

RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3".

BESLISPUNTEN

1. Het beeldkwaliteitsplan "Gantel de Baak fase 3" vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Gantel de Baak fase 3" te koppelen aan de welstandsnota;
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze "Gantel de Baak fase 3";
4. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen
5. Het bestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3" met identificatienummer NL.IMRO.1783ONWGANTELDBKf3-VA01 gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) d.d. 11-07-2024.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

1. Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan schept een toetsingskader voor de welstandscommissie voor een goede uitvoering van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan.
2. De commissie Omgevingskwaliteit heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan;
3. De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.
4. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de plantoelichting.
- 5.1 Met dit bestemmingsplan wordt een woonwijk met maximaal 39 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en de aanleg van groen en water mogelijk gemaakt.
- 5.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.
6. Er is op een andere wijze in het kostenverhaal voorzien.
7. Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

Gantel de Baak fase 3 is de ontwikkeling aan de Rijnsburgerweg te Naaldwijk. Fase 1 is volledig gerealiseerd. Fase 2 betreft de verkoop van particuliere zelfbouwkavels. Deze kavels zijn gedeeltelijk verkocht en bebouwd. Fase 3 ligt tussen deze twee plannen in en is het sluitstuk voor de ontwikkeling van Gantel de Baak. De beoogde ontwikkeling ligt tussen de Rijnsburgerweg en de Gantel en betreft de bouw van 39 woningen, gelegen aan het water.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 6 oktober 2023 tot en met 16 november ter inzage gelegen. In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Op 16 januari 2024 heeft een hoorzitting plaatsgevonden waar de indieners van de zienswijzen bij de Commissie Ruimte konden inspreken. Twee indieners hebben hier gebruik van gemaakt.

DOELSTELLING

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de bouw van 39 woningen met bijbehorende infra-, groen-, water en speelvoorzieningen.

ARGUMENTATIE

1. *Het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan schept een toetsingskader voor de welstandscommissie voor een goede uitvoering van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundigplan.*

Omdat de ontwikkeling van Gantel de Baak fase 3 invloed heeft op de beeldkwaliteit van het gehele gebied, is ten behoeve van deze voorgenomen ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan vormt een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de realisatie van de ruimtelijke plannen en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. Door middel van het beeldkwaliteitsplan kan worden beoordeeld of er ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede beeldkwaliteit.

2. *De commissie Omgevingskwaliteit heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan.*

De commissie Omgevingskwaliteit heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan. De toetsing van bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan gebeurt ook door de commissie Omgevingskwaliteit.

3. *De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een antwoord.*

Er zijn 5 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Een aantal van de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de regels, planverbeelding, toelichting en bijlagen bij de toelichting. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd.

4. *De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op de planverbeelding, de planregels en de plantoelichting.*

Naar aanleiding van de zienswijzen van Glastuinbouw Nederland en Franke Kwekerij B.V. is de verbeelding aangepast, in de zin dat de bestemming Tuin-2 is toegevoegd en de bestemming Wonen-1 ter hoogte van de zelfbouwkavels aan de oostzijde van het plan is gelegd op de geluidscontour. Hierdoor kunnen er geen erkers worden gerealiseerd voor de voorgevel binnen de bestemming Tuin-2, waardoor wordt geborgd dat er geen geluidgevoelige objecten binnen de geluidcontour van Franke Kwekerij B.V. kunnen worden gebouwd. Ook is naar aanleiding van deze zienswijzen een voorwaardelijke verplichting aan de artikelen 7 en 8 toegevoegd en is het raamsaneringsplan toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Verder heeft er naar aanleiding van deze zienswijze voor wat betreft de beoogde uitbreiding van Franke Kwekerij B.V. nader

RAADSVOORSTEL

onderzoek plaatsgevonden naar de treffen geluidsmaatregelen. Dit is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze van Van der Valk Systemen B.V. heeft een aanpassing in het Bedrijven milieuzoneringsonderzoek plaatsgevonden.

5.1 Met dit bestemmingsplan wordt een woonwijk met maximaal 39 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en de aanleg van groen en water mogelijk gemaakt.

Gantel de Baak fase 3 vormt qua afmetingen het grootste deelgebied tegenover de overige deelgebieden. De geluidscontouren - veroorzaakt door de WKK op het terrein van Franke Kwekerij B.V. - vormen een hindernis voor de ontwikkeling van woningbouw. In het midden van het plangebied worden noodzakelijk groen en water gerealiseerd als geluid reducerende maatregel. Zo ontstaat hier een soort van binnen haven. Het groen wordt als een glooiend landschap aangelegd en ingevuld door onder andere een natuurlijke speeltuin aangelegd en een wadi die tevens dient als extra waterbuffermaatregel. Daardoor fungeert het groen als toevoeging extra ruimtelijk kwaliteit en belevening voor het gebied. Hierdoor ontstaat aan de binnenzijde een afwisselend divers beeld, waar exclusief gewoond kan worden in het water in combinatie met varen en spelen in het groen. De ontsluiting ligt in het midden van de 2 woningbouwgebieden. Deze woningbouwgebieden zijn niet verbonden met elkaar door de havenmond die de ontsluitingsweg in tweeën knipt. De hoogte en opbouw van de woningen zullen in lijn zijn met de eerder gerealiseerd deelgebieden. Doordat de woningen zodanig buiten de aanwezige hindercontouren staan gepositioneerd vormt deze geen belemmering mee voor de ontwikkeling van de hier te bouwen woningen.

Voor zeven woningen is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde berekend als gevolg van de Rijnsburgerweg. Doordat de snelheid op de Rijnsburgerweg wordt verlaagd naar 30 km/u, is er sprake van een forse verbetering van de geluidssituatie.

5.2 Met het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de op de bestemmingsplanprocedure betrekking hebbende bepalingen van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Volgens artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

6. Er is op een andere wijze in het kostenverhaal voorzien.

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld, omdat de kosten voor het realiseren van het woningbouwplan die verhaald dienen te worden, zijn opgenomen in de grondprijs van de uit te geven gronden. Dit is ten finale vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) en gemeente. Het plangebied is onderdeel van het project Gantel de Baak waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld. Gantel de Baak fase 3 is daarvan een van de deelplannen. Bovendien is met de projectontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van grondexploitatie en kostenverhaal uitvoerbaar is. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is.

7. Conform artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt bij vaststelling van een bestemmingsplan aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

Conform artikel 1.2.4, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt een bestemmingsplan vastgesteld met gebruikmaking van een ondergrond. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangegeven welke ondergrond is gebruikt.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

n.v.t.

RAADSVOORSTEL

FINANCIËN

Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, opgesteld, omdat de kosten voor het realiseren van het woningbouwplan die verhaald dienen te worden, zijn opgenomen in de grondprijs van de uit te geven gronden. Dit is ten finale vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland (ONW) en gemeente. Het plangebied is onderdeel van het project Gantel de Baak waarvoor een sluitende grondexploitatie is opgesteld. Gantel de Baak fase 3 is daarvan een van de deelplannen. Geconcludeerd kan worden, dat het bestemmingsplan op het vlak van grondexploitatie en kostenverhaal uitvoerbaar is.

Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan ook op dit vlak uitvoerbaar is.

(EXTERN) OVERLEG EN MEDE-ADVIES

Het bestemmingsplan is opgesteld in overleg met ONW. Verder is de Omgevingsdienst Haaglanden bij dit bestemmingsplan betrokken voor wat betreft milieu-adviezen.

VERVOLGTRAJECT

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Nieuwsblad Westland, het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl (Regels op de kaart), waarna het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

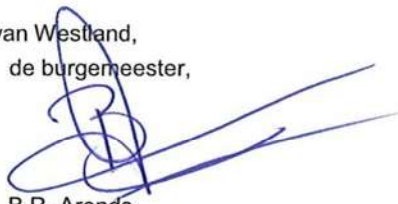
Gedurende de ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid om tegen het vaststellingsbesluit beroep aan te tekenen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris,

de burgemeester,



M.L.M. Weerts



B.R. Arends

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Westland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 september 2024, nummer, met de volgende bijlage(n):

- Beeldkwaliteitsplan "Gantel de Baak fase 3";
- nota van beantwoording zienswijzen "Gantel de Baak fase 3";
- staat van wijzigingen "Gantel de Baak fase 3";
- toelichting bestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3";
- regels bestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3";
- planverbeelding "Gantel de Baak fase 3";
- bijlagenboek bestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3";

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 1 oktober 2024 en gehoord de beraadslagingen van onderhavige vergadering;

besluit:

1. Het beeldkwaliteitsplan "Gantel de Baak fase 3" vast te stellen
2. Het beeldkwaliteitsplan "Gantel de Baak fase 3" te koppelen aan de welstandsnota;
3. De tegen het ontwerpbestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3" ingediende zienswijzen te beantwoorden overeenkomstig de beantwoording zoals opgenomen in de nota van beantwoording zienswijze "Gantel de Baak fase 3";
4. De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de bij het concept raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte Staat van Wijzigingen, over te nemen
5. Het bestemmingsplan "Gantel de Baak fase 3" met identificatienummer NL.IMRO.1783ONWGANTELDBKf3-VA01 gewijzigd vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen;
7. Te bepalen dat voor de ondergrond van dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) d.d. 11-07-2024.

Aldus besloten door de raad in zijn openbare vergadering van 16 oktober 2024,

de griffier,

de voorzitter,

P. van Oosten

B.R. Arends

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN GANTEL DE BAAK FASE 3

	Instantie	Reactie	Beantwoording	
1.	Indiener 1	a. Indiener geeft met betrekking tot hoofdstuk 2 van de toelichting aan dat wat hierin is opgenomen over fietsverbindingen onjuist is. Volgens indiener is er geen fietsverbinding langs de plas van Alle Winden richting 's-Gravenzande. Dit is volgens indiener een voetpad. Ook geeft indiener aan dat er geen fietspad is richting Monster. Indiener benadrukt de noodzaak van goede fietsverbinding.	a. In de huidige situatie is het mogelijk om via Baakwoning naar 's-Gravenzande te fietsen. Verder is de gemeente bezig om een fietsverbinding aan te leggen tussen de Rijnsburgerweg en de Plas van Alle Winden. De fietsverbinding richting Monster gaat over de Zwartendijk	a. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		b. Indiener is van mening dat parkeerplaatsen op de planverbeelding opgenomen dienen te worden om te voorkomen dat deze, zoals dit volgens indiener is gebeurd bij de andere fasen, dat deze niet worden aangelegd.	b. In artikel 14.4 is een voorwaardelijke verplichting voor parkeren opgenomen. Hierdoor is gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Als deze parkeerplaatsen niet worden aangelegd, is dit een handhavingskwestie. Een bestemmingsplan kan buiten het opnemen van een voorwaardelijke verplichting geen verplichting tot het realiseren van de bestemming opleggen. Het opnemen van de parkeerplaatsen op de planverbeelding verplicht de ontwikkelaar of de bewoner dan ook niet tot de realisatie van de parkeerplaatsen. Daarbij wil de gemeente enige flexibiliteit geven in de indeling van de percelen. Het opnemen van de locatie waar de parkeerplaatsen moeten	b. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			worden opgenomen is – naast de omstandigheid dat het niet doelmatig is – ook niet wenselijk. Er worden 20 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Op eigen kavel is er voor elke woning ook nog ruimte om op de oprit te parkeren. Er worden 3 lange opritten aangelegd (twee auto's achter elkaar) en 36 dubbele opritten (twee auto's naast elkaar).	
		c. Indiener is van mening dat in het bestemmingsplan verankerd dient te worden dat de natuurvriendelijke oevers dienen te worden aangelegd, omdat dit volgens indiener niet is gelukt bij Gantel de Baak fase 2.	c. Deze zienswijze hoort niet thuis in de bestemmingsplanprocedure voor Gantel de Baak fase 3. Bovendien zijn er in Gantel de Baak fase 2 zijn nooit natuurvriendelijke oevers beoogd. Een deel van het water in Gantel de Baak fase 2 is mee uitgegeven aan de bewoners en is bedoeld voor het aanleggen van een boot. Het aanleggen en onderhouden van natuurvriendelijke oevers maken geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De gronden zijn ter plaatse voorzien van de bestemming Groen en Water. Het bestemmingsplan ziet niet op de feitelijke uitvoering. Het realiseren van natuurvriendelijke oevers is een afspraak tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap. Waarbij de aanleg door ONW zal plaatsvinden en het onderhoud door het Hoogheemraadschap.	c. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		d. Indiener vraagt waarom de bepaling is opgenomen dat aangebouwde en vrijstaande bouwwerken en overkappingen niet zijn toegestaan, aangezien er vergunningsvrij veel mag worden gebouwd.	d. Er wordt beoogd om alle bijbehorende bouwwerken onder te brengen in en aan het hoofdgebouw. De planverbeelding en de regels zijn op dit punt gewijzigd door het vergroten van het bouwvlak rondom een uitbouw aan de voor- en zijkant van de woningen. Rondom de woningen binnen de	d. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			bestemming Wonen-2 is de bestemming Tuin-2 toegestaan, waarbinnen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan en met een binnenplanse afwijking een carport kan worden gerealiseerd.	
		e. Indien er wordt gevraagd waarom zijn er bij de bestemming Wonen-2 geen bouwvlakken aangegeven?	e. Gelet op voortschrijdende verkavelingsplannen zijn inmiddels bouwvlakken binnen Wonen-2 opgenomen.	e. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		f. Indien er wordt gevraagd of de kavels binnen Wonen-1 als zelfbouwkavels worden uitgegeven.	f. Een deel van de woningen binnen de bestemming Wonen-1 zal als zelfbouwkavel worden uitgegeven. In wonen-1 zijn acht zelfbouwkavels opgenomen.	f. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		g. Indien er wordt gevraagd of er al een beeldkwaliteitsplan is.	g. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.	g. Als gevolg van deze zienswijze is het beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de toelichting gevoegd.
		h. De verkeerstellingen in het verkeersonderzoek zijn 4 jaar oud en volgens indiener niet representatief voor de huidige situatie.	h. De verkeerstelling is uitgevoerd in 2019. Echter is in het verkeersonderzoek al rekening gehouden met de extra woningbouw die na deze datum wordt gebouwd. Voor deze extra woningen zijn kengetallen gebruikt om de totale verkeersvraag (telling 2019 + verkeersvraag deel fase 2 en fase 3) op de Rijnsburgerweg te berekenen. Door met deze berekende verkeersvraag te werken, ontstaat een representatieve situatie.	h. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		i. In het verkeersonderzoek wordt aangegeven dat de Rijnsburgerweg vanuit oogpunt van verkeersveiligheid en leefbaarheid zou moeten	i. Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat de Rijnsburgerweg een 30 km/h weg wordt. Dit staat in de toelichting aangegeven in paragraaf 2.2. onder Verkeersintensiteit en paragraaf 3.5.2.1. onder Bronmaatregelen en Hogere waarden.	i. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		worden ingericht als 30 km/h weg. Het lijkt dat het bestemmingsplan uitgaat van een 60 km/h weg.		
		j. Indiener stelt een aantal vragen: - Wordt het advies van Goudappel Coffeng over de verlaging naar 30 km/h van de Rijnsburgerweg opgevolgd? - Hoe wordt de Rijnsburgerweg ingericht? - Wordt de hele Rijnsburgerweg als 30 km/h weg ingericht? - Kan worden voorzien in een separate fietsstrook of trottoir? - Worden er voldoende openbare parkeerplaatsen ingericht?	j. De vragen die indiener stelt, gaan over feitelijke werkzaamheden die geen overweging zijn bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente gaat de maximale snelheid op de Rijnsburgerweg verlagen naar 30km/h en de inrichting van de Rijnsburgerweg daarop aanpassen. Zo komen er meer snelheidsremmende maatregelen in de vorm van drempels en komt er een aparte voorziening voor voetgangers, zodat zij niet over de rijbaan hoeven te lopen. De intensiteit van het gemotoriseerde verkeer is ver onder de 4.000 voertuigen per etmaal. Pas vanaf die aantallen worden fietsstroken toegepast. Bij een lagere intensiteit in gemotoriseerd verkeer delen fietsers en gemotoriseerd verkeer de rijbaan. Er worden 12 twee-onder-één-kappers en 27 vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze hebben binnen dit gebied een parkeervraag van 95,1 parkeerplaatsen. Er worden 20 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, 3 lange opritten (tellen mee als 1,3 parkeerplaats) en 36 dubbele opritten. Samen hebben deze een parkeeraanbod van 95,9 parkeerplaatsen. Hiermee worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.	j. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		k. Indiener vraagt zich af waarom dit plan niet voorziet in een tweede ontsluiting via het terrein van de voormalig	k. De scheepswerf ligt buiten het te ontwikkelen gebied van ONW. Uit de verkeersonderzoeken blijkt dat er geen tweede ontsluiting nodig is.	k. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		scheepswerf en of dit alternatief is onderzocht en besproken met de scheepswerf.		
		l. Indiener vraagt of de locatie Zuidgeestlaan nog ingevuld gaat worden met permanente en flexwoningen.	l. De locatie Zuidgeestlaan is een separate locatie waar mogelijk een ontwikkeling plaats zal vinden. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en deze procedure. Op dit moment vindt overleg plaats met de provincie over de invulling van deze locatie. Vooralsnog is het niet de bedoeling dat deze locatie tijdelijk wordt ingevuld. De voorkeur van de gemeente ligt bij woningen die definitief blijven staan.	l. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		m. Indiener vraagt of de kruising Zwartendijk/Rijnsburgerweg nog voldoet na de ontwikkeling van Gantel de Baak fase 3 en of deze kruising ook wordt aangepast naar 30 km. Indiener geeft aan dat de kruising nu onoverzichtelijk is.	m. De 30-zone zal ingaan op de locatie waar nu de 60-zone begint. Verder worden geen aanpassingen gedaan aan het kruispunt met de Zwartendijk. Dit blijft een voorrangskruispunt waarbij de Zwartendijk voorrang heeft op de Rijnsburgerweg.	m. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		n. Volgens indiener zijn er in Gantel de Baak fase 2 te veel woningen gebouwd. Indiener vraagt of er in Gantel de Baak minder woningen gebouwd worden.	n. Er is in Gantel de Baak fase 2 één woning minder gebouwd. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben ingestemd met het aangeleverde woningbouwprogramma voor de plannen tot en met 2030 voor de gemeente Westland. Gantel de Baak maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma.	n. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		o. Indiener vraagt of er een verbod tot woningsplitsing in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.	o. In het bestemmingsplan ligt de hoeveelheid woningen vast. Ook mag er maar één huishouden in een woning. Dat betekent dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor woningsplitsing.	o. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		p. Indiener vraagt waarom er geen extra ambities zijn opgenomen voor energiezuinigheid van de woningen.	p. Het plan voldoen aan het Convenant klimaatadaptief bouwen Zuid-Holland (2018). Per woning wordt minimaal 50 m2 groen gerealiseerd. Ook wordt extra water en worden er natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. De wijk is klimaatadaptief en toekomstbestendig.	p. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		q. Ten slotte vraagt indiener of het gebied van de Grote Gantel van voor de brug tot aan de Zwartendijk kan worden aangewezen als stiltegebied waarin het gebruik van versterkte muziek niet is toegestaan.	q. Een stiltegebied is een beschermd gebied in de natuur. Daarvan is hier geen sprake. In het bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld omtrent geluidsoverlast. Dat ligt meer op het gebied van openbare orde. Het verzoek van reclamant kan dan ook niet worden meegewogen in deze procedure.	q. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
2.	Indiener 2 Glastuinbouw Nederland	a. Indiener geeft aan dat binnen het bestemmingsplan Glastuinbouw Westland 65 meter tussen geluidgevoelige objecten en een WKK moet zijn gelegen. Daarvan is volgens indiener geen sprake.	a. Blijkens het akoestisch onderzoek voor industrielaawaai blijkt dat door het treffen van bronmaatregelen woningen op kortere afstand kunnen worden gerealiseerd. In de planregels is in de artikelen Wonen-1 en Wonen-2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is bepaald dat de woningen niet in gebruik genomen mogen worden voordat de geluidsmaatregelen aan de laad- en losdock, de gaskast en de CO2 afzuiging bij Franke Kwekerij BV zijn getroffen.	a. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de artikelen Wonen-1 en Wonen-2.
		b. Indiener geeft aan dat er gesprekken hebben plaatsgevonden tussen ONW en Franke Kwekerij BV en dat hierin is gesproken over geluidsmaatregelen. Doordat deze maatregelen nog niet zijn gerealiseerd, zijn deze maatregelen volgens indiener	b. Zie hiervoor de beantwoording bij 2a.	b. Zie 2a.

		niet op de werking getoetst. Daarmee is volgens indiener geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. Indiener geeft aan dat de geluidscontouren zijn gebaseerd op de situatie dat de geluidsmaatregelen zijn gerealiseerd. Dat maakt volgens indiener dat er onzekerheid ontstaat voor de bedrijfsvoering van Franke Kwekerij BV.		
		c. Volgens indiener kent het bestemmingsplan een onzekere plansystematiek. Volgens indiener kunnen er vergunningsvrije bouwwerken worden gerealiseerd, doordat er grote bestemmingsvlakken zijn opgenomen met de oriëntatie naar de weg en een bouwhoogte van 11 meter ook buiten het bouwvlak. Hierdoor kunnen volgens indiener geluidgevoelige bouwwerken buiten de geluidszone worden gerealiseerd. Voorts geeft indiener aan dat vorenstaande wordt bevestigd doordat er meerdere gevellijnen zijn opgenomen zonder dat deze zijn opgenomen in de planregels.	c. Voor de voorgevel mag er niet vergunningsvrij worden gebouwd. Doordat de bestemming Tuin en/of een gevellijn op de geluidszone is gelegd, kunnen de woningen alleen buiten de geluidscontour van het bedrijf worden gebouwd. Door de definiëring van de voorgevel kunnen bijbehorende bouwwerken vergunningsvrij ook alleen buiten de geluidscontour worden gerealiseerd. Ook op grond van de planregels mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen de bestemming Wonen-1 niet voor de voorgevel worden gebouwd, erkers uitgezonderd. Binnen de bestemming Wonen-2 is voorzien in een berging voor de voorgevel binnen het bouwvlak. Deze bouwvlakken liggen buiten de geluidscontour van Franke Kwekerij BV. Doordat erkers wel binnen de geluidscontour binnen de bestemming Tuin kunnen worden gerealiseerd. Is de bestemming Tuin opgesplitst in de bestemming Tuin-1 en Tuin-2, waarbij in de bestemming Tuin-2	c. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en de planregels in de zin dat de bestemming Tuin is opgesplitst in Tuin-1 en Tuin-2.

			geen erkers mogen worden gerealiseerd. De tuinen binnen de bestemming Tuin-1 liggen buiten de geluidshinderzone. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels, toelichting en verbeelding.	
		d. Volgens indiener komen de ingetekende woningen in het geluidsonderzoek niet overeen met de planverbeelding.	d. In het akoestisch onderzoek is een verkaveling opgenomen die op dat moment bekend was. Deze verkaveling is sindsdien verder uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de geluidscontouren uit dit onderzoek. De woningen binnen de bestemming Wonen-1 en Wonen –2 zijn buiten de geluidscontour gesitueerd en begrensd door de bestemming Tuin-2. Zodoende blijven woningen buiten de geluidscontour. De verkaveling is in het akoestisch onderzoek aangepast.	d. De verkaveling in het akoestisch onderzoek is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.
3.	Indiener 3 Bol Beheer BV	a. Volgens indiener worden er meer woningen gerealiseerd dan mag volgens de afspraken met de provincie. Volgens indiener mogen er nu maar 21 woningen worden gebouwd.	a. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben ingestemd met het aangeleverde woningbouwprogramma voor de plannen tot en met 2030 voor de gemeente Westland. Gantel de Baak maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma.	a. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		b. Volgens indiener is er in de stikstofberekening geen rekening gehouden met de bodemsanering waaronder ontgraven van de top laag, aanbrengen puinbed en asfalteren, het graven van rioleringen, het leggen van kabels en leidingen en het ophogen van het maaiveld met 1,5 meter.	b. De inzet van machines en de extra verkeersbewegingen zijn toegevoegd aan de bouwfase (voor in het eerste bouwjaar). Er is op basis hiervan geen stikstofdepositie op natura 2000-gebied.	b. Naar aanleiding van deze zienswijze is het stikstofonderzoek aangepast.

		c. Volgens indiener is het stikstofonderzoek onjuist. Er ontbreken volgens indiener 2184 vrachtwagen bewegingen en de emissie van het verdichten van de grond en ontgraaf en bouwwerkzaamheden.	c. Er zijn 2470 vrachtwagens opgenomen in de berekening. Het ontgraven van de bouwkuipen is ook opgenomen in de berekening (6 uur per woning).	c. Naar aanleiding van deze zienswijze is het stikstofonderzoek aangepast.
		d. Indiener stelt dat uit het bodemonderzoek uit 2009 van Sweco blijkt dat Gantel de Baak fase 3 is opgehoogd met vervuilde grond uit fase 2. Volgens indiener zijn beschermde planten en dieren als gevolg hiervan allang verstoord. Voorts geeft indiener aan dat het uitvoeren van grondwerkzaamheden zonder voorafgaande quickscan strafbaar is. Vervolgens is indiener van mening dat het niet zinvol is om verontreinigde grond op te hogen met schone grond.	d. Er wordt niet opgehoogd met vervuilde grond maar met schone grond. Het ophogen van vervuilde grond met schone grond is een zeer gebruikelijke methode en dat heet saneren door middel van isolatie. Door een afdeklaag van schone grond aan te brengen op de vervuilde grond wordt deze geïsoleerd van gebruikers. Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt het terrein gescand op beschermde dier- en plantsoorten.	d. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		e. Volgens indiener is het verkennend bodemonderzoek te oud en niet gebaseerd op meetgegevens waardoor er een geheel nieuw onderzoek zou moeten worden verricht.	e. Op onderhavige onderzoekslocatie zijn in de periode 2009 tot en met 2016 diverse partijen grond opgeslagen waaronder de in bijlage 3 onder 'Sanering fase 2b vermelde partijen. Deze grond heeft op een vloeistofdichte scheidingsslaag gelegen. Aangezien deze partijen onder milieukundige begeleiding zijn afgevoerd kan worden aangenomen dat de opslag van de grond niet heeft geleid tot contaminatie van de bovengrond. Voor Gantel de Baak fase 3 is	e. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting in de zin dat het raamsaneringsplan aan de toelichting is toegevoegd.

			op 24 juni 2020 een raamsaneringsplan opgesteld. Dit saneringsplan is een uitwerking voor wat betreft deze fase van het saneringsplan uit 2009 waarvoor Gedeputeerde Staten een beschikking hebben afgegeven. Het raamsaneringsplan is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en onderhavig aanvullend vooronderzoek is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting in de zin dat het raamsaneringsplan aan de toelichting is toegevoegd.	
		f. Volgens indiener is Sweco geen deskundige omdat Sweco geen BRL of AA SIKB certificaat bezit.	f. Sweco Nederland B.V. voert werkzaamheden uit waarvoor zij is gecertificeerd (BRL SIKB 2000, protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018), dan wel worden de werkzaamheden binnen de van toepassing zijnde beoordelingsrichtlijnen en bijbehorende protocollen uitbesteed aan partijen welke hiervoor door het ministerie van I&W zijn erkend. Daarnaast heeft de ODH ingestemd met het verkennend onderzoek van Sweco. De laboratoria die Sweco inschakelt voor het uitvoeren van milieukundig laboratoriumonderzoek, voldoen aan de accreditatiecriteria van de Raad voor Accreditatie conform NEN-EN-ISO/IEC 17025. Het is onduidelijk waarom Sweco niet als	f. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			deskundige gekwalificeerd zou kunnen worden.	
		g. Volgens indiener is er sprake van strijdigheid met het saneringsplan en artikel 9 van het bestemmingsplan. Doordat er volgens artikel 9 niet mag worden afgegraven en indiener van mening is dat alle verontreinigde grond wordt verwijderd, lijkt het alsof het saneringsplan niet wordt uitgevoerd. Anders zou het afgraven geen probleem zijn.	g. Er wordt gesaneerd door middel het aanbrengen van een isolatie deklaag van minimaal 1 meter. Indien de nieuwe eigenaren voornemens zijn om de grond af te graven, moeten zij een BUS melding doen. Dit is reeds bij wet geregeld waardoor het niet in het bestemmingsplan opgenomen hoeft te worden. De aanduiding Milieuzone-schone leeflaag is dan ook verwijderd.	g. Deze zienswijze leidt tot aanpassing in de zin dat de aanduiding Milieuzone-schone leeflaag is verwijderd.
		h. Volgens indiener is er ten aanzien van bedrijven en milieuzonering geen sprake van een gemengd gebied maar van een rustig woongebied. Hierdoor moet volgens indiener de afstand tussen de scheepswerf en de woningen in Gantel de Baak fase 3 minimaal 200 meter bedragen.	h. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De VNG-handreiking geeft verschillende indicaties voor een gemengd gebied, zoals het bestaan van andere functies (bijvoorbeeld winkels, horeca en bedrijven) direct naast woningen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Het plangebied betreft een dunne strook aan bebouwing die ten noorden en ten zuiden direct grenst aan bedrijven en glastuinbouwbedrijven. Gezien het bovenstaande kan de omgeving waarin het plangebied gelegen is het beste worden getypeerd als gemengd gebied.	h. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		i. Volgens indiener vallen de beoogde woningen binnen de hindercontour van de scheepswerf en de Wkk van het naastgelegen glastuinbedrijf.(tot bladzijde 9)	i. Aan de WKK zullen bronmaatregelen worden getroffen en de zal ook niet leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat. Een groot deel van het perceel van indiener is tijdelijk verhuurd aan een aannemersbedrijf. De bestaande woning (Rijnsburgerweg 68)	i. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			ten zuiden van het resterende deel van de scheepswerf is gelegen op 19 meter van de terreingrens van de scheepswerf en 34 meter van de werkplaats. De bestaande woning ten zuiden van de scheepswerf (Rijnsburgerweg 72) is gelegen op 19 meter van de terreingrens van de scheepswerf en 20 meter van de bebouwing van de scheepswerf. Het dichtstbijzijnde bouwvlak wonen in het plangebied is gelegen op 75 meter van de terreingrens van de scheepswerf en 91 meter van de bebouwing van de scheepswerf. Hierdoor zal het geluidniveau van de scheepswerf, bij het voldoen aan de geluidvoorschriften in de milieuvergunning bij de bestaande woning, bij de dichtstbijzijnde woning in het plangebied lager zijn dan 50 dB(A) (LAeq, etmaalwaarde) en 70 dB(A) (LAMax, etmaalwaarde). De geluidemissie zal daarmee niet leiden tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen in het plangebied. Omgekeerd zal de realisatie van de nieuwe woningen geen extra belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de scheepswerf aangezien de bestaande woningen maatgevend zijn voor het geluid. Als de het aannemersbedrijf stopt en zich op het gehele perceel weer een scheepswerf ter plaatse vestigt, zullen de voorwaarden uit de huidige milieuvergunning ook gaan gelden voor het nieuwe bedrijf. In de vigerende milieuvergunning is als eis opgenomen dat het bewerken van plaat- en	
--	--	--	--	--

			constructiemateriaal binnen de gebouwen van de inrichting moet plaatsvinden m.u.v. kleine herstelwerkzaamheden aan schepen. De werkzaamheden die stof produceren vinden dan ook binnen plaats. De emissie van stof zal daarmee niet leiden tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen in het plangebied. In de vigerende milieuvergunning is een equivalent geluidniveau van 50 dB(A) (etmaalwaarde) opgenomen en een LMax van 70 dB(A) (etmaalwaarde) bij woningen van derden. Aan deze waarden moet de scheepswerf voldoen. De bestaande woning ten zuiden van de scheepswerf (Rijnsburgerweg 68) is gelegen op 17 meter van de terreingrens van de scheepswerf en 34 meter van de werkplaats. De dichtstbijzijnde bouwkavel in het plangebied is gelegen op 19 meter van de terreingrens van de scheepswerf en 45 meter van de werkplaats. Hierdoor zal het geluidniveau van de scheepswerf, bij het voldoen aan de geluidvoorschriften in de milieuvergunning bij de bestaande dichtstbijzijnde woning in het plangebied lager zijn dan 50 dB(A) (LAeq, etmaalwaarde) en 70 dB(A) (LMax, etmaalwaarde). De geluidemissie zal daarmee niet leiden tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen in het plangebied. Omgekeerd zal de realisatie van de nieuwe woningen geen extra belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van de scheepswerf	
--	--	--	---	--

			aangezien de bestaande woningen maatgevend zijn voor het geluid.	
		j. Indiener geeft aan dat als gevolg van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen een richtafstand van 50 meter zou moeten gelden en dat hier niet vanaf geweken mag worden. Indiener verwijst hiervoor naar een uitspraak van de Raad van State (202104367/1/R3).	j. De uitspraak waarnaar indiener verwijst is niet van toepassing op deze planontwikkeling. Die uitspraak ziet namelijk op een bestemming waarin gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden in de open lucht. De gronden, waarover de uitspraak gaat, hadden de "Agrarisch met waarden - Landschap" op grond waarvan het volgende gebruik is toegestaan: a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten; b. het hobbymatig houden van vee; c. het hobbymatig verbouwen van gewassen (moestuin); d. kwekerijen, niet zijnde boomkwekerijen. Bij de planontwikkeling Gantel de Baak fase 3 hebben de naastgelegen gronden de bestemming Agrarisch – glastuinbouw. Er is dan ook geen sprake van een grotere richtafstand dan die in het onderzoek bedrijven en milieuzonering wordt genoemd. Overigens wordt het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen beheerst door de milieuregelgeving (voor 01-01-2024 het Activiteitenbesluit en na 01-01-2024 het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)).	j. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		k. Volgens indiener heeft het luchtkwaliteitonderzoek geen enkele wetenschappelijke waarde omdat:	k. Aqua Terra Nova is een onafhankelijk deskundig bureau. Ook heeft het bureau in het onderzoek beschreven volgens welke onderzoeksmethode tot de conclusie is	k. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		a. Het onderzoek uit zou moeten gaan van de Grootschalige concentratiekaart, waaruit volgens indiener zou blijken dat de luchtkwaliteit slechter is dan in de omgeving van Tatasteel. b. Of het onderzoek zou moeten uitgaan van de calculator van Van der Zee, Fischer en Hoek waarbij de luchtkwaliteit wordt vergeleken met ongewenst meeroken van sigaretten. Volgens indiener komt daaruit naar voren dat de luchtkwaliteit te vergelijken is met het roken van 56 pakjes sigaretten per dag. c. Volgens indiener zou er voor wat betreft geurkwaliteit uitgegaan moeten worden van de door het RIVM gehanteerde emissies. Indiener is van mening dat de uitstoot van de WKK slechts een schatting betreft. (tot blz 12)	gekomen. Om inzicht te geven in de luchtverontreiniging ten gevolge van bedrijven en de verkeersaantrekkende werking in het gebied ten gevolge het nieuwe bouwplan is gebruik gemaakt van Geomilieu STACKS, versie 5.21. In Geomilieu is de allerlaatste PreSRM verwerkt, inclusief de bijbehorende achtergronden, meteo en ruwheid. De STACKS module rekent volgens de laatste inzichten van het Nieuw Nationaal Model (NNM) en heeft dezelfde rekenkern als ISL3a versie 2019 (Implementatie Standaardrekenmethode Luchtkwaliteit 3) maar met meer mogelijkheden. Met STACKS kunnen punt- en oppervlaktebronnen en wegverkeer gecombineerd doorgerekend worden. Op basis van de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat op de ontwikkelgebied Gantel de Baak fase 3 ten gevolge van de activiteiten van het bedrijf Franke kwekerij BV (voorheen Zadelaers Boogaardt) en de inherent verkeersaantrekkende werking voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Bovenvermelde onderzoeksmethode is een aanvaarde methode. Onduidelijk is waarom de niet op het plangerichte tabellen tot een nauwkeurigere uitkomst zouden leiden. In hoofdstuk 4 gaat het rapport in op geurkwaliteit. Er wordt uitgegaan van de Brochure bedrijven en milieuzonering. Dit is een algemeen aanvaarde methode. Er gelden per bedrijfscategorie richtafstanden	
--	--	--	---	--

			voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn minimale afstanden tot gevoelige bestemmingen die aangehouden moeten worden. Indien er binnen de richtafstand toch woningen aanwezig zijn, dient onderzocht te worden of er toch aan de geureisen (of eisen voor geluid, stof en gevaar) voldaan kan worden. In bijlage 1 van de Brochure bedrijven en milieuzonering worden de volgende richtafstanden gegeven voor het aspect geur: • Voor gas stookinstallaties vermogen van 2,5 MW t/m 75 MW: Voor geur 30 meter. • Voor glastuinbouwbedrijf: Voor geur 10 meter In deze planontwikkeling zijn binnen de richtafstanden voor geur van vanaf de WKK of geuremissie bronnen geen woningen van derden gelegen.	
		l. Indiener stelt dat het verkeersgeluidonderzoek bevestigt dat er in de 30 meter zone geen woningen mogen worden gebouwd, aangezien de geluidshinder alleen kan worden opgelost door het verlagen van de weg van 60 km/h naar 30 km/h.	l. Er is geen sprake van een 30 meter zone voor wat betreft verkeersgeluid. Het is dan ook niet duidelijk wat indiener hiermee bedoelt. De Rijsburgerweg zal overigens worden verlaagd naar 30 km/h.	l. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		m. Het industrielawaaionderzoek voldoet niet volgens indiener, aangezien het slechts uitgaat van de WKK en niet van de	m. De bedrijven in de omgeving liggen op een grotere afstand dan de richtafstand of er bevindt zich een woning op kortere of gelijke afstand die voor het aspect geluid maatgevend is. Dit is onderzocht in het	m. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		andere bedrijven in de omgeving.	bedrijven en milieuzoneringsonderzoek. Aangezien woningbouw binnen de richtafstand tot Franke Kwekerij B.V. is opgenomen, is alleen voor dit bedrijf het aspect geluid nader onderzocht. Niet alleen is gekeken naar de WKK, maar naar het gehele bedrijf met alle geluidsbronnen.	
		n. Volgens indiener is er sprake van een rustige woonwijk waardoor sprake is van een overschrijding van de richtwaarden, aangezien er op basis van Atlas leefomgeving in het grootste deel een geluidsbelasting van 48 dB(A) bestaat en in de zuidoost hoek 56 dB(A).	n. Indiener gaat ten onrechte uit van een rustige woonwijk in plaats van gemengd gebied. Zie verder de beantwoording bij zienswijze 3h. Voor dit van onderzoek is uitgegaan van de grenswaarde van 50 dB(A) voor de etmaalwaarde (LA,RT) en 70 dB(A) voor de maximale geluidsniveaus (LAmax). Voor deze twee waarden zijn de contouren bepaald. De berekeningen zijn uitgevoerd in Geomilieu versie 2020.2. Hierbij is uitgegaan van het plangebied zonder verkaveling. Voor de bodemgebieden is uitgegaan van de door ONW opgestelde situatietekening. Het onderzoek is verricht door een gerenommeerd deskundig onafhankelijk bureau. Onduidelijk is waarom de uitgangspunten onjuist zouden zijn. Voor wat betreft de verwijzing naar Atlas leefomgeving het volgende. Die kaart geeft alleen een globaal beeld van de hoeveelheid geluid in Nederland. Voor het toetsen van geluidsniveaus aan de normen, bijvoorbeeld voor 'geluidbelasting op de gevel' is deze kaart niet geschikt. Deze kaart geeft enkel het geluid van wegen weer in dit gebied, en laat niet de geluidbelasting van losse bedrijven zien. De kaart is in dit geval dus	n. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			niet geschikt. Op basis van de kaart valt enkel te concluderen dat geen sprake is van een erg hoge geluidbelasting vanwege wegverkeer. Dat was overigens ook al bekend uit het wegverkeersgeluidonderzoek (bijlage 1 bij de toelichting).	
		o. Volgens indiener is de ontwikkelaar voornemens om een warmtepomp op het dak van iedere woning te plaatsen. Dit levert volgens indiener extra geluidbelasting op en dit had ook onderzocht moeten worden.	o. Er is geen sprake van een gecoördineerde procedure en dus ook nog niet van een omgevingsvergunningaanvraag. De wijze waarop de woningen verwarmd zullen worden maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat niet over deze feitelijke uitvoering maar over een goede ruimtelijke ordening.	o. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		p. Volgens indiener dienen er op basis van provinciale beleid 27 sociale huurwoningen te worden gerealiseerd. Indiener is van mening dat, doordat deze niet in het plan worden gerealiseerd, het bestemmingsplan in strijd is met het provinciaal beleid en derhalve niet kan worden vastgesteld.	p. Voor Gantel de Baak is niet voorzien in de bouw van sociale woningen. Met de Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland is een exploitatieovereenkomst voor heel Gantel de Baak gesloten waarin niet is voorzien in de realisatie van sociale woningbouw. In de "Zevende partiële herziening Streekplan Zuid-Holland West (januari 2008)" is Gantel de Baak aangewezen als locatie waar woningbouw in lage dichtheid gecombineerd met groen en water mogelijk is. Tevens is er een maximum aantal woningen voor fase 1, 2 en 3 opgenomen van 90 woningen. In onderhavig plan is het uitgangspunt dat er 13 extra woningen worden gerealiseerd. Daarom is met de provincie afgesproken dat als gevolg van deze uitbreiding er in Waelpark (bestemmingsplan Waelpolder) 4 extra sociale woningen worden gerealiseerd. Deze	p. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			uitbreiding is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de plannen tot en met 2030. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben ingestemd met het aangeleverde woningbouwprogramma voor de plannen tot en met 2030 voor de gemeente Westland. Gantel de Baak maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma.	
		q. Indiener is van mening dat de vorm vrije m.e.r.-beoordeling onjuist is omdat hierin volgens hem onjuiste conclusies uit de onderzoeken zijn overgenomen.	q. Zoals hiervoor in de beantwoording is opgenomen, zijn de conclusies uit de onderzoeken correct. Dat deze zijn meegenomen in de vormvrije m.e.r.-beoordeling is logisch aangezien de milieugevolgen voor het plan beoordeeld moeten worden.	q. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		r. Ten slotte stelt indiener dat in 2015 is toegezegd dat de (fiets)verbinding vanaf de Rijsburgerweg naar de Gantellaan uiterlijk in 2018 afgesloten zou worden voor verkeer. Volgens indiener heeft de gemeente zich niet aan de afspraken gehouden. Ook is de brug over de Gantel volgens indiener een illegaal bouwwerk op grond van derden.	r. Deze doorgang maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.	r. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
4.	Reclamant 4 AAB NL namens Franke Kwekerij BV	a. Volgens indiener heeft er onvoldoende inspraak plaatsgevonden, aangezien indiener niet is geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.	a. Met de voorganger van indiener hebben veel gesprekken plaatsgevonden. Deze gesprekken zijn voortgezet met indiener. Het in kennis stellen van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan is juridisch geen verplichting. Het	a. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			ontwerpbestemmingsplan is op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt (in Het hele Westland, het digitaal Gemeenteblad en op regels-op-de-kaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)). Indiener is uitgenodigd voor de informatieavond van het bestemmingsplan. Indiener was hierbij aanwezig. Gelet op de omstandigheid dat indiener een zienswijze heeft ingediend, is het onduidelijk waarom indiener van mening is dat te weinig inspraak heeft plaatsgevonden.	
		b. Indiener geeft aan dat de bestemmingsplanprocedure voorbarig is, aangezien de geluidsmaatregelen nog niet zijn getroffen.	c. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken zal ONW voor de drie geluidsproducerende aspecten, zoals opgenomen in het onderzoek van Sweco, maatregelen getroffen worden. Hierover worden afspraken gemaakt tussen indiener en ONW. De drie akoestische maatregelen zoals geadviseerd vanuit Sweco worden conform ontwerp uitgevoerd. Deze maatregelen worden bekostigd door ONW. Dit is uitvoerig besproken met indiener en wordt middels een overeenkomst vastgelegd. Er zal in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen, zodat de uitvoering van deze maatregelen ook bestuursrechtelijk zijn geborgd. <u>Zie verder de beantwoording bij 2b.</u>	b. Deze zienswijze leidt net als zienswijze 2b en 4b tot aanpassing van de artikelen 8 en 9.
		c. Indiener stelt dat in de toelichting nog veelvuldig de naam van de voormalige eigenaar wordt genoemd.	c. De naam zal naar aanleiding van deze zienswijze worden aangepast.	c. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting.

		d. De geluidsmaatregelen zijn niet getoetst op hun werking.	d. Zie de beantwoording bij zienswijze 2b. Er is onderzocht welke maatregelen nodig zijn, om te zorgen dat de contouren dusdanig te verkleinen dat de geplande woningbouw weer mogelijk is. Om dit te bewerkstelligen zal bij de expeditie en de gaskast een akoestische overkapping worden gebouwd. De geluidsbelasting van de CO2 aanzuiging op het dak wordt door middel van afscherming beperkt. Voor de drie verschillende bronnen is gekeken naar de geluidsbelasting wanneer de bron (voldoende) wordt weggenomen. Hierbij zijn in figuur 6 van het akoestisch onderzoek industrielawaai de resultaten weergegeven voor de maatgevende hoogte van 11 meter. In bijlage 2 bij het onderzoek zijn de resultaten weergegeven voor alle toetshoogten.	d. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		e. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is hoe voorkomen gaat worden dat woongebouwen dichterbij de geluidsbronnen worden gerealiseerd.	e. Zie de beantwoording bij zienswijze 2c.	e. Deze zienswijze leidt net als zienswijze 2c tot aanpassing van de planregels en planverbeelding.
		f. De woningen die in het geluidsrapport zijn getekend komen niet overeen met de planverbeelding.	f. De verkaveling in het onderzoek is aangepast.	f. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het akoestisch onderzoek industrielawaai.
		g. Volgens indiener blijkt uit de tekst van paragraaf 2.2.1 dat woningbouw niet zonder het treffen van geluidsmaatregelen mogelijk is. In deze paragraaf is niet	g. De toelichting zal hierop worden aangepast.	g. De toelichting zal naar aanleiding van deze zienswijze worden aangepast.

		opgenomen dat deze maatregelen door ONW worden uitgevoerd en betaald.		
		h. Volgens indiener blijkt uit de tekst van paragraaf 3.5.2.2 dat het bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld, nadat de geluidsmaatregelen zijn getroffen.	h. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld voordat de geluidsmaatregelen zijn getroffen. Het akoestisch onderzoek geeft aan dat het aspect geluid de planontwikkeling niet in de weg staat met dien verstande dat de normwaarden kunnen worden behaald door het treffen van de maatregelen. Om te waarborgen dat de geluidsmaatregelen zullen worden uitgevoerd voordat de woningen in gebruik genomen worden, is in de artikelen 8.4 en 9.4 van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.	h. Deze zienswijze leidt net als zienswijze 2b en 4b tot aanpassing van de artikelen 8 en 9.
		i. Uit het bestemmingsplan blijkt niet dat de kosten door ONW worden gedragen. Het bestemmingsplan zelf biedt hier geen garanties voor. Ook de kosten voor bijstand tijdens de gesprekken met de gemeente moet indiener zelf bekostigen.	i. De kosten voor bijstand is in deze fase van het bestemmingsplan voor rekening van indiener. Zie voor het overige de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording bij 4.a.	i. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.
		j. Indiener stelt dat het geluidsniveau zo hoog wordt dat de nieuwe bewoners geluidshinder zullen ondervinden. Volgens indiener wordt niet duidelijk gemaakt op welke wijze met de verwachtingen van toekomstige bewoners wordt omgegaan.	j. De planvorming is gebaseerd en getoetst op de daarvoor wettelijk gestelde normen. Daarmee voldoen de woningen dus aan de eisen die de overheid stelt aan acceptabele geluidsbelasting. De ervaring van geluid kan uiteraard van mens tot mens verschillen. Kopers worden in de koopovereenkomst gewezen op de aanwezigheid van omliggende bedrijven.	j. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

			Maar de basis voor de uitwerking van het plan vormen de wettelijke normen.	
5.	Indiener 5 Halsten Advocaten namens Van der Valk Systemen B.V.	a. De in het rapport gehanteerde afstand van 48 meter tussen de beoogde woningbouw en Van der Valk Systemen is volgens indiener onjuist. Indiener stelt dat de afstand volgens de VNG brochure moet worden gemeten vanaf de perceelsgrens van Van der Valk.	a. De afstand is in het Bedrijven en milieuzoneringsonderzoek aangepast.	a. Deze zienswijze leidt tot aanpassing.
		b. Vervolgens stelt indiener dat de afstand tussen de locatie waar de woningen kunnen worden gebouwd en de bedrijfsbestemming maar 30 meter bedraagt.	b. De afstand tussen de bedrijfsbestemming en de locatie waar de woningen kunnen worden gebouwd bedraagt 32 meter. Dit is aangepast in het Bedrijven en milieuzoneringsonderzoek. Bij deze zienswijze is een notitie van Aldeco (kenmerk: 20197403.N01, d.d. 16 november 2023) gevoegd waarin de geluidssituatie van Van der Valk bij de geprojecteerde woningen in het plangebied is berekend. In dit onderzoek is op de plangrens een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (etmaalwaarde) berekend van maximaal 47 dB(A). Alleen de dagperiode is hierbij maatgevend. Geconcludeerd wordt dat ter hoogte van het bestemmingsplanvlak wonen ruimschoots wordt voldaan aan de norm in stap 2 voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting gevoegd.	b. Deze zienswijze leidt tot aanpassing.
		c. Volgens indiener is de conclusie dat het	c. Het bedrijven en milieuzoneringsonderzoek is aangepast naar de waarden uit het	c. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		langtijdgemiddeld geluidniveau niet meer dan 45 d(A) bedraagt onjuist, aangezien deze woningen anders liggen ten opzichte van het geluidniveau van Van der Valk Systemen. De verwijzing naar het onderzoek van Cauberg-Huygen uit 2013 is volgens indiener onjuist. Indiener verwijst hiervoor naar een notitie van Alcedo die als bijlage bij de zienswijze is gevoegd.	Activiteitenbesluit. Het maatwerkbesluit uit 2010 is dan ook niet van toepassing op de nieuwe woningen in Gantel de Baak fase 3. Uit de bij de zienswijze gevoegde notitie blijkt dat Van der Valk kan voldoen aan de waarden behorende bij een gemengd gebied.	
		d. Uit de plantoelichting blijkt volgens indiener niet welk klimaat de gemeente beoogt te bieden. In het verleden is de woonwijk Gantel de Baak – volgens indiener aangewezen als rustige woonwijk met een richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijd beoordelingsniveau en 65 dB(A) voor het maximale geluidsniveau. Via het maatwerkbesluit van 27 april 2010 is de toegestane geluidsbelasting van Van der Valk op de Nieuwe woningen – volgens indiener – vastgelegd op 45/40/35 db(A). Indiener stelt dat op de nieuw te bouwen woningen de standaardwaarden uit het	d. Voor het gebied voor Gantel de Baak fase 3 is voor wat betreft bedrijven en milieuzonering uitgegaan van een gemengd gebied vanwege de omliggende bebouwing, beschouwd als gemengd gebied. Voor geluid kan het stappenplan in paragraaf B5.3 van de VNG Publicatie bedrijven en milieuzonering worden gehanteerd. Op grond van stap 2 is een buitenplanse inpassing mogelijk als voldaan wordt aan de volgende normen bij de woningen: • 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau • 70 dB(A) maximaal (piekgeluid) Uit het geluidonderzoek en uit de bij de zienswijze ingediende geluidnotitie blijkt dat Van der Valk kan voldoen aan de geluidnormen behorende bij een gemengd gebied (50 dB(A) etmaalwaarde). Het maatwerkbesluit is niet van toepassing op de	d. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.

		Activiteitenbesluit van toepassing zijn (50/40/40 dB(A)), maar dat als de gemeente de eerdere ambitie ook voor deze woningen wil laten gelden, Van der Valk Systemen in de problemen komt.	nieuw te bouwen woningen in Gantel de Baak fase 3.	
		e. Indien er wil dat de gemeente garandeert dat de geluidruimte ook onder de Omgevingswet in stand wordt gelaten.	e. Dit bestemmingsplan zal na vaststelling onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan. De gemeente zal de normering uit het Activiteitenbesluit en de bruidsschat daarbij overnemen. Mocht de geluidruimte in de toekomst wijzigen als gevolg van een wijziging van het Omgevingsplan dan staan daartegen rechtsmiddelen open. Daarover kan in het kader van dit bestemmingsplan geen uitspraak over worden gedaan.	e. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing.



Staat van Wijzigingen

Van het ontwerp bestemmingsplan “Gantel de Baak fase 3” naar vastgesteld bestemmingsplan

Planverbeelding

- Milieuzone-schone leeflaag is verwijderd. Dit betreft een aanpassing naar aanleiding van zienswijze 3g
- De bouwvlakken binnen de bestemming Wonen-2 zijn aangepast.
- Er is een goothoogte van 7 meter opgenomen bij Wonen-1 en Wonen-2. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- De groenstroken rondom de bestemming Wonen-2 zijn aangepast.
- De bestemming Tuin wordt opgesplitst in Tuin-1 en Tuin-2. Deze aanpassing is het gevolg van zienswijze 2c.
- Binnen de bestemming Tuin-2 is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van tuin – oeverzone’ (st-ovz) opgenomen. Dit betreft een ambtshalve wijziging.
- Rondom de bouwvlakken met de bestemming Wonen-2 is de bestemming Tuin-2 komen te liggen.
- De gevellijn aan de noordzijde van het noordwestelijke perceel is verwijderd. Deze aanpassing is een ambtshalve aanpassing.
- Op een aantal woningen is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsbelasting' gelegd. Dit betreft een ambtshalve wijziging.
- De bestemmingsgrens van Wonen-1 aan de oostzijde van het plangebied is verschoven waardoor de bestemming Tuin-2 groter is geworden.

Planregels

- De laatste zin in artikel 1.73 is verwijderd, aangezien er binnen het plangebied geen percelen zijn met 2 gevellijnen. Achter openbaar gebied is de zinsnede (niet zijnde water) toegevoegd. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- De bestemming Tuin wordt opgesplitst in Tuin-1 en Tuin-2 toegevoegd. In Tuin-2 zijn geen erkers toegestaan. De overige artikelen zijn vernummerd. Deze aanpassing is het gevolg van zienswijze 2c.
- Aan de artikelen 4.1 en 5.1 is een sub c toegevoegd, waarbij de functieaanduiding "specifieke vorm van tuin - oeverzone" (st-ovz) is opgenomen. Dit betreft een ambtshalve wijziging.
- Aan artikel 5.2 is een lid 2 toegevoegd waarin een binnenplanse afwijking van de bouwregels ten behoeve van een carport is opgenomen. Dit betreft een ambtshalve wijziging.
- Artikelen 8.1 sub b (nieuw) is aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze bepaling is verwijderd uit artikel 9 (nieuw) omdat de oeverzone bij Wonen-2 in de bestemming Tuin-2 is komen te liggen. Dit betreft een ambtshalvewijziging.
- Er is een artikel 8.2.1 (nieuw) toegevoegd om de artikelen redactioneel gelijk te laten zijn. De opvolgende leden vernummeren. Ambtshalve.
- Er is in de artikelen 8.2.2 (nieuw) en 9.2.2 (nieuw) een sub b toegevoegd om te verplichten dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak (indien aanwezig) moeten worden gebouwd. Ambtshalve



- Er is in de artikelen 8.2.2 sub e (nieuw) en 9.2.2 sub d (nieuw) een planregel toegevoegd om de maximale goothoogte weer te geven. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Aan de artikelen 8.2.4 en 9.2.4 is een sub d toegevoegd om de afmetingen en ligging van terrassen en aanlegsteigers binnen de aanduiding 'oeverzone' te beperken. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Er is aan de artikelen 8.2 (nieuw) en 9.2 (nieuw) een lid aan de bouwregels toegevoegd (8.2.6 en 9.2.6) om te kunnen afwijken van de goothoogte. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- In de artikelen 8.4 (nieuw) en 9.4 (nieuw) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de geluidsmaatregelen te borgen. Deze aanpassing is het gevolg van zienswijze 2a en 2b.
- In de artikelen 8.5 (nieuw) en 9.5 (nieuw) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de realisatie van extra water te borgen. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Artikel 8.2.2 sub e (oud) is verwijderd. Doordat er bouwvlakken zijn opgenomen is het opnemen van een minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet nodig. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Door het wegvallen van artikel 8.2.2 sub e (oud) is de afwijkingsmogelijkheid in artikel 8.2.5 (oud) overbodig. Dit artikel is verwijderd. Dit betreft een ambtshalve wijziging.
- Artikel 9.1 (oud) is verwijderd als gevolg van zienswijze 3g.
- Artikel 9.2 (oud) is verwijderd. Hiervoor in de plaats is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de artikelen 8.5 (nieuw) en 9.5 (nieuw). Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Artikel 9.2.3 is gewijzigd in de zin dat bijgebouwen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Dit betreft een ambtshalve wijziging.

Toelichting

- Paragraaf 2.1.3 is aangepast aan het meest recente provinciale omgevingsbeleid. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- In de toelichting zal de naam van de voormalige eigenaar worden vervangen door Franke Kwekerij B.V. Deze aanpassing het gevolg van zienswijze 3c;
- Paragraaf 3.4 is aangepast aan het geactualiseerde Bedrijven en milieuzoneringsonderzoek. Dit betreft een ambtshalve wijziging.
- Paragraaf 3.5 is aangepast aan het geactualiseerde akoestische onderzoek verkeers- en verkeersgeluid en industrielawaai.
- In paragraaf 3.8.2. is de laatste alinea onder de kop 'Waterpeil' verwijderd. Ambtshalve wijziging.
- In paragraaf 3.8.2. is de laatste alinea onder de kop 'Watersysteemkwaliteit en ecologie' is de tekst van de laatste alinea gewijzigd. Naar aanleiding hiervan is ook de samenvatting van deze paragraaf gewijzigd. Ambtshalve wijziging.
- Paragraaf 4.2.2 is gewijzigd door het opsplitsen van de bestemming Tuin in Tuin-1 en Tuin-2. Deze aanpassing is het gevolg van zienswijze 2c.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 actualisatie verkeers- en verkeersgeluidonderzoek. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan is toegevoegd. Dit betreft een aanpassing als gevolg van zienswijze 1g.
- Bijlage 3 vormvrije m.e.r.-beoordeling is geactualiseerd. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Bijlage 4 actualisatie bedrijven en milieuzonering. Dit betreft een ambtshalve aanpassing. Naar aanleiding van zienswijze 5 heeft aanpassing van de richtafstand plaatsgevonden.
- Het onderzoek van Cauberg Huygen 2013 is als bijlage bij de toelichting gevoegd (bijlage 5). Ambtshalve toegevoegd.
- Het onderzoek van Aldeco (bijlage 6) toegevoegd naar aanleiding van zienswijze 5.

- Het akoestisch onderzoek industrielawaai (bijlage 7 nieuw) is geactualiseerd. Dit betreft een ambtshalve aanpassing. Naar aanleiding van zienswijze 2 d is een andere verkaveling in dit onderzoek opgenomen.
- Bijlage 10 (nieuw) de voetnoten zijn aangepast. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.
- Het raamsaneringsplan van 24 juni 2020 is als bijlage toegevoegd (bijlage 14). De overige bijlagen nummeren door. Dit betreft een aanpassing als gevolg van zienswijze 3e.
- Bijlage 16 is aangepast aan de laatste Aeriusberekening. Dit betreft een ambtshalve wijziging.
- De Staat van wijzigingen is als bijlage 20 bij de toelichting gevoegd. Dit betreft een ambtshalve aanpassing.