelijk aan deze reactie: Idem 21 -0231086 Idem G21-001565 / G21-001572	De reactie van de heer en mevrouw Batist, Driesprong 20 is ingedeeld in paragrafen. Hieronder is deze indeling overgenomen. Inspraak - Er is geen informatiebijeenkomst gehouden onder verwijzing naar het inspraakproces voor de structuurvisie. Dit wordt gemist met name nu er in dit proces verwezen werd naar de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan toch voorziet in nieuwe afwijkende zaken. Bestemmingsplan (zie plankaart) - In het bestemmingsplan is alleen het te bebouwen gebied opgenomen. Het plan geeft inzicht in de relatie met omliggende gebieden. Dit is omissie en bovendien ook een wettelijk plicht. Vanuit deze overweging moet het buurschap De Driesprong meegenomen worden in het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt dit buurtschap alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan wijkt af van de structuurvisie op onderdelen. De hoofdlijnen van de voorgestelde ontwikkeling zijn vrijwel niet aangepast daarom was/ is de gedachte dat een informatieavond, in het licht van het inspraakproces rond de structuurvisie niet van buitengewoon toegevoegde waarde zou zijn. In de Toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt de relatie van het gebied De Driesprong met de (directe) omgeving besproken. Dit is een gebruikelijke werkwijze. “Het buurtschap” wordt meegenomen in het bestemmingsplan De Driesprong. Dit buurtschap moet worden meegenomen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het is geen glastuinbouwgebied meer en zorgt voor de aanheling van De Driesprong met de kern.	De verbeelding wordt aangepast het buurtschap wordt toegevoegd aan De Driesprong. In paragraaf 3.2 van de Toelichting wordt de toevoeging van het buurtschap nader omschreven. De regels behorend bij artikel 6. Woongebied zijn, voor zover noodzakelijk, op deze toevoeging aangepast.

		- Waterparagraaf. Voor het buurtschap moet een waterparagraaf worden opgesteld. Het buurtschap ligt lager dan de te ontwikkelen wijk. Mede omdat waterlopen worden gedempt zal het buurtschap wateroverlast ondervinden. Geadviseerd wordt dit te ondervangen door het aanleggen van een nieuwe vaarroute ten noorden van het buurtschap. Huidige bebouwing - De huidige bebouwing moet worden onderzocht op fundatie, de aanwezigheid van kelders enz. Na deze inventarisatie kunnen de consequenties van de nieuwbouw voor de bestaande bouw inzichtelijk worden gemaakt. Zo zijn bijvoorbeeld veel woningen “op staal” gefundeerd. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld naar het bestemmingsplan “het Nieuwe Water”. Het inzicht in eventuele schade ontbreekt. Geadviseerd wordt om hier meer aandacht aan te besteden onder andere door in contact te treden met de huidige bewoners. Woongebied “overige zone – buurtschap” De overige zone kent specifiek bouwregels maar een overgangszone naar het buurtschap De Driesprong wordt gemist. In dit verband wordt gewezen op de regels voor de bestaande bebouwing naast de regels voor het buurtschap. Verkeer	Voor het voorontwerpbestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld op basis van een watertoets. Voor het ontwerpbestemmingsplan is een Waterhuishoudkundig plan worden opgesteld. De hoogteverschillen die worden benoemd kunnen wij op dit moment niet plaatsen. Het definitieve peil moet nog worden vastgesteld, maar zal ons inziens niet dergelijke niveauverschillen opleveren t.o.v. de bestaande situatie. Voor de feitelijke realisatie zal het nodige bouwkundige onderzoek worden. Momenteel is dit nog niet aan de orde. Dergelijke onderzoeken kunnen pas worden gedaan als de plannen voldoende concreet zijn. Het voorontwerp stelt met betrekking tot de overgang naar het buurtschap specifieke bebouwingsvoorschriften en voorziet op die wijze in een overgangszone. Zie ook de reactie hierboven.	De toelichting aanvullen en aanpassen n.a.v. het Waterhuiskundig plan. Toelichting, Verbeelding en Regels worden aangepast zoals hierboven is genoemd.
--	--	--	---	--

		- De zuidelijke weggedeelten van De Driesprong worden ingezet als ontsluiting voor het langzaam verkeer. Deze oude tuinderslanen zijn niet geschikt voor deze functie bijvoorbeeld door het ontbreken van een voetpad. - Gedeelten van deze wegen zijn niet openbaar o.a. tussen Driesprong 8 en 12. Langzaam verkeer is hier niet gewenst. - Ter hoogte van de Van Buerenlaan 23 is de van Buerenlaan afgesloten voor autoverkeer. Blijkens de Toelichting blijft dit zo. De eerdere geplaatste slotpaal is momenteel echter verwijderd. Hierdoor heeft de weg nu het karakter van een doorgaande weg.	Er zijn 3 zuidelijke ontsluitingen voor langzaam verkeer aanwezig. Eén voetgangersverbinding sluit aan op de Karper. Hier dient een parkeerkoffer te worden overgestoken, daarna kunnen de voetgangers over een voetpad lopen. Dit wordt vandaar niet als onveilig gezien. De fietsverbinding sluit aan op de Driesprong, nabij nummer 23. Omdat dit verder een doodlopende weg wordt zal hier weinig overig verkeer aanwezig zijn, wat daardoor ook niet als onveilig wordt gezien. De tweede voetgangersverbinding sluit ook aan op de Driesprong, nabij nummer 18. Hier moeten de voetgangers inderdaad de eerste 30 meter lopen zonder trottoir of voetpad. Dit wordt echter niet als onveilig gezien, omdat deze weg dood zal lopen voor auto- en fietsverkeer. Hier zullen enkel 2 huizen op ontsluiten, waardoor het hier rustig zal zijn. De weg tussen de Driesprong 18 en 2 is niet in het beheer van de gemeente. Dit is een eigen weg met een openbaar karakter. De weg zal in de toekomst door voetgangers worden gebruikt. Er vindt overleg met de eigenaren van de weg plaats. De Van Buerenlaan 23 ligt helemaal aan het eind van een doodlopende weg. Het is niet duidelijk waar een slotpaal geplaatst is en wat inspreker beoogt met deze inspraakreactie. Deze reactie valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.	Het verkeersonderzoek zal als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. In paragraaf 3.4 van de Toelichting zullen de resultaten worden toegelicht.
--	--	---	---	---

		- Vergeten is op te nemen dat de ontsluiting van auto's en motoren vanuit het "buurtschap" verloopt via de nieuwe hoofdontsluiting. Tevens is onduidelijk hoe de aansluiting van het plangebied op de Van Buerenlaan wordt gerealiseerd en welke maatregelen noodzakelijk zijn voor de bestaande bouw. - Geadviseerd een vaarweg aan te leggen zoals aangegeven in het onderdeel "Water". Overgangszone buurtschap - De inrichting van de overgangszone moet worden gezien als groen of water maar is geen woongebied met bijbehorende functies zoals nu wordt voorgesteld in het bestemmingsplan. Dit is onjuiste vertaling van de	De ontsluiting van het buurtschap verloopt via de nieuwe hoofdontsluiting naar de Mariëndijk en vanuit de nieuwe hoofdontsluiting via de Driesprong naar de Van Buerenlaan.  Autoverkeer wordt zo efficiënt mogelijk naar de Vogelaar of Kerkstraat geleid. Het nieuwe verkeersonderzoek heeft aangetoond dat de huidige ontsluiting (Mariëndijk en Van Buerenlaan) de nieuwe verkeersbewegingen na de ontwikkeling van de wijk aan kan. Dit punt zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Indien het water als vaarweg gebruikt kan worden zullen wij dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan opnemen. Het bestemmingsplan stelt met betrekking tot de overgang naar het buurtschap specifieke bebouwingsvoorschriften en voorziet op die wijze in een overgangszone.	
--	--	---	--	--

		participatie. Geadviseerd het benodigde water (416m2) hier aan te leggen. Hierdoor wordt tevens mogelijke wateroverlast (badkuip) voor de bestaande bouw voorkomen. Dit doet recht aan het participatieproject. Gescheiden rioolstelsel - Geadviseerd wordt om bij de uitvoering het bestaande buurtschap te betrekken. Weergave perceel x op planverbeelding - Perceel x is niet juist weergegeven op de planverbeelding. (zie o.a. Bag viewer) Woningbouw - Voorrang voor Heulenaars en Westlanders. - In de toelichting wordt ingegaan op het woonprogramma. Gewezen wordt op het feit dat sociale woningbouw ook “sociale koop” kan zijn en dat “bereikbare huur” hier ook onder valt.	Voor de feitelijke realisatie zal het nodige bouwkundig onderzoek worden. Momenteel is dit nog niet aan de orde. Dergelijke onderzoeken kunnen pas worden gedaan als de plannen voldoende concreet zijn. Aan de noordzijde van dit perceel is de grens aangehouden van de huidige bestemming Wonen zoals opgenomen in het BP Glastuinbouwgebied. In het BP Driesprong verkrijgen aansluitende gronden ten noorden van dit perceel de bestemming Woongebied. Onduidelijk is wat onjuist is. Het direct voorrang verlenen aan bepaalde groepen is formeel niet toegestaan. De indeling in categorieën steunt rechtstreeks op de woonvisie. Voor de toewijzing van de huurwoningen zet de gemeente in op doorstroming binnen de kern en Westland. Afspraken hierover zullen gemaakt moeten worden met de betrokken woningcorporatie. Bij de koopwoningen zet de gemeente in op gebruik van een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Dit om	
--	--	---	---	--

		Historie - Aangegeven wordt dat het komend archeologisch onderzoek mogelijk meer inzicht geeft in het verleden met name rond de buitenplaats “De Wilde Zee”.	beleggers te weren. En er wordt ingezet op gebruik van het Westlands woningzoekenderegister, zodat toewijzing transparant en overzichtelijk is. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
6.	G21-001580 d.d. 20 juli 2021	Plangebied - Het voorontwerpplan betreft slechts de nieuwbouw. Hierdoor komt niet tot uitdrukking hoe de nieuwbouw aansluit op de bestaande woningen. Een zorg in dit verband is het water. Water - De gevolgen van het hoogteverschil, de bestaande bouw ligt lager dan de te ontwikkelen wijk, moeten inzichtelijk gemaakt worden door een waterparagraaf. Ontsluiting - Het nieuw te bouwen buurtschap heeft geen geschikte ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Mariëndijk. Voorstel - Het nieuw te bouwen buurtschap te omzomen met water. Wateroverlast wordt hierdoor voorkomen. - Het te bouwen buurtschap wordt door verlegging van de waterpartij	In de inspraakreactie opgenomen onder 5 wordt uitgebreid ingegaan op dit onderdeel. In de inspraakreactie opgenomen onder 5 wordt uitgebreid ingegaan op dit onderdeel. In de inspraakreactie opgenomen onder 3 en 5 wordt uitgebreid ingegaan op dit onderdeel. In de inspraakreactie opgenomen onder 5 wordt uitgebreid ingegaan op dit onderdeel.	

		gekoppeld aan de ontsluitingsweg richting Mariëndijk. Tot slot geeft inspreker aan dat een deel van zijn perceel is betrokken bij de planontwikkeling. Dit is nooit met hem besproken voor alle duidelijkheid geeft hij aan dat hij niet bereid is tot verkoop van het deel.	Kadastraal perceel 6386 is meegenomen als bestemming Woongebied, aangezien in het vigerende bestemmingsplan dit perceel de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw heeft. Dit perceel is in gebruik als tuin bij de woning. Om het gebruik overeenkomstig te bestemmen is dit kavel in het voorontwerp bestemmingsplan voorzien van de bestemming Woongebied. In het ontwerp zal het perceel de bestemming Wonen krijgen. Het perceel is niet in de planontwikkeling betrokken.	
7.	G21-001578 De Heulse Aanpak p/a P. Barendse Lange Wateringkade 34b 2295Rp Kwintsheul	Inspraak - Er is geen informatiebijeenkomst gehouden onder verwijzing naar het inspraakproces voor de structuurvisie. Dit wordt gemist met name nu er in dit proces verwezen werd naar de bestemmingsplanprocedure en het bestemmingsplan toch voorziet in nieuwe afwijkende zaken. Diverse zaken - DHA zou betrokken worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de bewoners van Wilde Zee en het buurtschap. DHA wil alsnog betrokken worden bij aanpassingen van het voorontwerp. - In het plangebied moet ook de bestaande bouw worden betrokken onder andere omdat hier nog het bestemmingsplan Glastuinbouw geldt,	In de inspraakreactie opgenomen onder 5 wordt ingegaan op dit onderdeel. In de inspraakprocedure is de inbreng van DHA gewaarborgd. Door uitgebreid stil te staan bij reacties wordt bij de planontwikkeling zeer zeker rekening gehouden met de inbreng van DHA en anderen. In de inspraakreactie opgenomen onder 5 wordt ingegaan op dit onderdeel.	

		maar ook om inzicht te verkrijgen in door onderzoek in de gevolgen voor de bestaande bouw. - De waterparagraaf moet ook betrekking hebben op de bestaande bouw. - Geef vorm aan de overgangszone buurtschap door bijvoorbeeld verlegging van de waterloop. - Aandacht voor de overgang naar de bestaande bebouwing. Dit geldt voor verkeer, riolering enz. Overleg met bewoners is op dit wenselijk. - Het opgenomen woonprogramma komt niet overeen met de Structuurvisie. - Van de drie gebieden in het buurtschap aangegeven in de structuurvisie blijft alleen het middengebied over. In de andere gebieden mag gestapeld worden gebouwd. Dit is echter alleen wenselijk voor het westelijk gelegen gebiedje (de schapenwei). Verder wordt gewezen op de volgende eerder door de Klanbordgroep aan de orde gestelde zaken, het betreft:	Er is een nieuwe woonvisie na vaststelling van de structuurvisie voor Driesprong. opgesteld die beter past bij deze tijd. Het woonprogramma is dus onderhevig aan verandering en wordt samengesteld door gemeente en ontwikkelaar. Hierbij wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de opgave die we in Westland kennen zoals levensloopbestendig wonen, dorps, betaalbaar, gedifferentieerd woningaanbod en focus op doorstroming vanuit Kwintsheul en Westland. De inrichting van De Driesprong is niet bepaald in de structuurvisie. De visie geeft een mogelijke ontwikkelingsrichting. De inrichting van het plangebied wordt bepaald in onderhavige bestemmingsplanprocedure. De fietsverbinding valt buiten de scope van het bestemmingsplan. In het kader van de structuurvisie De Driesprong is aangegeven dat zoveel mogelijk gefaseerd zou	
--	--	---	---	--

		- De fietsverbinding vanuit de Past. Vinkensteijnstraat is niet opgenomen op de plankaart. - De toegezegde fasering in de woningbouw ontbreekt. - De gevraagde bypass tussen de Hollewatering en de Gantel is niet opgenomen. Dit zou eventueel aanleiding zijn voor een brug in de Van Buerenlaan. Dit geldt ook voor de waterloop aan de Westzijde. - Er is gepleit voor kleinere uitplaatskavels, zodat voldoende woningen kunnen worden gebouwd. Tot slot - Art 2.12 wijze van meten: geadviseerd wordt aan te sluiten bij NENnorm 2580. - Art 5 Water. Water is op de Verbeelding doodlopend aangeduid. Vanuit een oogpunt van beheer is dit ongewenst. De waterverbinding uit de structuurvisie zou op de verbeelding opgenomen moeten worden.	worden. Hierbij is een voorbehoud gemaakt met betrekking tot de (financiële) haalbaarheid van een vergaande fasering. Vanuit deze overweging zullen in dit verband afspraken gemaakt worden met ontwikkelende partijen. Het vastleggen van deze afspraken vindt plaats in de anterieure overeenkomst. Art 2.12 vloeit voort uit een standaard werkwijze binnen de gemeente. Het is niet wenselijk hier van af te wijken. Binnen de bestemmingen Woongebied, Verkeer en Groen is ook water toegestaan. Vooralsnog is van doodlopend water echter geen sprake.	
8.	G21-01589 d.d. 21 juli 2021	Op het perceel langs de Mariendijk tegenover De Karper en de woning Driesprong 26 is gestapelde bouw toegestaan. De bouwhoogte is niet gelimiteerd. Volgens het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse slechts laagbouw toegestaan. Mede hierom hebben insprekers besloten tot aankoop van de woning.	De bouwhoogte is gelimiteerd tot 14 meter (met 10% toegestane overschrijding max 15.40 meter) Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is onder andere de oprichting van kassen en bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Ook is bijvoorbeeld de oprichting van een watertank toegelaten met een bouwhoogte van 15 meter. Qua toegelaten bouwhoogte is het verschil minimaal.	

		Inspreker vindt de hoogte van de te realiseren nieuwbouw ongewenst, te meer nu de afstand tussen zijn woning en de nieuwbouw niet vaststaat. Het plan biedt onvoldoende zekerheid door dat wordt uitgegaan van flexibele bouw.	Het bestemmingsplan legt de afstand tussen bestaande woningen en nieuwbouw vast door het opnemen van groen, water en ontsluitingen als buffer en door het opnemen van afstandsmaten van de hoofdgebouwen tot de perceelsgrenzen. Daarnaast zal, eveneens overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan Glastuinbouw worden gewerkt met een bouwvlak binnen de uitplaatskavels, waardoor de afstand tot de bestaande woningen is geborgd. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestemming Woongebied. Bebouwing ten dienste van het wonen moet worden gesitueerd binnen deze bestemming. Buiten die bestemming is de inrichting niet flexibel.	
9.	21-0225444 d.d. 19 juli 2021	Door ophoging van de gronden ten behoeve van de bouw van De Driesprong zal er wateroverlast ontstaan voor de bestaande woningen. De ingetekende sloot biedt wel een oplossing voor andere percelen maar niet voor het perceel van inspreker. In het buurtschap lopen nu al met enige regelmaat tuinen en kelders onder water.	Zie ook hier boven en de reactie op de vooroverleg reactie van het Hoogheemraadschap van Delfland.	
10.	G21-001574 Vollebregt Barten Onroerend BV Poeldijksepad 5 2675 CL Honselersdijk	De bedrijfswoning Driesprong 12 a behoort bij het glastuinbouwbedrijf dat ter plaatse is gevestigd. Op het glastuinbouwbedrijf van inspreker is ingevolge het voorontwerpbestemmingsplan woningbouw voorzien. De bedrijfswoning verliest daar mee zijn functie. Inspreker wenst de toezegging van de gemeente dat de agrarische bestemming wordt omgezet naar de bestemming "Woondoeleinden", zodat Inspreker in de woning kan blijven wonen.	Omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning vraagt om specifiek onderzoek. De woning Driesprong 12A ligt op ruime afstand van het plangebied. In de onderzoeken gedaan voor De Driesprong is daarom de woning Driesprong 12A niet onderzocht. Op voorhand kan wel worden geconstateerd dat omzetting van de woning ongewenst is, gezien de ligging in het glastuinbouwgebied.	

11.	21-0232203 d.d. 21 juli 2021	- De aanduiding buurtschap is niet gegeven aan de gronden tegenover “De Karper” gelegen langs de Mariëndijk. De gronden waren wel als zodanig aangewezen in de structuurvisie. In dit vlak wordt nu gestapelde bouw toegelaten. Dit leidt tot schaduwwerking. Bovendien wordt geen recht gedaan aan de participatie. - De overige zone kent specifiek bouwregels maar een overgangszone naar het buurtschap De Driesprong wordt gemist. In dit verband wordt gewezen op de regels voor de bestaande bebouwing naast de regels voor het buurtschap. - Voorgesteld wordt de kavels ten noorden van De Karper wel de aanduiding “gestapeld” te geven en de aanduiding buurtschap op te nemen voor eerdergenoemde gronden.	Bij de ontwikkeling van de visie en de vaststelling hiervan is aangegeven dat de visie de basis legt voor verdere ontwikkeling. In dit kader wordt ook op onderdelen afgeweken van de visie. Schaduwwerking moet worden afgewogen ten opzichte van de bebouwing die ingevolge het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland mag worden opgericht. Ook hier geldt dat weliswaar de visie een waardevolle grondslag biedt voor de inrichting van het gebied, maar dat hiervan bij de uitwerking van de plannen op onderdelen mogelijk weer wordt afgeweken. Een deel van de gestapelde woningen is gelegen langs de Mariëndijk op geruime afstand van de bestaande woningen aan de Karper. De overige appartementengebouwen zullen meer in het midden van het plangebied worden gerealiseerd.	
(overheids)organisaties				
1.	21-0246794 Hoogheemraadschap van Delfland	In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. van Besluit ruimtelijke ordening reageert het Hoogheemraadschap als volgt:	Er is een waterhuishoudkundig plan opgesteld en hierover vindt overleg plaats met het Hoogheemraadschap Delfland. De toelichting wordt hierop aangepast.	Hoofdstuk 6 van de Toelichting is aangepast.

	d.d. 19 juli 2021	1. Voor het gebied moet een waterhuishoudingsplan worden opgesteld dat inzicht geeft hoe het gebied. Verwezen wordt naar het overleg inzake het Programma van Eisen waarin dit is verwoord. Ook wordt gewezen op paragraaf 3.5 van de Toelichting waarin dit standpunt van de HHD wordt weergegeven. 2. Het waterhuishoudkundigplan moet vertaald worden in de regels en de verbeelding van het voorontwerpplan. 3. De minimale eisen van het Convenant klimaatadaptief bouwen moeten in het plan worden verwerkt. Met betrekking tot de toelichting merkt het Hoogheemraadschap het volgende op. - De hoge ambities van de gemeente zijn niet terug te vinden in de toelichting. - Het stand-still beginsel geldt voor alle thema's van het watersysteem nu wordt alleen oppervlaktewater genoemd. - Aanpassing paragraaf 3.1 omdat verwijdering van verharding soms toch leidt tot compensatie. De betreffende zin moet vervallen. - Paragraaf 4.7.2 van bijlage 20. De woningen moeten worden aangelegd zodat de drooglegging voldoende is. - Paragraaf 5.1 bijlage 20 De ligging in 1 peilgebied moet door onderzoek worden onderbouwd. Dit geldt ook voor een mogelijke leggerwijziging. - Paragraaf 5.2 Bijlage 20: De gedane aannames moeten worden		
--	-------------------	--	--	--

		Uitgegaan wordt van een rustig woongebied. Voor wat betreft eerstelijnsbebouwing en de te transformeren bedrijfswoningen wordt uitgegaan van gemengd gebied. Op twee bedrijven liggen bedrijfsbestemmingen (glastuinbouw) op minder dan 10 meter. Geadviseerd wordt extra onderzoek naar: Grashopper V.O.F. aan De Driesprong 11 en van Koppen aan het Slimpad 6, tenzij de afstand van deze bedrijven tot het bouwvlak meer dan 10 meter is. 3. Externe Veiligheid De rapportage d.d. 5 maart 2021 nr. 14571.004 is akkoord en geeft geen aanleiding tot opmerkingen. 4. Lucht Het thema Lucht geeft geen aanleiding tot opmerkingen. 5. Bodem De ingediende bodemonderzoeken zijn op onderdelen onvoldoende. Op de locaties De Driesprong 12/12b, 22, 23, 26 en de Mariendijk 25 kan mogelijk sprake zijn ernstige bodemverontreiniging. De locaties moeten nader worden onderzocht.	Er is een extra onderzoek is uitgevoerd. Zie rapportage Econsultancy d.d. 22 juli 2021 De opmerking is voor kennisgeving aangenomen. De opmerking is voor kennisgeving aangenomen. Het aanvullend onderzoek d.d. 16 november 2021 is inmiddels ter beoordeling aangeboden aan de ODH. Deze maatregelen betreffen de uitvoering en de daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied.	Het aanvullend onderzoek en de beoordeling hiervan worden aan de bijlagen toegevoegd. De resultaten worden verwerkt in de bodemparagraaf. Toevoeging Toelichting paragraaf 5.8 Bodem
--	--	---	---	--

		Voor wat betreft De Driesprong 26 gelden met betrekking tot het afvoeren van de grond beperkende maatregelen. 6. De teksten in de bodem paragraaf moeten als volgt worden aangevuld: Wettelijk kader Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. De Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet stellen grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft. Wet bodembescherming De Wet bodembescherming (Wbb) regelt zaken rond bodembescherming en bodemsanering. Vertrekpunt van de Wbb is dat in het merendeel van de gevallen van bodemverontreiniging, de daadwerkelijke bodemsanering wordt meegenomen in de ontwikkeling dan wel herontwikkeling van plangebied of projectlocatie. De wettelijke doelstelling is functiegericht saneren. De wet houdt rekening met het gebruik van de bodem en de (im)mobiliteit van de verontreiniging. De volgende uitgangspunten overheersen:	De maatregel is gedeeld met de ontwikkelcombinatie. De teksten worden “1 op 1” opgenomen in de Toelichting in paragraaf 5.8 Bodem van de Toelichting.	
--	--	--	---	--

		a. het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen gebruik; b. het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging; c. het wegnemen van actuele risico's. Saneringsverplichtingen zijn gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het huidige en toekomstige gebruik van de bodem. Het is niet nodig de hele locatie aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. Situatie in het plangebied De directe omgeving van het plangebied betreft een kassengebied. Er zijn geen bodembedreigende activiteiten bekend. Het plangebied is niet gelegen in een milieubeschermingsgebied voor grondwater. Het plangebied is niet voldoende onderzocht. Ten behoeve van de bestemmingswijziging van 'agrarisch-glastuinbouw' naar 'wonen' zal nader bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om alsnog voldoende inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen. Afhankelijk van de resultaten zal eventueel gesaneerd moeten worden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Westland blijkt dat de bovengrond (0-0,5 m-mv) is gelegen in zone Wonen (LMW) en de ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) in zone Landbouw/natuur (LMW). 7. Wet natuurbescherming Er vanuit gaande dat de rapportage juist is, wordt ingestemd met de hieruit voortvloeiende conclusies.	De rapportage is opgenomen in bijlage 6 behorend bij de Toelichting. Rapport Econsultancy d.d. 14 april 2021. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de rapportage niet juist zou zijn.	
	21-0246789	Risicobronnen In het kader van fysieke en externe veiligheid zijn het plangebied en de directe omgeving	Deze constatering wordt voor kennisgeving aangenomen.	

	Veiligheidsregio Haaglanden beschouwd op de aanwezigheid van risicobronnen met de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Geconstateerd is dat het plangebied niet in het invloedsgebied ligt van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen of andere relevante externe veiligheid wet- of regelgeving van toepassing is. De uitvoering van dit bestemmingsplan leidt daarom niet tot een noemenswaardige toename of afname van bestaande risico's. De Veiligheidsregio Haaglanden heeft op basis hiervan besloten om in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot dit bestemmingsplan. Incidentbestrijding door hulpdiensten In verband met de ruimtelijke inrichting van het plangebied is het voor de hulpdiensten van belang dat voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid^[1] van incidenten, de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen voor dit plangebied voldoende zijn. Omdat de precieze uitwerking van het plangebied nog onbekend is, wordt geadviseerd om tijdig contact op te nemen over de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.	Bij de definitieve ontwikkeling van het gebied zal rekening worden gehouden met de noodzakelijke blusvoorzieningen e.d. Met de VRH zal dan contact worden gezocht.	
--	---	---	--

^[1] Voor de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen is door Brandweer Nederland de 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid' ontwikkeld (2019).

		Een aandachtspunt voor wat betreft de bluswatervoorziening is dat er wel open water in de wijk aanwezig is, maar dat deze wateren onvoldoende diep zijn. Om die reden zullen in de wijk brandkranen geplaatst moeten worden. Het aantal brandkranen is afhankelijk van de soort waterleiding dat wordt toegepast. Bij een verdere uitwerking van de plannen is het gewenst dat specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. In dit verband kunnen extra maatregelen noodzakelijk zijn. Ontsluiting Een aandachtspunt voor wat betreft de bereikbaarheid is de ontsluiting van de wijk. Geadviseerd wordt om te zorgen voor een tweede ontsluiting of een calamiteiten ontsluiting van de wijk.	De tweede ontsluiting loopt via de Van Buerenlaan.	
--	--	---	--	--