

NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAK en wettelijk vooroverleg Voorontwerp bestemmingsplan Wateringen Noord

	Indiener	Reactie	Beantwoording
1.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Reclamanten hebben momenteel een uitgang naar de Erasmusweg, maar vrezen dat dit in de toekomst problemen geeft door de geplande verdiepte ligging van de Lozerlaan/Wippolderlaan ten opzichte van de Erasmusweg en ook omdat mogelijk voor de woning de Erasmusvaart zal worden aangelegd. Liever zouden zij ontsluiten via de nieuw te bouwen woonwijk.	Aan de zuidzijde komt een nieuwe watergang, die de woning Erasmusweg 2012 zal scheiden van de nieuwe woonwijk. Voor het bereiken van de woning Erasmusweg 2012 via de nieuwe woonwijk is daardoor een extra brug noodzakelijk. De huidige ontsluiting via de Erasmusweg volstaat.
		De woning is niet mee genomen in het voorontwerp bestemmingsplan en behoudt zodoende de bestemming “agrarisch-glastuinbouw”, dat is niet te begrijpen omdat de woning geen bedrijfswoning meer is en kan zijn. Eerder is door de gemeente beloofd dat er een gesprek zou worden aangegaan, dat is tot op heden niet gebeurd.	De woning wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan. De woning is na de ontwikkeling van Wateringen-Noord niet langer een bedrijfswoning. Een reguliere woonfunctie wordt toegelaten.
		Aan de linker- en rechterkant van de woning blijft erg weinig ruimte over. Aan beide zijden is hoogbouw gepland. Deze deels vier/vijf hoge gebouwen staan heel dicht op de woning Erasmusweg 2012, waardoor een inbreuk op de privacy wordt gemaakt.	De grote woningbouwopgave maakt het wenselijk dat in Wateringen-Noord woningbouw plaatsvindt in meerdere bouwlagen. Juist langs de Erasmusweg is hogere bebouwing stedenbouwkundig gezien wenselijk. Ook vanwege geluidbelasting, luchtkwaliteit en algemeen woon- en leefklimaat is het wenselijk om de hogere bebouwing aan de rand te realiseren. De woning Erasmusweg 2012 is een voormalige agrarische bedrijfswoning aan de rand van het plangebied. De ontwikkeling van Wateringen-Noord heeft een negatieve impact op de privacy voor de bewoners van de woning. Een alternatief is dat de woning Erasmusweg 2012 wordt afgebroken. Na afweging van de belangen is geoordeeld dat de woning in deze opzet – zonder nieuwe bebouwing direct achter de woning – kan blijven staan en dat de situatie aanvaardbaar is.
	Zwinkels advocaten ([REDACTED] [REDACTED])	Twee woningen die nog niet verworven zijn door de projectontwikkelaar zijn buiten de grenzen van het bestemmingsplan gelaten. Dit is geen goede ruimtelijke	De woning Erasmusweg 2012 wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan. De woning is na de ontwikkeling van Wateringen-Noord niet langer een

		ordening. Verzocht wordt de woonbestemming op te nemen. De woning was al opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan "Woningen buitengebied Westland 1" uit 2005. Tevens wordt voldaan aan alle voorwaarden die zijn opgenomen voor omzetting naar een woonbestemming in het voorontwerp bestemmingsplan "Legalisering oude strijdigheden" (LOS). De woning is al 20 jaar niet meer agrarisch in gebruik. Verzocht wordt het woonperceel eveneens op te nemen in het bestemmingsplan LOS.	bedrijfswoning. Een reguliere woonfunctie wordt toegelaten. Ook de woning Erasmusweg 1800 wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan. De woning en de bijbehorende opstallen worden afgebroken. Het perceel wordt integraal meegenomen in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.
2.	Van Ruijven Makelaardij namens [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	De woning Erasmusweg 1800 is niet meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, terwijl het midden in het plangebied ligt. De agrarische bestemming kan echter niet worden uitgevoerd, omdat er in de nabijheid van de woning geen glastuinbouwbedrijf gevestigd is of kan zijn. De woning met onder- en omliggende gronden moet worden omgezet in de bestemming wonen.	De woning Erasmusweg 1800 wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan. De woning en de bijbehorende opstallen worden afgebroken. Het perceel wordt integraal meegenomen in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.
3.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Gevraagd wordt of de woning Erasmusweg 1800 behouden blijft of gesloopt zal moeten worden vanwege andere bouwplannen op de locatie.	De woning Erasmusweg 1800 wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan. De woning en de bijbehorende opstallen worden afgebroken. Het perceel wordt integraal meegenomen in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.
4.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	De locatie Poeldijkseweg 17a (kadastraal bekend Wateringen A 6665) is niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Het is er als 'witte vlek' uitgeknipt. De locatie wordt met het bestemmingsplan rondom ingesloten in een nieuwe woonwijk aan een hoofdverkeersontsluiting van de wijk. Dit brengt de nodige (verkeers- en burenoverlast en schade. Vanaf 2017 is al meerdere malen met de ontwikkelaar Weboma over de locatie gesproken wat heeft geresulteerd in twee voorstellen. Dit zal verder worden onderzocht met Weboma. Verzocht wordt rekening te houden met de planvorming van Weboma en daarmee de belangen van	De locatie Poeldijkseweg 17a (kadastraal bekend Wateringen A 6665) wordt meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan. De opstallen worden afgebroken. Het perceel wordt integraal meegenomen in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

		reclamanten.	
5.	■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■	Door het toevoegen van het verkeer van de nieuwe woonwijk op de Poeldijkseweg en de Noordweg wordt het ter plaatse nog drukker. Het is er al erg druk.	De ontwikkeling van Wateringen-Noord heeft onvermijdelijk tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Knelpunten worden opgelost om onaanvaardbare opstoppen te voorkomen. Zo wordt de kruising Poeldijkseweg met de Harry Hoekstraat een rotonde. Ook worden alternatieven voor het autoverkeer gestimuleerd.
		Door de bouw van nieuwe woningen verdwijnt het groen achter de woning Ambachtsweg 94. De wens is om dit groen te houden.	In de nieuwe woonwijk worden nieuwe parken, plantsoenen en singels aangelegd. Het groen nabij Ambachtsweg 88A, 94 en 96A is in de stedenbouwkundige structuur van zowel de Ambachtsweg als de nieuwe woonwijk een geschikte locatie voor woningbouw.
6.	■■■■■■■■■■ namens ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	De geplande langzaam verkeerontsluiting naar de Ambachtsweg zorgt voor veel onveilige situaties en overlast, zowel privé (woonhuis) als zakelijk (huurder bedrijfspand). Er zijn veel verkeersbewegingen van de huurder (taxibedrijf) en van bedrijven om de hoek (al dan niet legaal). Dit zal nog toenemen wanneer in de toekomst ook het tweede deel van het pand verhuurd wordt als garage. Er zijn geen gegevens bekend over de hoeveelheden verwacht verkeer en de mate van overlast. Verkeer van en naar VELO kan bv. aanzienlijk zijn.	Een goede aansluiting van de nieuwe woonwijk op de omgeving voor langzaam verkeer is belangrijk. Het benutten van de bestaande opening tussen de bebouwing langs de Ambachtsweg heeft de voorkeur boven het creëren van een nieuwe opening door afbraak van bestaande woningen. De ligging van de een verbinding voor voetgangers, fietsers en overig langzaam gemotoriseerd verkeer ten opzichte van de bestaande woningen wordt aanvaardbaar geacht. De combinatie met het bestemmingsverkeer van de bedrijfspercelen is niet op voorhand onoverkomelijk, maar vraagt wel bijzondere aandacht bij de inrichting van de nieuwe langzaamverkeersverbinding. De verkeersveiligheid staat hierbij voorop.
7.	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	De woning Poeldijkseweg 31 wordt in het voorontwerp bestemd als dienstwoning bij het recreatieve bedrijf. Dat is bezwaarlijk, de huidige woonbestemming moet behouden blijven.	Er is geen aanleiding om de woning Poeldijkseweg 31 slechts als dienstwoning bij het recreatieve bedrijf te mogen gebruiken. Het gebruik als reguliere woning mag worden voortgezet. Dit wordt als zodanig geregeld in de wijziging van het omgevingsplan.
8.	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	Door het toevoegen van verkeer van de nieuwe woonwijk op de Poeldijkseweg (ter hoogte van de Harry Hoekstraat) wordt het nog drukker, terwijl het verkeer	De ontwikkeling van Wateringen-Noord heeft onvermijdelijk tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Knelpunten worden

		daar nu al niet weg komt en veel vaststaat. Met al het verkeer dat van en naar de Noordweg komt en gaat en de woonwijken aldaar is het momenteel al te druk.	opgelost om onaanvaardbare opstoppen te voorkomen. Zo wordt de kruising Poeldijkseweg met de Harry Hoekstraat een rotonde. Ook worden alternatieven voor het autoverkeer gestimuleerd.
	OVERLEG ART. 3.1.1 Bro		
1.	Provincie Zuid-Holland	Het is positief dat het plan voorziet in 30% sociale huur en 5% sociale koop. In de tweede alinea van paragraaf 2.1.1 van de toelichting lijkt de 5% sociale koop te ontbreken. De opgave voor sociale woningbouw in Westland is groot, gevraagd wordt te kijken naar extra mogelijkheden voor sociale woningbouw in dit plan. In de momenteel ter inzage gelegde ontwerp herziening van het provinciale omgevingsbeleid is opgenomen dat een bestemmingsplan voor woningbouw op een grote buitenstedelijke bouwlocatie rekening houdt met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en bijdraagt aan een goede woon- en leefomgeving. Daarbij wordt gestreefd naar een bruto woningdichtheid van 45 woningen of meer per hectare en voldoende sociale huurwoningen met een parkeernorm van maximaal 0,7 parkeerplaats. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan hetgeen is vastgelegd in de door GS aanvaarde regionale woonvisie.	De tekst wordt geactualiseerd. In de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan wordt ingegaan op de wijze waarop de ontwikkeling van Wateringen-Noord voorziet in voldoende sociale woningbouw en voldoende betaalbare woningbouw. Het aantal woningen is verhoogd. De woningdichtheid in het nieuw te ontwikkelen deel is hierdoor ongeveer 45 woningen per hectare. Er is een op maat gemaakte parkeerbehoefte vastgesteld, waarbij de parkeernorm voor de sociale woningen gedifferentieerd is naar type en oppervlakte van de woning. Voor huizen wordt een iets hogere norm van 1,1 gehanteerd, maar voor de kleinste appartementen een iets lagere norm van 0,6. Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van de provinciale norm van 0,7, waarbij op de lokale situatie afgestemd beleid wordt gevolgd. Dit is een forse reductie op het gangbare gemeentelijke parkeerbeleid.
		In paragraaf 3.3.2 van de toelichting wordt het toepassen van stiller wegdek op de N211 (Wippolderlaan) als te overwegen maatregel benoemd. Een dergelijke maatregel is niet geschikt om toe te passen in opstelvakken, bij (krappe) afslaan bewegingen of op andere wegvakken met veel remmend en optrekkend verkeer.	Dit punt is meegenomen in de verdere uitwerking.
		Een compliment voor de wijze waarop gebied specifieke, klimaatadaptieve maatregelen zijn geïnventariseerd en daadwerkelijk vertaald naar het schaalniveau van een bestemmingsplan. In aanvulling zou de provincie graag zien dat ook nadere invulling gegeven wordt aan een	Er worden geen knelpunten of bijzondere aandachtspunten gezien ten aanzien van 'duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond' bij de ontwikkeling van Wateringen-Noord.

		‘duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem en ondergrond.’ 3D-ordering moet een standaard en structureel onderdeel worden van ruimtelijke planprocessen.	
		In de bodem-, ecologie- en cultuurhistorische paragraaf wordt nog te gering aandacht gegeven aan de ondergrond. Dit moet alsnog gebeuren, waarbij bodem en ondergrond in kaart moeten worden gebracht en duidelijk moet worden in hoeverre de kwaliteiten van de bodem en ondergrond kunnen bijdragen aan het realiseren van beoogde toekomstbestendige woningbouwlocatie (energieneutraal, klimaatadaptief, circulair).	De motivering zal op dit punt worden aangevuld. Er wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 van het Stedenbouwkundig Plan.
2.	Hoogheemraadschap van Delfland	Aan de noordzijde van het plangebied is een polderkade aanwezig. Aan de noordoostzijde is de dubbelbestemming niet op de juiste wijze ingetekend, deze moet worden aangepast aan de legger.	De digitale kaarten van de legger zullen worden gebruikt om de gebieden in het omgevingsplan op een juiste manier te kunnen bepalen.
		Aan de west- en noordzijde van het plangebied is de ontwikkeling van de Erasmusvaart gepland. Er zijn nog uitvoerige gesprekken gaande, verzocht wordt de ruimtereservering die op de principekaart in de gebiedsvisie aangegeven is, op de verbeelding op te nemen.	De plannen voor de Erasmusvaart zijn niet meer actueel.
		In paragraaf 3.6.2 wordt aangegeven dat in de leggerzone van de polderkade geen woningen of private tuinen aangelegd worden. Beschreven moet worden welke type functie hier dan wel worden aangelegd. Aanleg van een weg zou watervergunningplichtig zijn.	In de motivering zal nader worden ingegaan op dit punt.
		Bij realisatie van de Erasmusvaart aan de westzijde zal ook een waterkering moeten worden aangelegd. Deze maakt ook onderdeel uit van de ruimtereservering aan de westzijde. Deze opmerking moet in de toelichting opgenomen worden.	De plannen voor de Erasmusvaart zijn niet meer actueel.
		Bij het thema ‘waterkwantiteit’ moet benoemd worden hoe de benodigde watercompensatie vanuit de watersleutel ingevuld wordt, waarschijnlijk is dit oppervlaktewater.	De motivering wordt op dit punt aangevuld, op basis van een geactualiseerd waterhuishoudingsplan. De benodigde watercompensatie vindt inderdaad plaats door middel van

		Benoemd moet worden hoe de wateropgave geborgd is, omdat de bestemming 'water' ook groen mogelijk maakt.	het aanleggen van extra oppervlaktewater.
		Er worden diverse watergangen aangelegd, verduidelijkt moet worden hoe het water gekruist wordt. Tevens moet aangegeven worden dat de afmetingen van watergangen, bruggen en mogelijke duikers aan de geldende beleidsregels voldoen.	In het definitief ontwerp wordt nader uitgewerkt welke kruisingen van wegen en watergangen uitgevoerd worden als duiker of als brug. Hierbij worden de regels van het hoogheemraadschap van Delfland gehanteerd.
		Voor de berekening van de afvoercapaciteit van duikers worden bepaalde aannames gedaan, waardoor niet geverifieerd kan worden of deze voldoende zijn. De opmerkingen op de waterstudie worden nog apart toegestuurd.	De bestaande duikers zijn niet doorgerekend, omdat de planontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor deze bestaande duikers en de duikers niet binnen het plangebied liggen. Door de ontwikkeling nemen de waterberging en de robuustheid van het watersysteem toe. Aanvullend op de planontwikkeling kan een separaat onderzoek gedaan worden naar eventuele noodzakelijke verbeteringen aan de bestaande duikers.
		Het is een goede ontwikkeling dat een lager gelegen peil wordt opgeheven, hiervoor is echter wel nader onderzoek nodig waarin de effecten van een aangepast peil onderzocht worden.	De woontorens aan de Poortweide ten westen van de Ambachtsweg bevinden zich in de huidige situatie al in het peilgebied Wippolder I. De verhoging van het aterpeil ten westen van deze woontorens is daarom geen risico voor de ontwatering. De woning aan de Ambachtsweg 96 heeft een hoog maaiveld van circa 0,50 m+NAP, waardoor de drooglegging ook ten opzichte van een peil van 0,80 m-NAP ruim is. Alle andere woningen grenzend aan het plangebied bevinden zich ook reeds in het in het peilgebied Wippolder I en worden in de plansituatie allemaal door middel van een nieuwe watergang gescheiden van het plangebied. Hierdoor is er geen effect te verwachten van de ophoging van het maaiveld in het plangebied op de grondwaterstanden bij de aangrenzende woningen.
		Het onderhoud aan het water en natuurvriendelijke oevers vindt grotendeels varend plaats, in de toelichting moet nog worden aangegeven met welke voorwaarden rekening gehouden moet worden.	In het geactualiseerde waterhuishoudkundig plan wordt hierop nader ingegaan.
		Geadviseerd wordt een drooglegging van 1,2 m met een	Het deel van het plangebied dat behoort tot peilgebied

		minimum van 1 m. In het thema 'bodem en grondwater' wordt beschreven dat een minimaal vloerpeil in verband met bergingsmogelijkheden opgenomen wordt. Deze zin moet verduidelijkt worden, zodanig dat aangegeven wordt of een drooglegging van 1,2 m mogelijk is of waarom juist niet.	Wippolder I behoudt het huidige waterpeil van 0,80 m-NAP. Het deel van het plangebied dat in de huidige situatie behoort tot peilgebied Wippolder III wordt betrokken bij peilgebied Wippolder I. Het waterpeil van dit deel van het plangebied gaat daardoor omhoog van 1,12 m-NAP naar 0,80 m-NAP. Het maaiveld van het plangebied wordt gemiddeld circa 0,35 m opgehoogd naar een wegpeil van 0,20 m+NAP. De drooglegging bedraagt daarbij 1,0 m.
		Ondergrondse bouwwerken met een diepte van 3 m zijn zonder meer mogelijk. Dat is vrij algemeen, waarbij niet uit te sluiten is dat er effecten op het grondwater kunnen zijn. Er zijn nadere voorwaarden nodig in de vorm van een advies of te bepalen dat er geen negatieve effecten mogen optreden.	Hiertoe wordt geen noodzaak gezien.
		Complimenten voor de klimaatadaptieve maatregelen, vraag is hoe e.e.a. in het bestemmingsplan geborgd zal worden. Eerder hebben we al ervaring opgedaan met aanduidingen en aanlegvergunningstelsels.	Het realiseren van waterberging is verplicht gesteld voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.
		Vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen wordt ook een link met bodemdaling gelegd. Benoemd moet worden in hoeverre en op welke wijze daar in de ontwikkeling rekening mee gehouden is.	Daarmee wordt niet in het bijzonder rekening gehouden.
3.	Omgevingsdienst Haaglanden	Het akoestisch onderzoek is niet akkoord bevonden en dient op een aantal punten te worden aangepast en aangevuld.	Er is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit wordt in overleg met de Omgevingsdienst Haaglanden afgerond.
		Het invloedsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen behorende tot categorie GF3 (LPG, propaan) vanaf de N211 is 355 meter. Binnen deze afstand ligt een maatschappelijke functie. Schuilen is de beste optie in geval van een calamiteit, vluchten van de risicobron is beperkt mogelijk door het open water aan de oostkant van de maatschappelijke voorzieningen. De maatschappelijke functies liggen binnen de effectafstand 100% letaliteit van de Erasmusweg. De VRH dient in het	Het onderzoek omgevingsveiligheid is aangepast en opnieuw voorgelegd aan de Omgevingsdienst Haaglanden. Er geldt geen aandachtsgebied vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Er is wel een aandachtsgebied vanwege de aardgastransportleidingen. Hierbinnen worden geen maatschappelijke functies gepland.

		kader van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid om advies te worden gevraagd.	
		Het huidige bodemonderzoek is akkoord, maar de in het historisch onderzoek voorgestelde onderzoeken zullen ten minste moeten worden uitgevoerd.	Deze onderzoeken worden te zijner tijd uitgevoerd.
		Een toets o.g.v. de Wet natuurbescherming (Wnb) is niet altijd gelijk aan die van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een ruimtelijke onderbouwing is meestal globaal, terwijl bij een toestemming o.g.v. de Wnb de realisatie op detailniveau bekend moet zijn. Voor gebiedsbescherming (stikstof) geldt bovendien dat bij de plantoets wordt getoetst aan de huidige, feitelijke situatie, terwijl bij de Wnb toets getoetst wordt aan het legale gebruik ten tijde van de aanwijsdata van VHR gebieden (Natura 2000).	Er heeft een nieuw onderzoek plaatsgevonden naar de effecten op beschermde natuurgebieden. De conclusie is dat significant negatieve effecten niet worden verwacht.
4.	Veiligheidsregio Haaglanden		
5.	Gasunie West	In het plangebied aan de zuidzijde van de Poeldijkseweg ligt een gastransportleiding (W-509-02) en net buiten het plangebied ligt een gastransportleiding (A-167) waarvan de invloedsfeer tot binnen het plangebied reikt. Beide gasleidingen moeten bestemd worden, zowel op de verbeelding als in de regels.	Het betreft een klein gedeelte in de berm van de Poeldijkseweg. In het omgevingsplan worden passende regels opgenomen.
6.	Westland Infra	Geen opmerkingen. Het verzoek, voor zover dat nog niet gedaan is, tijdig in contact te treden om de benodigde kabel tracés en locaties voor transformatorstations te bespreken. Bij aanleggen of aanpassen van kabel- en leidingtracés zal dit in een door de gemeente aangeboden tracé met schone grond moeten gebeuren.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
7.	Tennet	Tennet heeft geen bovengrondse, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer binnen de grenzen van dit plan.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
8.	Gemeente Midden-Delfland	-	
9.	Gemeente Rijswijk	-	

10.	Gemeente Den Haag	-	
11.	Gemeente Delft	-	
12.	Gemeente Maassluis	-	
13.	(Deel)gemeente Hoek van Holland	-	
14.	MKB Westland	-	
15.	VNO-NCW Westland	-	