

Toelichting

bestemmingsplan “Kleine Woerdlaan hoek Verburghlaan te Naaldwijk”

Planstatus: ontwerp

Datum:

Plan identificatie: NL.IMRO.1783.pbp0000-0010

Auteur: jegdekker

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	4
2 Gebiedsvisie.....	5
2.1 Beleidskader	5
2.1.1 Rijksbeleid.....	5
2.1.2 Provinciaal beleid	5
2.1.3 Regionaal beleid	6
2.1.4 Gemeentelijk beleid	6
2.1.5 Conclusie	6
2.2 Ruimtelijk- functionele structuur	6
2.3 Gebiedsvisie.....	7
2.4 Verkeer	7
3 Onderzoek	9
3.1 Bedrijven en milieuzonering.....	9
3.2 Geluid	9
3.3 Luchtkwaliteit	9
3.4 Externe veiligheid	10
3.5 Water.....	11
3.6 Ecologie	12
3.7 Cultuurhistorische aspecten.....	12
4 Juridische planbeschrijving.....	14
4.1 Planvorm	14
4.2 Bestemmingsregeling	14
5 Handhaving.....	16

6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2.1 Overleg	17
6.2.2 Inspraak	17
7 Bijlage	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door Locus Project Ontwikkeling is een verzoek tot het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro

ingediend. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het oprichten van een appartementencomplex van 4 appartementen verdeeld over twee tot drie bouwlagen met een kap op het perceel kadastraal bekend Sectie H, perceel 398, plaatselijk bekend als Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk. De voorzijde is gericht naar de Kleine Woerdlaan, vanaf deze zijde is ook de hoofdentree te bereiken. Op het eigen terrein worden drie garages en twee parkeerplaatsen op het achterterrein gerealiseerd. In de openbare ruimte aan de Verburchlaan zullen drie parkeerplaatsen gesitueerd worden.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel bevindt zich in de dorpskern van Naaldwijk, op de hoek van de Kleine Woerdlaan en de Verburchlaan. Het perceel grenst aan de rotonde waar de Verdilaan-Kleine Woerdlaan aansluit op de centrumring. Aan de noord-westzijde grenst het perceel aan een plantsoentje aan de Van Lijnschootenlaan. Op het perceel is een woonhuis en een grote schuur gesitueerd. Het perceel is toegankelijk voor motorvoertuigen vanaf de Verburchlaan en de Kleine Woerdlaan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemming "Naaldwijk West" is van toepassing, vastgesteld op 11 februari 1999 en goedgekeurd op 1 oktober 1999, nr. RGG/ARB/164869B. De gronden hebben de bestemmingen "Woondoeleinden", "Erven" en "Tuin". Het appartementencomplex staat voor een deel op de bestemmingen "Erven" en "Tuin" en is daarmee in strijd. Daar waar het gebouw binnen de woonbestemming valt wordt de goothoogte overschreden. Tevens mogen ter plaatse geen gestapelde woningen worden gebouwd.

2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden en gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt voor dit bestemmingsplan hierop nader ingegaan.

Het Rijk en de provincie werken momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening. Wanneer deze in werking zijn getreden moeten die regels worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Op het moment van het maken van dit bestemmingsplan is dit laatste nog niet aan de orde. Daarom is volstaan met het toetsen van dit bestemmingsplan aan datgene wat in de Nota Ruimte en het streekplan is opgenomen.

2.1.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Zuid-Holland West is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. Dit is een aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, waarin ook gebiedsdelen voorkomen met (soms grootschalige) kantoorconcentraties, winkelveorzieningen, horeca en andere stedelijke voorzieningen.

Door de Provincie Zuid-Holland is de “Nota Regels voor Ruimte” vastgesteld. Deze nota vervangt de Nota Planbeoordeling 2002 en vormt naast de streekplannen het beoordelingskader voor gemeentelijk ruimtelijke plannen. Voor wat betreft het beleidskader voor wonen vormt, naast het locatiebeleid in de streekplannen, de provinciale woonvisie het beleidskader.

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2009)

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige

deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdopgaven die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Deze zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de nota 'Provinciaal Belang'. De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' zal het interim-beleid op basis van de huidige vier streekplannen in Zuid-Holland vervangen. De vaststelling van de nota is een eerste stap op weg naar de provinciale structuurvisie en naar de provinciale Verordening Ruimte. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de instrumenten uit de (nieuwe) Wro.

De Visie op Zuid-Holland wordt ontwikkeld in samenspraak met bestuurders, maatschappelijke organisaties en burgers. Het ontwerp van de Visie op Zuid-Holland is vastgesteld op 28 april 2009 en naar verwachting zal de definitieve versie worden vastgesteld in juni 2010. Inzet voor het stedelijk gebied en verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in brede zin zijn: intensivering, ruimtebeslag beperken, ruimtelijke kwaliteit versterken, een aantrekkelijke leefomgeving realiseren en bijdragen aan duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Naast ongewenste situaties saneren geldt in het algemeen voor alle stedelijke ontwikkelingen het principe van de SER-ladder: eerst intensiveren en herstructureren, pas dan uitbreiden. Naast de intensiveringsopgave dient in en om het stedelijke gebied voldoende ruimte te blijven voor een robuuste groen- en waterstructuur. Dit is van belang voor de leefkwaliteit in de stad en goede verbindingen met het buitengebied. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren van bestaand stedelijk gebied en past binnen deze provinciale visie.

2.1.3 Regionaal beleid

In het door het Algemeen bestuur Stadsgewest Haaglanden op 16 april 2008 vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden is voor het betrokken gebiedsdeel de aanduiding "Verdichten binnen bestaand stedelijk gebied" opgenomen. Volgens bijlage van het RSP gaat het hierbij om bestaand of in aanleg zijnde (i.c. in aanleg vanaf ca. 1996) aaneengesloten bebouwd gebied, waarin voornamelijk woningbouw voorkomt; tevens zones met veel verspreide bebouwing (zoals bebouwingslinten en villaparken). De aanwezige potenties voor verdichting, vernieuwing en herstructurering dienen zoveel mogelijk te worden benut, onder handhaving van karakter- en structuurbepalende niet-bebouwde ruimten en met inachtneming van de cultuurhistorische waarden.

2.1.4 Gemeentelijk beleid

Met het samengaan van de vijf gemeenten De Lier, 's-Gravenzande, Monster, Naaldwijk en Wateringen op 1 januari 2004 is een gemeente van formaat ontstaan. Door de gemeente Westland is de Greenportvisie ontwikkeld. De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Op de plankaart is het plangebied aangegeven als kleinstedelijk gebied.

Een groot deel van de woningbouwproductie dient opgevangen te worden binnen de bestaande ruimtelijke mogelijkheden. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar de rode contouren van het Streekplan, want verdichting van de kernen door het toevoegen van woningen gaat steeds belangrijker worden. De verdichting komt mede voort uit het vergroten van het draagvlak voor het voorzieningenniveau en het behouden van duurzaam glas in het buitengebied.

2.1.5 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het beoogde appartementencomplex past binnen het beleid van hogere overheden.

2.2 Ruimtelijk- functionele structuur

- Bestaande situatie

De locatie wordt omringd door diverse typen bebouwing:

.

Aan de zuidwest kant een woonblok in twee lagen met kap.

.

Aan de noordoost kant vrijstaand woon/winkelpand in twee lagen met kap.

.

Aan de noordwest kant plansoentje aan de Van Lijnschootenlaan.

Op de omliggende infrastructuur (Kleine Woerdlaan en Verburchlaan) geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

- Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn twee massa's te herkennen, deze hebben een hoogte van twee respectievelijk drie woonlagen. De voorgevel van het gebouw is georiënteerd op de Kleine Woerdlaan. Aan de zijden die grenzen aan de openbare ruimte van de Kleine Woerdlaan en Verburchlaan, zijn balkons voorzien.

De goothoogte van het lage bouwdeel dat grenst aan de achtertuin van het naastgelegen perceel is lager dan de middels binnenplanse vrijstelling toegestane goothoogte. Het bouwplan veroorzaakt dan ook geen onevenredige afname van zontoetreding ten opzichte van de mogelijkheden van het vigerende plan.

2.3 Gebiedsvisie

Gelet op het beleid van de gemeente Westland en de Provincie Zuid-Holland is het wenselijk dat er van het huidige bestemmingsplan wordt afgeweken en er een nieuw

bestemmingsplan wordt opgesteld. Deze wenselijkheid is voorafgaand aan de aanvraag voor het opstarten van deze bestemmingsplanprocedure door de gemeente Westland kenbaar gemaakt en heeft inmiddels geresulteerd in een exploitatieovereenkomst.

2.4 Verkeer

Ingevolge het Westlands Verkeers- en Vervoersplan geldt voor het beoogde appartementencomplex een parkeernorm van 1,9 p.p./appartement. Hiervoor moeten 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het achterterrein van het perceel worden drie garages en twee parkeerplaatsen gerealiseerd. In de openbare ruimte aan de Verburchlaan zullen drie parkeerplaatsen gesitueerd worden. Alle benodigde parkeerplaatsen zijn als onderdeel van de in december 2009 getekende anterieure overeenkomst opgenomen. Derhalve wordt met dit plan voldaan aan het Westlands Verkeers- en Vervoersplan.

3 Onderzoek

3.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van nieuwe milieugevoelige functies (zoals woningen) dient rekening te worden gehouden met milieuhinderende activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bestaande omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

De beoogde woonfunctie is niet in de nabijheid van een bedrijf gelegen en heeft zelf geen effect waarvoor een milieuvergunning benodigd is.

3.2 Geluid

Voor het realiseren van het appartementencomplex op het perceel Kleine Woerdlaan hoek Verburchlaan te Naaldwijk is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Aqua Terra Nova d.d. 19 februari 2009 en EPOS EP Advies BV te Delft 17 april 2009).

De maximaal berekende geluidsbelasting (55 dB) geeft een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet van de maximaal toelaatbare waarde van 63 dB. Voor aanvraag van een hogere grenswaarde dient inzicht gegeven te worden in eventueel mogelijke maatregelen aan de bron en/of overdracht.

Bij de bepaling van de maatregelen in aangesloten bij het "Toetsingskader Voor Hogere Geluidswaarde Besluiten" van de gemeente Westland. In het rapport is een financiële onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn, mede gezien het geringe aantal woningen.

Aanvraag hogere waarde is noodzakelijk. Zonder verstrekking van hogere waarde is realisering van het bouwplan niet mogelijk. De procedure voor hogere waarde wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure opgestart.

3.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is een hoofdstuk opgenomen over luchtkwaliteit. Hoofdstuk 5 van de Wm gaat over luchtkwaliteitseisen en staat bekend als de "Wet luchtkwaliteit" (Wlk).

Het doel van de Wlk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De Wlk is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (Nox), zwevende deeltjes (PM 10), lood (Pb), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆). In de ruimtelijke ordening zijn langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 5:17 van de Wm staat vermeld dat de bestuursorganen, die het aangaat, bij de uitoefening van bevoegdheden dan wel bij de toepassing van wettelijke voorschriften, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, rekening houden met de in bijlage 2 opgenomen richtwaarden en maatregelen treffen om

zoveel mogelijk aan die richtwaarden te voldoen. Het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van afdeling 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een dergelijke bevoegdheid.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wlk geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project, al dan niet per saldo, leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt "niet in betekende mate (NIBM)" bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het oprichten van een appartementencomplex (vier woningen) draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het geringe aantal woningen in het bouwplan heeft geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg.

3.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid wordt naar verschillende aspecten gekeken, namelijk;

-

Bedrijven waar activiteiten plaats vinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;

-

Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Bij externe veiligheid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Uit de gegevens in de risicoatlassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen activiteiten plaats vinden die uit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn.

In de nabijheid van het plan is één EV relevante inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer gelegen, te weten Flora Holland aan de Middelbroekweg 29 te Naaldwijk (circa 950 meter van het appartementencomplex). Het plangebied ligt ruimschoots buiten de contouren van het plaatsgebonden risico (102 meter) van Flora Holland. Het plangebied ligt

binnen de groepsrisico contour van 1125 meter. Er is sprake van een toename van het GR gebied met 7,2 mensen. De Veiligheidsregio Haaglanden acht dat deze toename, gezien de afstand tot de inrichting, niet leidt tot een significante verhoging van het groepsrisico, dat op dit moment ver beneden de oriënterende waarde ligt.

Op basis van bovenstaande worden wel de volgende maatregelen geadviseerd:

- Voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten blijken de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorziening(en) nu voldoende te zijn, dit dient wel geborgd te worden voor de toekomst.
- In het nieuw te bouwen appartementengebouw is het wenselijk om een voorziening te treffen waarmee de mogelijk aanwezige mechanische ventilatie eenvoudig afgeschakeld kan worden.
- Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met de ammoniakkoelinstallatie is het van belang dat bewoners en gebruikers van objecten in een straal van minimaal 1125 meter vanaf de ammoniakkoelinstallatie, maar bij voorkeur tot 2000 meter vnaaf de ammoniakkoelinstallatie, vooraf geïnformeerd worden. Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Het is belangrijk de verschillende gevaren uit te leggen en vooral de wenselijke manier van reageren en alarmeren te behandelen (risicocommunicatie).

Het plan is circa 700 meter verwijderd van een NAM-leiding (aardgas), en op 1400 meter afstand tot een hogedruk aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het woningbouwproject niet in de weg staat.

3.5 Water

Voor de planlocatie is een waterstudie uitgevoerd. Op 2 maart 2009 is de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. De waterparagraaf zoals hieronder weergegeven is in concept beoordeeld en akkoord bevonden.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen nabij een waterkering. Criteria en richtlijnen ten aanzien van waterkeringen zijn voor het plangebied niet aan de orde.

Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in de waterstaatskundige eenheid boezemland. Door de voltooiing van ABC-Boezem maatregelen geldt voor het boezemland geen waterbergingstekort. Voor het plangebied is voor het projectbestemmingsplan geen verplichting tot het vergraven van water.

Waterkwaliteit en ecologie

Gezien de afstand van het plangebied tot het oppervlaktewater is het plangebied niet direct van invloed op het oppervlaktewater. Het afstromend hemelwater vanuit het plangebied zal

middels een gescheiden rioolstelsel op het oppervlaktewater terecht komen. Het plangebied heeft hierdoor een beperkte invloed op de waterkwaliteit.

Onderhoud en bagger

De onderhoudswerkzaamheden zijn voor het plangebied niet aan de orde aangezien er geen oppervlaktewater in de buurt aanwezig is.

Afvalwater en riolering

In het plangebied ligt wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. Het afstromend hemelwater van (schone) daken zal rechtstreeks worden afgevoerd op de gemeentelijke riolering.

De riolering van het plangebied zal nader worden uitgewerkt in een rioleringsplan dat zal worden voorgelegd aan de gemeente Westland. Het afvalwater zal worden gezuiverd bij de a.w.z.i. Nieuwe Waterweg te Hoek van Holland.

Het plan zal voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003).

3.6 Ecologie

In het kader van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn

is er ten behoeve van

de beoogde ontwikkeling

een toets in het kader van de

flora en faunawet verricht

(Aqua Terra Nova 18 februari 2009, bijlage 2.)

. Uit de conclusie blijkt dat beschermde plant- en diersoorten niet zijn aangetroffen. De verwachting is wel dat er enkele algemeen beschermde, volgens het lichtste beschermingsregime, diersoorten aanwezig kunnen zijn. Voor deze soorten gelden geen verbodsbepalingen als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is niet nodig. In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Het verwijderen van begroeiing dient voor de sloopt en buiten het broedseizoen te gebeuren. De meeste vogels broeden in de periode 15 maart t/m 15 juli.

3.7 Cultuurhistorische aspecten

Regelgeving en beleid

Als gevolg van het Verdrag van Valletta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de Wet op de Archeologische monumentenzorg (die een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg had), stellen Rijk en

provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

Onderzoek en conclusie

Het plangebied heeft een redelijke tot hoge archeologische verwachtingswaarde. De verwachte verstoringen bestaan uit de funderingen van de huidige gebouwen en eventuele heipalen. Teneinde de aard en de omvang van de verstoringen te bepalen en om eventuele archeologische waarden op te kunnen sporen, wordt een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek (IVO) door ArcheoWest BV op 13 maart 2009 aanbevolen.

De gemeente onderschrijft het advies in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) dat in het rapport van ArcheoWest van 13 maart 2009 wordt gegeven, te weten het bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) middels boringen.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Planvorm

Gelet op het gewenste behoud van de ruimtelijke en functionele structuur van de kern, is in het voorliggende bestemmingsplan gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

4.2 Bestemmingsregeling

Alle functies zijn apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen

het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende planregels zijn de bestemmingsomschrijving, de

bouwregels en de gebruiksregels alsmede de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Bestemmingsvlak

Elke bestemming bestaat uit een bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is.

Aanduidingen

Op de plankaart is een onderscheid gemaakt in twee verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van

bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Voorbeeld van een in het plangebied voorkomende bouwaanduiding is 'gestapeld'. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen.

Bestemmingen

- Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor de voortuinen of zijtuinen bij de woningen.

Hier zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend toegestaan met uitzondering van de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'.

- Verkeer- Verblijfsgebied

De ontsluitingswegen zijn in het bestemmingsplan bestemd als Verkeer. De parkeervoorzieningen voor het appartementsgebouw zijn in het bestemmingsplan eveneens bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.

- Wonen

Het appartementsgebouw is opgenomen met de bestemming Wonen, met bouwaanduiding Gestapeld en maximale bouwhoogte variërend tussen 8 en 10 meter.

- Waarde- Archeologie

De voor "Waarde – Archeologie" aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5 Handhaving

In 2008 is het handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland vastgesteld. Dit is een uitwerkingsprogramma van het handhavingsplan.

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in stand te houden. Daarnaast heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid.

De planregels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven. Handhaving van het plan zal in de praktijk primair plaatsvinden via de bestemmingsplantoets in het kader van de bouwvergunning en door feitelijk toezicht op de aanwezigheid van bouwwerken en op gebruiksactiviteiten. Binnen de gemeente hebben het team bouw- en woningtoezicht en de afdeling Veiligheid, Handhaving en Brandweerbzorg hierin een centrale taakstelling. Bij gebleken strijdigheid met het plan wordt, afhankelijk van de prioriteitsstelling, een handhavingstraject ingezet.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economosche uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is tussen de gemeente en initiatief nemer op 21 januari 2010 een anterieure overeenkomst overeengekomen. Gelet op het voorgaande hoeven exploitatiekosten niet opnieuw beoordeeld te worden en is een exploitatieplan niet nodig omdat op andere wijze al in kostenverhaal is voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Als onderdeel van het vaststellen van een (project)bestemmingsplan dient ingevolge artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het bouwplan vooroverleg met instanties gevoerd te worden. Hierbij zijn in het kader van het voorliggende verzoek de volgende instanties ingelicht:

.

Inspectie VROM;

.

Provincie Zuid Holland;

.

Hoogheemraadschap Delfland;

.

Stadsgewest Haaglanden;

.

Veiligheidsregio Haaglanden.

6.2.2 Inspraak

- Reacties uit het vooroverleg

Provincie Zuid-Holland

Archeologie

De archeologische regelgeving in regels en plankaart ontbreekt. Het nog te houden archeologisch onderzoek kan aanleiding geven tot noodzaak van bescherming c.q. planaanpassing, waarbij het uitgangspunt van het provinciale beleid is behoud 'in situ'.

Het plan houdt op bovengenoemd punt onvoldoende rekening met het provinciaal belang. Verzoek om plan aan te passen.

Veiligheidsregio Haaglanden

Voor wat betreft de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten blijken de toegankelijkheid, opstelplaatsen en bluswatervoorziening(en) nu voldoende te zijn, dit dient wel geborgd te worden voor de toekomst.

In het nieuw te bouwen appartementengebouw is het wenselijk om een voorziening te treffen waarmee de mogelijke aanwezige mechanische ventilatie eenvoudig afgeschakeld kan worden.

Om ervoor te zorgen dat mensen goed voorbereid zijn en weten hoe ze moeten reageren bij een ongeval met de ammoniakkoelinstallatie is het van belang dat bewoners en gebruikers van objecten in een straal van minimaal 1125 meter vanaf de ammoniakkoelinstallatie, maar bij voorkeur tot 2000 meter vanaf de ammoniakkoelinstallatie, vooraf geïnformeerd worden. Dergelijke informatie dient op gezette tijden herhaald te worden, zodat het onderwerp onder de aandacht blijft. Het is belangrijk de verschillende gevaren uit te leggen en vooral de wenselijke manier van reageren en alarmeren te behandelen (risicocommunicatie).

7 Bijlage

1.

toets in het kader van de

flora en faunawet verricht

(Aqua-Terra Nova d.d. 18 februari 2009);

2.

waterstudie door Aqua-Terra Nova d.d. 3 maart 2009;

3.

onderzoek Externe Veiligheid en Milieuaspecten door Aqua-Terra Nova d.d. 4 maart 2009;

4.

archeologische onderzoek door de ArcheoWest BV d.d. 13 maart 2009;

5.

akoestisch onderzoek door Aqua-Terra Nova d.d. 19 februari 2009.