

Ruimtelijke onderbouwing Fase 2 Oranjewijk Wateringen

NL.IMRO.1783.GBA00000021-VAST

Grote buitenplanse afwijking

18-01-2012



GROTE BUITENPLANS AFWIJKing GEMEENTE WESTLAND



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING Fase 2 Oranjewijk Wateringen

NL.IMRO.1783.GBA00000021-VAST



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

STICKER GOEDKEURING

STICKER DATA



COLOFON

Titel : Ruimtelijke onderbouwing Fase 2 Oranjewijk Wateringen

Aanvrager : Wonen Wateringen te Wateringen

Projectteam

Contactpersoon en auteur : ing. M.C.A. Vollebregt (Aqua-Terra Nova BV)

Kwaliteitsborging : dr. P.A.M. Arts (Aqua-Terra Nova BV)

Projectnummer : 211188

I. Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging projectgebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplannen

2. Planbeschrijving

- 2.1 Wenselijkheid afwijken van het bestemmingsplan
- 2.2 Ruimtelijk-functionele structuur
- 2.3 Verkeer

3. Gebiedsvisie

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid
- 3.5 Conclusie

4. Onderzoek

- 4.1 Bedrijven en milieuzonering
- 4.2 Geluid (wegverkeerslawai)
- 4.3 Luchtkwaliteit
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Water
- 4.6 Bodem
- 4.7 Ecologie
- 4.8 Cultuurhistorische aspecten

5. Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 5.2.1 Overleg
 - 5.2.2 Inspraak

Bijlagen

II. Planregels

III. Planverbeelding

INHOUDSOPGAVE

I. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Wonen Wateringen is voornemens om de bestaande 44 woningen in Fase 2 Oranjewijk te Wateringen te slopen en te vervangen door 44 nieuwe sociale woningen, een buurt-/wijkruimte en 47 extra parkeerplaatsen op eigen terrein. De vervangende nieuwbouw betreft 26 grondgebonden woningen van drie bouwlagen en een appartementengebouw van vier bouwlagen (18 woningen) met een buurt-/wijkruimte van ca. 175 m². Ten behoeve van het project is een omgevingsvergunning aangevraagd door Wonen Wateringen te Wateringen.

Het project is onderdeel van de gefaseerde vernieuwing van de Oranjewijk in Wateringen. In een eerste fase wordt een appartementengebouw gerealiseerd in het meest zuid-oosterlijke deel van de wijk (Projectbesluit Amaliaplein 2 t/m 36, aangevraagd Julianastraat t.o. 1c, vastgesteld d.d. 22 februari 2011). De voorliggende ontwikkeling sluit hierop aan en betreft de tweede fase in de vernieuwing van de wijk zoals vastgelegd in het 'Stedenbouwkundig Plan Oranjewijk, Wateringen' (vastgesteld op 31 augustus 2010 door B&W).

Om het project mogelijk te maken is een grote buitenplanse afwijking noodzakelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 a onder 3 van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft hier invulling aan.

1.2 Ligging projectgebied

Het project ligt in de Oranjewijk in de kern Wateringen van de gemeente Westland en wordt begrensd door de Emmastraat, Wilhelminastraat en Julianastraat en betreft een kavel die in eigendom is van de aanvrager. Het openbaar gebied is geen onderdeel van het project. Zie figuur 1 voor de ligging van het projectgebied.

De Oranjewijk wordt globaal begrensd door de Dr. Schaepmanstraat, Willem II straat, Wilhelminastraat, Irenestraat en de Hofzicht. Ten zuiden van de Oranjewijk ligt het Hofpark.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "Wateringen Dorp" van toepassing, vastgesteld door de raad van gemeente Wateringen op 26 oktober 1999 en door GS op 27 januari 2000. Op de plankaart is de projectlocatie bestemd voor 'Woondoeleinden, al dan niet met bijbehorende erven, aaneengesloten', 'Bedrijven, al dan niet met bijbehorende erven' en 'Tuin'. Zie figuur 2 voor het vigerende bestemmingsplan

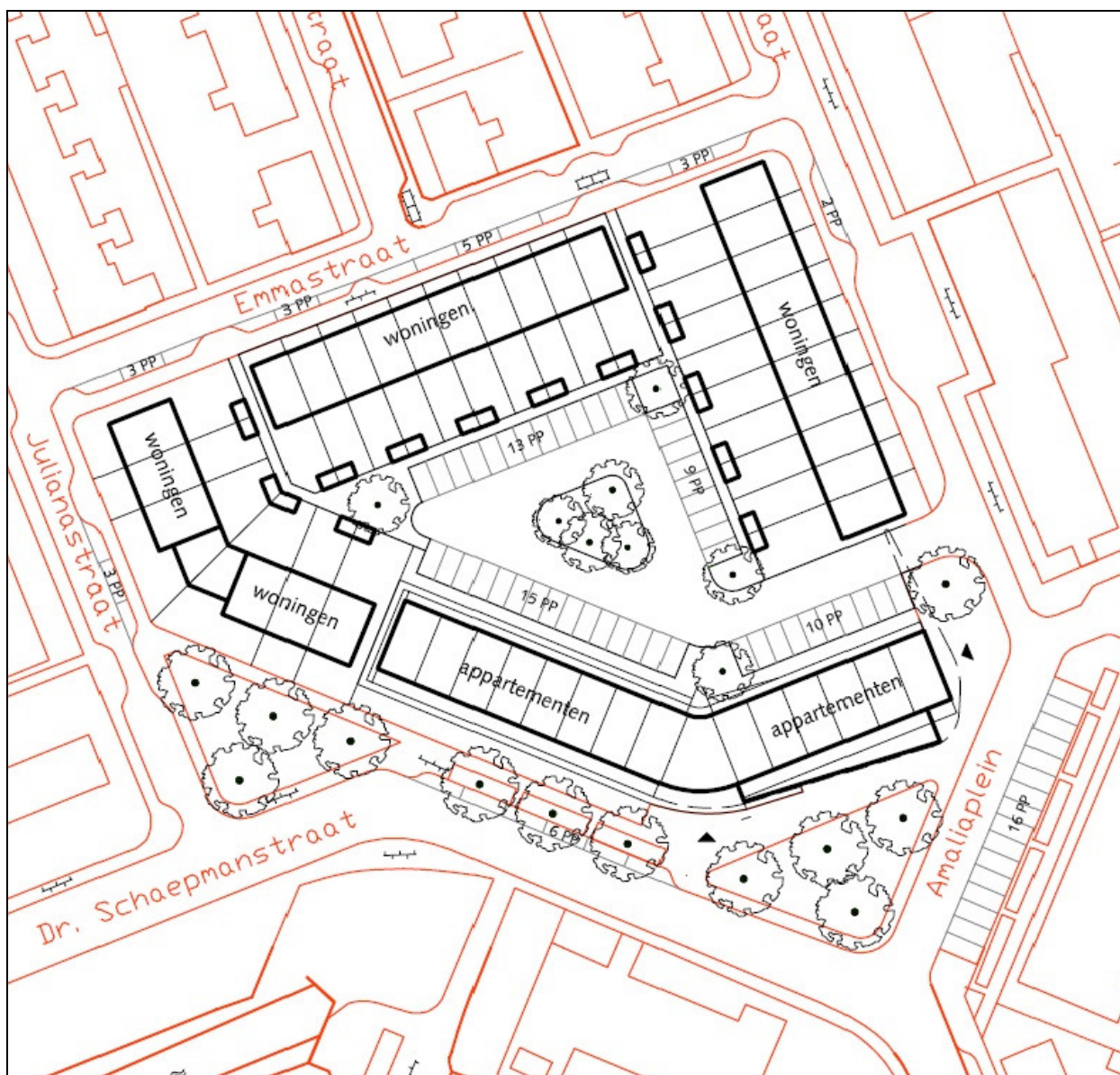
Het project is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat het project niet passend is in het bouwvlak en de bestemming geen appartementen met gemengde functie (wijk/buurthuis) toestaat. Zie figuur 3 voor de voorlopige inrichtingsschets van het project.



Figuur 1: globale contouren projectgebied. Bron: Google Earth



Figuur 2: uitsnede vigerende bestemmingsplan



Figuur 3: voorlopige inrichtingsschets. Bron: Min2 bouw-kunst te Bergen.

2 Planbeschrijving

2.1 Wenselijkheid afwijken van het bestemmingsplan

De voorliggende ontwikkeling betreft een relatief kleinschalig woningbouwproject (44 woningen) in bestaand bebouwd gebied. Het gaat hier om vervangende woningbouw en een omzetting van een bedrijven functie naar een woonfunctie met parkeren en een gemengde functie. De bestaande structuur van de wijk en de projectlocatie blijft gehandhaafd, waardoor de invloed van het project op de omgeving nihil is. Voor het project is een omgevingsvergunning aangevraagd.

Een herziening van het bestemmingsplan van de kern Wateringen is in ontwikkeling. Om het project op korte termijn mogelijk te maken is een grote buitenplanse afwijkingsprocedure noodzakelijk (Wabo, artikel 2.1 lid 1 onder c).

2.2 Ruimtelijk functionele structuur

Huidige situatie

Het project ligt binnen de bebouwde kom van de kern Wateringen aan de rand van het Hofpark, een speeltuin en een begraafplaats. Het gaat hier om een bestaand woongebied.

In het projectgebied staan verouderde arbeiderswoningen, waarvan vastgesteld is dat deze niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen en renovatie niet meer wenselijk is. De woningen worden dan ook gesloopt.

De omliggende woningen zijn hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen van één of twee bouwlagen met een kap. Aan het Amaliaplein / Julianastraat, grenzend aan de zuidkant van het projectgebied, wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd met 18 woningen verdeeld over 3 bouwlagen.

Nieuwe situatie

Het bouwplan betreft 44 woningen en een wijk/buurt ruimte:

- 10 grondgebonden woningen in de (sociale) koopsector
- 16 grondgebonden woningen in de (sociale) huursector
- 18 appartementen in de (sociale) huursector
- ca 175 m² ruimte met maatschappelijke/gemengde doeleinden (buurt/wijkgericht).

Het bouwplan voor de zes woningen aan de westzijde van het projectgebied voorziet er in dat de woningen kunnen worden aangepast en/of uitgebreid ten bewoning door mensen met een lichamelijke beperking (wonen/gemengde doeleinden). Ook de vestiging van een steunpunt zorgverlening in dit deel is denkbaar.

Op de locatie van de 26 grondgebonden rijwoningen staan in de huidige situatie eveneens rijwoningen, waardoor de wijziging nihil is. De appartementen met een wijk-/buurtcentrum zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het projectgebied tegenover de nieuwe appartementen aan het Amaliaplein / Julianastraat. Door de ligging aan de rand van de wijk is compacte hoogbouw hier passend in de ruimtelijke en functionele structuur.

De Bedrijvenbestemming in het hart van het projectgebied zal worden ingericht ten behoeve van parkeren op eigen terrein. De bedrijvenbestemming vervalt hierdoor, waardoor het woonklimaat verbetert en een bijdrage wordt geleverd aan de parkeerbehoefte.

Openbaar gebied

Ten behoeve van het parkeren op het eigen terrein zal een inrit worden gerealiseerd aan de Wilhelminastraat. De inrit zal voldoen aan het gemeentelijk plan van aanpak voor uit- en inritten.

Het openbaar gebied, zoals stratenpatroon en de aanwezige groenvoorzieningen, blijven grotendeels gehandhaafd. Het aantal parkeerplaatsen neemt aanzienlijk toe, door een nieuw parkeerterrein op eigen terrein. Hierdoor wordt de druk op het parkeren in openbaar gebied aanzienlijk verminderd en een bijdrage geleverd aan het oplossen van het historisch tekort, zie paragraaf 2.3.

Er vinden geen wijzigingen plaats in de opzet van de wijk, het park en de infrastructuur. Het projectgebied heeft hierdoor nauwelijks invloed op het openbaar gebied.

2.3 Verkeer

Verkeer

Het project wordt ontsloten via de Julianastraat welke aansluit op de doorgaande route Kerklaan en via de Hofzicht richting de Heulweg. De huidige 44 woningen worden vervangen door even zoveel woningen. Hierdoor is de invloed op het aantal verkeersbewegingen in de wijk nihil.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van het project wordt gerekend met de parkeernormen uit het WVVP (Westlands Verkeer en Vervoerplan).

Huidige parkeersituatie

Ten behoeve van de bestaande 44 woningen zijn in de huidige situatie 38 parkeerplaatsen aanwezig langs de Emmastraat, Wilhelminastraat en Julianastraat aan de zijde van de woningen. Gelet op dit aantal aanwezige plaatsen is er een historisch parkeertekort. Zie figuur 4 huidige situatie.

Parkeerbehoefte

Voor de berekening van de parkeernorm wordt uitgegaan van de volgende functies:

- 44 sociale woningen x 1,7 = 75 parkeerplaatsen
- 175 m² buurt/wijkruimte = 5 parkeerplaatsen

Totale behoefte is: 80 parkeerplaatsen.

Parkeren nieuwe situatie

Aan de achterzijde van de woningen wordt een nieuwe parkeerterrein gerealiseerd met totaal 47 parkeerplaatsen op eigen terrein.

In het openbaar gebied vervallen 15 parkeerplaatsen (6 + 3 aan de voorzijde van de buurt/wijkgerichte ruimte en 6 ter plaatse van de inrit naar de nieuwe parkeerplaats) en blijven 23 parkeerplaatsen gehandhaafd.

In het kader van de ontwikkeling van de Oranjewijk worden aan de voorzijde van de appartementen Amaliaplein / Julianastraat 16 nieuwe parkeerplaatsen (dwarsparkeren) gerealiseerd. Hiervan zijn 8 parkeerplaatsen toegerekend aan de appartementen Amaliaplein /Julianastraat en 8 plaatsen zijn beschikbaar voor voorliggend project.

Aan de Dr. Schaepmanstraat zijn 2 extra parkeerplaatsen voorzien in het openbaar gebied.

Totaal nieuwe situatie:

- 47 parkeerplaatsen nieuwe parkeerterrein eigen terrein
- 23 bestaande parkeerplaatsen openbaar gebied
- 8 parkeerplaatsen nieuwe parkeerterrein appartementen Amaliaplein / Julianastraat
- 2 parkeerplaatsen aan Dr. Schaepmanstraat

Totaal: 80 plaatsen in de nieuwe situatie

In figuur 3 is de situatieschets met de nieuwe parkeersituatie weergegeven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan de gestelde eisen van het WVVP voor parkeren. Door het nieuwe parkeerterrein op eigen terrein wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het oplossen van het historisch parkeertekort.



Figuur 4: huidige situatie

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het algemeen ruimtelijk beleidskader. De sectorale regelgeving en beleidskaders worden besproken in hoofdstuk 4.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie(s) van het rijk

Het rijk heeft nog geen structuurvisie(s) vastgesteld als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Volgens het overgangsrecht van deze wet blijven de beleidsnota's die zijn vastgesteld middels de procedure van planologische kernbeslissing van kracht voor de duur zoals in het oude recht was voorgeschreven.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven:

- Versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten).
- Krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land).
- Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden).
- Veiligheid (voorkoming van rampen).

De Nota Ruimte bevat naast de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Nederland als geheel, ook beleid voor een aantal specifieke gebieden. Betreffende steden en dorpen zijn een aantal basiskwaliteiten opgesteld. Eén van deze kwaliteiten is het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. Herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de nodige diversiteit van het woningaanbod. Het project past in dit beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland', de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De Structuurvisie en de Verordening vervangen de vier Streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Visie op Zuid-Holland

De 'Visie op Zuid-Holland' geeft een doorkijk naar 2040 en geeft de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. De provincie streeft naar een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. De provincie onderscheidt vijf hoofdpunten voor de langere termijn:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie.
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk.
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
- Stad en land verbonden.

Tot 2020 staan de volgende provinciale belangen centraal:

- Versterken van het stedelijk netwerk en versterken van vitaliteit en diversiteit van stedelijke centra.
- Optimaal benutten van bestaande ruimte voor economische clusters.
- Verbeteren interne en externe bereikbaarheid.
- Zorgen voor een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus.
- Voorzien in een gezonde leefomgeving.

Zuid-Holland wil verstedelijking concentreren in en rond de steden in het stedelijk netwerk. Versterking van het stedelijk netwerk gaat uit van het intensief benutten van ruimte in bestaand bebouwd gebied. Het project geeft invulling aan de beleidsdoelstellingen voor het stedelijk gebied.

Functiekaart en Kwaliteitskaart

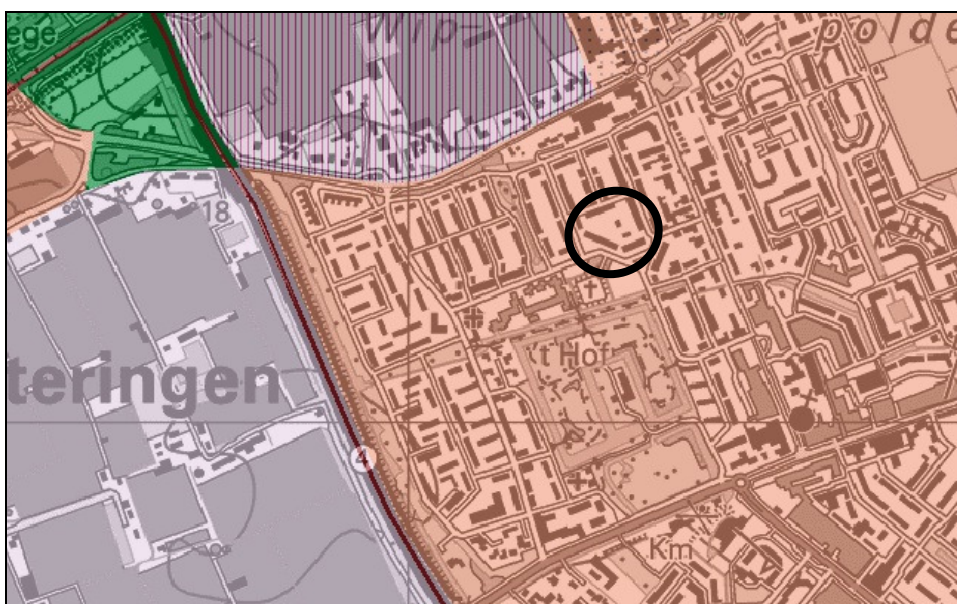
De Functiekaart geeft de verdeling van ruimtelijke functies weer. Op de kwaliteitskaart zijn bestaande en gewenste kwaliteiten benoemd. De kwaliteitskaart geeft richting aan de ontwikkeling van de ruimte in Zuid-Holland. Op de Functiekaart en Kwaliteitskaart uit de Provinciale Structuurvisie ligt het project in een gebied met de functie Stads- en dorpsgebied (zie figuur 5). Het stads- en dorpsgebied is een aaneengesloten bebouwd gebied, waarin de functies wonen, werken en voorzieningen zowel gemengd als gescheiden voorkomen. Het project is passend in de functie uit Structuurvisie.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte geeft de provincie regels voor de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen. Het uitgangspunt is om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren (binnen de bebouwingscontouren). De open ruimte buiten de stedelijke gebieden (buiten de bebouwingscontouren) wordt behouden voor landbouw / glastuinbouw, natuur en recreatie.

Op kaart 1 "Bebouwingscontouren" (artikel 2 en 3) uit de Verordening Ruimte ligt het projectgebied binnen de bebouwingscontouren. In de Verordening Ruimte zijn geen specifieke regels opgenomen voor het Stads- en dorpsgebied binnen de contouren.

Het project ligt niet in één van de beschermingszones of gebieden uit de Verordening (kaart 1 t/m 12). Het project is in overeenstemming met de regels uit de Verordening Ruimte.



Figuur 5: uitsnede functiekaart provincie Zuid-Holland

3.3 Regionaal beleid

Regionaal structuurplan Haaglanden

Het Stadsgewest Haaglanden heeft op 16 april 2008 het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSH) vastgesteld, waarin de visie en ruimtelijke ambities voor Haaglanden worden aangegeven tot 2020. De ambitie van de negen Haaglanden gemeenten is om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt.

In het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 is de projectlocatie aangeduid als vitaal en intensief benut stedelijk gebied, met als doelstelling op de projectenkaart: verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. Het project is goed passend binnen deze stedelijke functie en doelstelling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020

De Visie Greenport Westland 2020 schetst op hoofdlijnen het ruimtelijke kader voor toekomstige ontwikkelingen. In de Visie zijn de ruimtelijke aspecten water en groen, verkeer en vervoer, wonen, het glastuinbouwcluster en maatschappelijke en economische voorzieningen, onderling op elkaar afgestemd.

De Visie streeft naar een versterking van de Greenport door behoud van het duurzame glas. Dit heeft als consequentie dat uitbreiding en versterking van de functies wonen, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel, infrastructuur, groen water en milieu zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen dient plaats te vinden. De kernen spelen een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid en diversiteit van de gemeente Westland.

Betreffende Wonen dient er ruimte te worden geboden aan de groei van de gemeente. Dit gebeurt enerzijds door verdichting en anderzijds op de bestaande uitleglocaties grenzend aan de kernen en in de zoekgebieden tussen Naaldwijk, 's-Gravenzande en Monster.

Het project ligt in de Visie Greenport Westland op een locatie die is aangewezen als 'klein stedelijk gebied' (zie figuur 6). Het project past binnen de functie 'klein stedelijk gebied' uit de Greenportvisie.

Westlands Verkeers- en Vervoerplan 2005-2015

In het Westlands Verkeers- en Vervoerplan (WVVP) wordt voor het aspect verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische beleid, zoals beschreven in de Greenportvisie 2020. Op basis van deze vertaling zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. Daarbij zijn prioriteiten bepaald en is een volgorde voor uitwerkingen weergegeven.

In het uitvoeringsprogramma wordt de stap gezet van papier (beleid) naar de praktijk (uitvoering). Het uitvoeringsprogramma en bijbehorende investeringsprogramma passen binnen de huidige begroting.

Evaluatie Greenport Visie Westland 2020

De evaluatie van de Greenportvisie (2010) verwoordt het collegestandpunt over de (tussen)resultaten van de Greenportvisie over de periode 2004 tot 2009 en geeft voorstellen per onderdeel over hoe nu verder. De evaluatie bepaalt de koers voor de gemeentelijke structuurvisie, die momenteel in voorbereiding is. Voor het aspect wonen (de belangrijkste functie in het projectgebied) zijn de volgende beleidsuitgangspunten relevant.

Analyse van de woningbouw laat zien dat de woningvoorraad tussen 2004 en 2009 met 2.000 is toegenomen. De uitleglocaties zijn vrijwel allemaal in ontwikkeling genomen, maar de verdichting van de kernen blijft achter bij het gestelde doel. Tot 2020 kan de woningbehoefte opgevangen worden met de bestaande locaties zoals aangegeven op de plankaart van de Greenportvisie inclusief een bijgestelde verdichtingsopgave.

De woningbouwopgave blijft ambitieus, maar wel realistisch. De oorspronkelijke woningbouwopgave tot 2020 wordt naar beneden bijgesteld. Voor de periode 2009 tot 2020 is de ambitie om 6.300 woningen netto aan de woningvoorraad, inclusief Westlandse Zoom, toe te voegen. Het gaat daarbij om 2.000 woningen op inbreidingslocaties in de kernen. Door het project wordt de bestaande woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied vernieuwd en het parkeren uitgebreid.

Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010

De doelstelling van de gemeente is door middel van duurzaam bouwen de milieubelasting terug te dringen: bouwen met zorg voor het milieu. Dit betekent dat in een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk en stedenbouwkundig ontwerp en in alle fasen van de bouw. De gemeente stelt een beleid Duurzaam Bouwen op, op gebouwniveau en op het gebied van de grond-, weg- en waterbouw. Beleid Duurzaam Bouwen op stedelijk niveau, voor ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, is opgenomen in het Milieubeleidsplan 2005-2010. Als instrument voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw woning- en utiliteitsbouw wordt het pakket Gemeentelijk Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw) gebruikt. Dit is een digitaal instrument om de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen en utiliteitskantoren (kantoren en schoolgebouwen) in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Thema's van dit instrument zijn energie, materiaal, afval, water, gezondheid en integrale woonkwaliteit. Voor zover verantwoord en haalbaar is, is bij de projectontwikkeling rekening gehouden met het Beleid Duurzaam Bouwen.

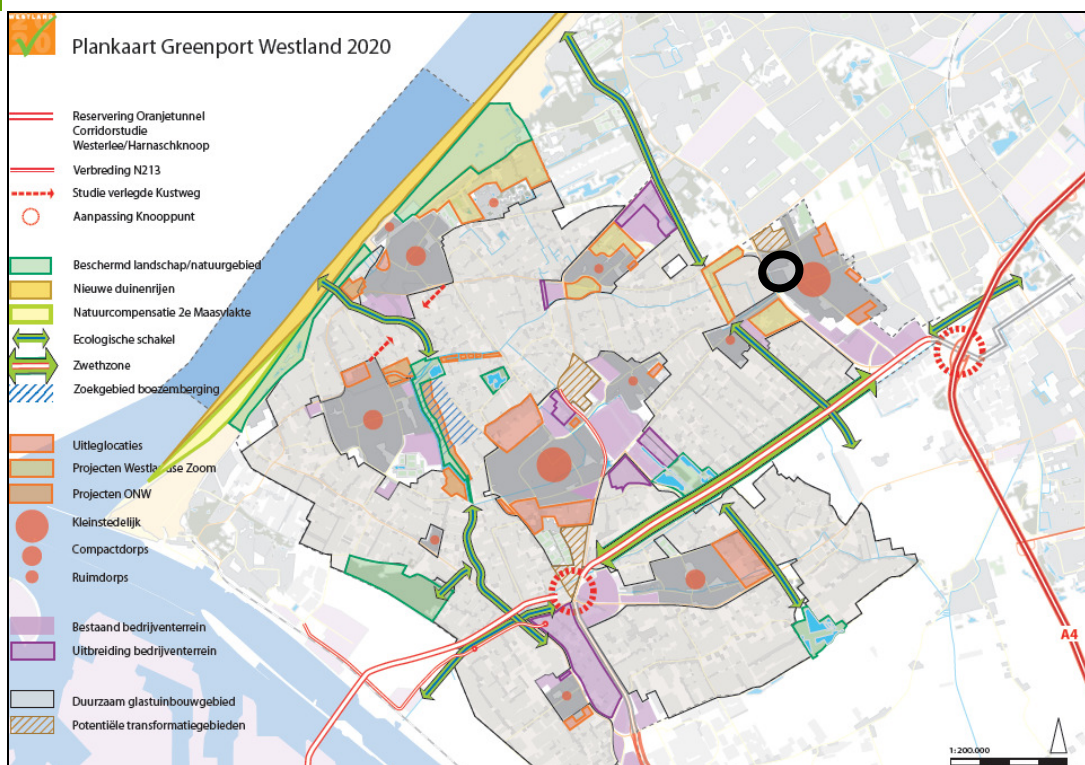
Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen

De nota "Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen" (2007) geeft de strategisch ruimtelijk visie weer voor de ontwikkeling van de kernen in Westland. Het gaat hierbij om de positie van de kernen ten opzichte van elkaar, hun onderlinge relatie, hun positie en rol in de gemeente Westland en hun ligging in het netwerk van belangrijke infrastructuur, groen- en waterstructuur, glastuinbouw, recreatie, etc. De nota dient als uitgangspunt voor ruimtelijke plannen en bestemmingsplannen.

De kern Wateringen is ingedeeld als "klein stedelijk"; verdichting zal hier daarom op een stedelijke wijze plaatsvinden. Hoogbouw dat past bij de Westlandse schaal behoort tot de mogelijkheden. In Wateringen wordt ingezet op versterking van het klein stedelijke karakter. Het project is conform deze ruimtelijke kaders.

3.5 Conclusie

Het project is in overeenstemming met de Nota Ruimte en het Provinciale beleid uit de Structuurvisie en de Verordening Ruimte. Het project geeft invulling aan het ruimtelijk regionaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat het project goed passend is in het beleidskader van de hogere overheden en van de gemeente Westland.



Figuur 6: uitsnede Visie Greenport Westland

4 Onderzoek

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering legt de relatie tussen de milieubelastende activiteiten en de milieugevoelige functies in het gebied en heeft als doel om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. Milieuaspecten zoals geluid, geur en stof bepalen voor een belangrijk deel de beleving van de omgevingskwaliteit.

Voor milieuzonering in ruimtelijke plannen en projecten geldt:

- Het project dient rekening te houden met de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven in de omgeving.
- Ter plaatse van gevoelige functies (woningen) dient een acceptabel woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd.

De volgende wettelijke kaders en beleid spelen hierbij een rol:

Wet milieubeheer

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen gemeente en provincie milieu- en veiligheidsafstanden rond inrichtingen/activiteiten vaststellen. Deze afstanden zijn in de milieuvergunning of AMvB van de inrichting/activiteit opgenomen. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan de voorschriften met betrekking tot gevoelige objecten en (beperkt)kwetsbare objecten. Het Activiteitenbesluit is op 1 januari 2008 van kracht geworden en vervangt een groot deel van de milieuvergunningen en AMvB's.

Richtwaarden milieuzonering

De VNG heeft het boekje opgesteld: "Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" (2009). Deze handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft het boekje een richtafstand voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het omgevingstype en voor het inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven. Deze afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Bestemmingsplannen

Naast de hierboven besproken wettelijke normering en richtafstanden, kunnen er in het kader van het bestemmingsplan eveneens milieuzones zijn vastgelegd.

Toetsing

In een Onderzoek Bedrijven en Milieuzonering (29213/AQT303MZ/PA, d.d. 28 juni 2010) is gekeken naar omliggende milieugevoelige activiteiten. In de inventarisatie zijn inrichtingen binnen een afstand van ca. 100 m van de locatie beschreven en getoetst aan de richtwaarden uit het VNG boekje. Onderzocht is of het project in een milieuzone ligt van een inrichting. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling mag geen ingrijpende beperkende invloeden hebben op de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven en tevens dient een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd te worden. Hieronder wordt dit kort samengevat.

De nieuwe woningen in het projectgebied zijn een (geluid-) gevoelig object en een kwetsbaar object, waarvoor veiligheids- en milieuzoneringen gelden ten opzichte van Wm-inrichtingen en Wm-installaties.

Het omliggende gebied zelf bevat voornamelijk woningen en valt binnen het omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied”.

In de omgeving (ca. 100 m) van het project zijn diverse bedrijfs- en maatschappelijke functies aanwezig, zoals detailhandel, snackbar, molen Windlust (>400 m), Islamitisch centrum, begraafplaats, speeltuin, basisschool, huisartsenpraktijk en glastuinbouw (>100m) . Uit het onderzoek komt naar voren:

- Het project ligt niet in de molenbeschermingszone van molen Windlust.
- Het project ligt niet in een milieuzone van omliggende bedrijven en activiteiten.

De bedrijfsbestemming in het vigerende bestemmingsplan wordt omgezet in een parkeerterrein ten behoeve van de functie wonen; het woonklimaat verbetert hierdoor.

Conclusie

In het kader van het aspect Bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het project.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan ten behoeve van geluidgevoelige objecten, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd binnen zones van wegen. De Wet geluidhinder stelt regels ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor gevels van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, ziekenhuizen, bejaardenhuizen en scholen.

Ten behoeve van het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, met het kenmerk AV.0749w-1, d.d. 19 mei 2010. Er is onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de geveldelen van de nieuw te bouwen woningen.

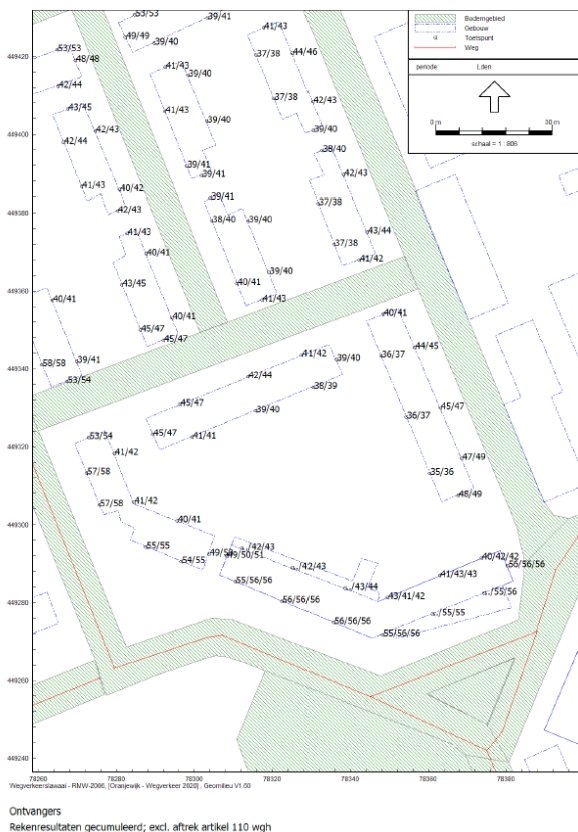
In gevolge de Wet geluidhinder wordt niet getoetst aan de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel meegenomen in het onderzoek.

Uit het onderzoek komt naar voren de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48\text{dB}$ niet wordt overschreden ten gevolge van de 50 km/uur weg (Poeldijkseweg). Een hogere grenswaarde procedure is daarom niet van toepassing.

De geluidswering van de gevels dient beoordeeld te worden, Dit is nodig voor de geveldelen waar de geluidsbelasting meer dan $L_{den} = 53$ dB bedraagt als gevolg van de 30 km/uur wegen.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van het bouwplan; een hogere grenswaarde procedure is niet nodig. De geluidwering van de gevel zal in het kader van het Bouwbesluit worden beoordeeld. Zie figuur 7.



Figuur 7: geluidbelasting gevels

4.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit', oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). 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 op de ruimtelijke ordening.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Door de inwerkingtreding van het NSL zijn de uitvoeringsregels rond saldering verruimd. De definitie van de 'niet in betekende mate' is verlegd van de 1% naar 3% grenswaarde. In het Besluit NIBM is vastgesteld wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig.
- b. Aannemelijk maken dat een project niet meer dan 3% toename van de concentratie van een stof veroorzaakt. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Voor de Categorie woningbouwlocaties is in de Regeling NIBM getalsmatig vastgelegd wanneer een project in ieder geval NIBM is. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

- 3 % criterium: < 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en < 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het project betreft de vervangende nieuwbouw van 44 woningen. Aan de criteria uit de Regeling NIBM wordt voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de projectontwikkeling.

4.4 Externe Veiligheid

Het beleid en de wetgeving voor externe veiligheid is in ontwikkeling. Het externe veiligheidsbeleid van de rijksoverheid (NMP4) richt zich op de beheersing van risico's voor de omgeving van:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen).
- Het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).
- Het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet zelf bij de risicovolle activiteit zijn betrokken, maar als gevolg van de activiteit wel risico kunnen lopen.

Voor risicovolle inrichtingen is het wettelijk kader vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) (2004). Het Besluit legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor de omgeving.

Betreffende het transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (2010) van kracht waarin veiligheidsnormeringen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd.

Ten aanzien van buisleidingen is sinds 1 januari 2011 een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) met bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (REVB) van kracht geworden. Dit besluit vervangt de circulaire voor de risico's van transportleidingen voor aardgas en brandstoffen. Verder is in 2010 de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vastgesteld die ook van toepassing is op buisleidingen. Dit besluit vervangt ook deze circulaire voor zover het buisleidingen betreft.

In het kader van de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen (2006) zal ook de wetgeving voor transport over weg, spoor, water en via lucht worden vervangen door nieuwe regelgeving. Dit betreft het vastleggen van een zogenaamd Basisnet met gebruiksruimtes en veiligheidszones en het ontwikkelen van nieuwe instrumenten (zorgsystemen en registraties). Momenteel wordt deze regelgeving nader uitgewerkt.

Gemeente Westland heeft de gebieden met een verhoogd risico op de aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht en vastgelegd op een Explosievenkaart. Bij werkzaamheden in de grond dieper dan 0,80 m in een gebied met een verhoogd risico, dient contact te worden opgenomen met de gemeente.

Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen de verplichte afstandsnormen tussen aanwezige risicovolle inrichtingen / activiteiten / routes en de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De woningen in het projectgebied zijn een kwetsbaar object, waarvoor grenswaarden voor plaatsgebonden risico en oriëntatiewaarden voor groepsrisico gelden, ten opzichte van risicovolle inrichtingen en transportroutes.

In een onderzoek Externe Veiligheid (29213/AQT302EV/PA, d.d. 28 juni 2010), uitgevoerd door Aqua-Terra Nova, zijn de veiligheidsaspecten inzichtelijk gemaakt. Hieruit komt het volgende naar voren:

Inrichtingen Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Uit de inventarisatie komen de volgende veiligheidsaspecten naar voren:

- De dichtstbijzijnde LPG-tankstation bevindt zich op ca. 1.000 m ten noordwesten van het projectgebied aan de Lozerlaan. Het betreft LPG-tankstation Shell met een plaatsgebonden risico van 35 m (vulpunt). Gezien deze afstand hoeft bij de ontwikkeling van het bouwplan geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van dit LPG-tankstation.
- Het dichtstbijzijnde Gas Ontvangst Station (GOS) ligt op ca. 1.060 m ten zuidoosten van het projectgebied. Er geldt een veiligheidsafstand van 25 m. Gezien deze afstand hoeft bij de ontwikkeling geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het GOS.
- Binnen een straal van 1.500 m van het project bevinden zich geen ammoniakinstallaties.
- Het project ligt buiten de risicocontouren van de bedrijven met een opslag gevaarlijke stoffen.

Transportroutes

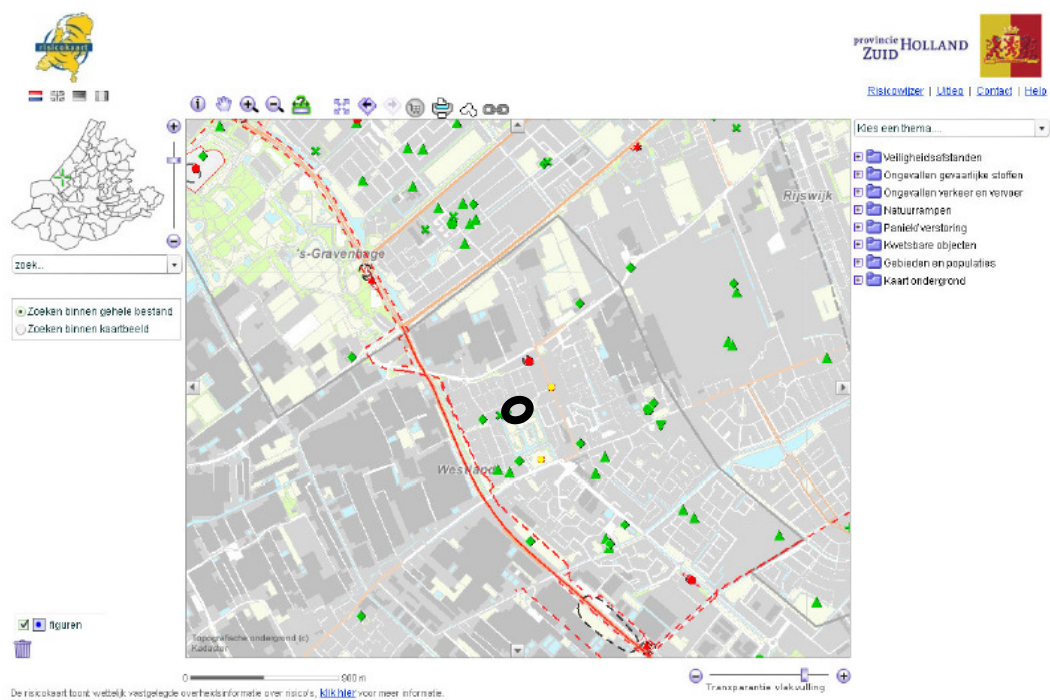
- Op ca. 460 m ten westen van het project is de dichtstbijzijnde transportroute gevaarlijke stoffen, de Wippolderlaan (N221), gelegen. Het project ligt buiten de contouren voor het plaatsgebonden risico en buiten het invloedsgebied waarvoor het groepsrisico verantwoord dient te worden.
- Op een afstand van ca. 390 m van het project liggen twee buisleidingen van de Gasunie. De ene leiding heeft een diameter van 16", een druk van 40 bar en een PR 10-6 contour van 0 m. De andere leiding heeft een diameter van 12.75", een druk van 79.9 bar en een PR 10-6 contour van 0 m. Gezien de grote afstand tot de leidingen wordt vastgesteld dat het project ver buiten de risicocontouren van deze leidingen ligt en nader onderzoek naar het groepsrisico niet nodig is.

Overige aspecten

- Op basis van de Explosievenkaart van de gemeente Westland is vastgesteld dat het projectgebied niet in een risicogebied ligt.
- De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulances. De brandweer zal in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen over het project.

Conclusie

Het project ligt buiten de risicocontouren van risicovolle inrichtingen en transportroutes. Vastgesteld wordt dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het project. Zie figuur 8 voor de risicokaart.



Figuur 8: risicokaart Zuid-Holland

4.5 Water

Beleidskader

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is bestuurlijk vastgelegd in het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In het NBW staat dat gemeenten met dreigende wateroverlast, samen met waterschappen - de waterbeheerders - een waterplan moeten opstellen.

In 2008 hebben de verenigde vergadering van Delfland en de gemeenteraad van Westland het Waterplan "Westlandswater, nu en later" vastgesteld, uitgezonderd de financiële paragraaf. Het waterplan bestaat uit een beleidsdeel met doelstellingen voor de lange termijn (tot 2030) en doelstellingen tot 2015 en een waterstructuurvisie, waarin de ruimtelijke vertaling van de maatregelen is weergegeven. Onderdeel van de waterstructuurvisie zijn polder- en boezembeschrijvingen en kaarten van de polders en de boezem.

December 2009 is de Waterwet van kracht geworden. In de Waterwet is vastgelegd dat de gemeente zorg draagt voor het oppervlaktewatersysteem. De gemeente toetst daarom of plannen voldoende maatregelen treffen in het kader van de zorgplicht.

November 2010 is de Verkenning oplossingsrichtingen wateroverlast Westland vastgesteld door het college van B&W en het college van Dijkgraaf & Hoogheemraden en is gepresenteerd aan de gemeenteraad van Westland. In plaats van normgericht te kijken (per hectare 325 m³ waterberging aanleggen) kunnen in bepaalde situaties de inspanningen gericht zijn op het voorkomen van wateroverlast. Oplossingen kunnen van technische, juridische, planologische en financiële aard zijn.

Watertoets

In 2001 is de watertoets verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen en projecten. Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten in de projectvoorbereiding worden gesignaleerd moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

In het kader van de watertoets is een waterstudie opgesteld door Aqua-Terra Nova (29213/AQT301cWT/MP, d.d. 17 juni 2011).

De waterstudie is voorgelegd aan de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierop heeft het Hoogheemraadschap op 2 mei 2011 een informeel advies opgesteld en ingestemd met het project.

Veiligheid en waterkeringen

Het project is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een boezemkade. Criteria en richtlijnen ten aanzien van waterkeringen zijn voor het projectgebied niet aan de orde

Waterkwantiteit

Door het ruimtegebrek in de Wippolder is de initiatiefnemer vanuit planeconomische redenen genoodzaakt de waterberging op eigen grond te realiseren. Onderzocht is of waterberging op eigen grond kan worden gerealiseerd. Door de omvang van de bergingsopgave en de hoge grondprijzen is het financieel niet haalbaar om op traditionele manier de volledige wateropgave in open water te realiseren. Het aankopen van andere gronden binnen het peilgebied in de Wippolder is eveneens niet mogelijk om aan te kunnen sluiten bij sociale woningbouw.

In samenwerking met de gemeente en het Hoogheemraadschap zijn tijdens een overleg de mogelijkheden onderzocht om tot een gezamenlijke oplossing te komen. De oplossing is uiteindelijk gevonden in een combinatie van maatregelen.

Waterberging op parkeeroppervlak

Binnen het projectgebied wordt een groot oppervlak toegewezen aan parkeerplaatsen. Overeengekomen is om dit oppervlak verdiept en met verhoogde trottoirbanden te realiseren zodat deze parkeerplaats als noodvoorziening kan fungeren en hemelwater kan inunderen als dit niet afgevoerd kan worden op het oppervlaktewatersysteem. Met een reële bergingscapaciteit van 30 cm kan op deze parkeerplaats ca. 390 m³ water worden geborgen. In een nadere civieltechnische uitwerking zal de berging ontworpen worden. Uitgangspunt is dat een minimale automatisering gewenst is en dat bestaande straatelementen de begrenzing vormen (straatband, drempel, etc.).

Regentonnen

Naast de waterberging op de parkeerplaats dienen de afvoeren van de daken te worden aangesloten op een hemelwaterton. Door regentonnen te plaatsen kan de eerste opvang van hemelwater worden gegarandeerd. Raadzaam is om bij oplevering van de woningen een instructie bij de regenton te sluiten om een juiste gebruik van de waterton te realiseren. Dit houdt in dat tijdig voor grote buien gaan vallen de regenton wordt geleegd.

Overige alternatieve waterberging zoals (infiltratie) kratten onder wegverhardingen, groene daken of infiltratie mogelijkheden in de tuinen zijn ook onderzocht maar zijn op basis van financiële, maatschappelijke en (bodem)technische redenen niet haalbaar.

Door de hierboven beschreven maatregelen wordt een maximale inspanning geleverd om de eerste opvang van piekbuien te bewerkstelligen en is ruimte gecreëerd voor eventuele calamiteiten waarbij de laagste economische schade zal ontstaan.

Waterkwaliteit en ecologie

De functiewijziging zal naar verwachting geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater. In het projectgebied worden geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt.

Onderhoud en bagger

Criteria ten aanzien van onderhoud en bagger zijn voor het project niet relevant.

Afvalwater en riolering

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde A.W.Z.I. middels het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Het project voldoet aan de watercriteria van de gemeente en het Hoogheemraadschap.

4.6 Bodem

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een plan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Historisch bodemonderzoek

In het kader van het bodemaspect is een historisch vooronderzoek uitgevoerd door BMA Milieu BV (HO.20090288 d.d. 17 mei 2010). Voor de opzet van het onderzoek is de NEN 5725 gehanteerd.

Situatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn diverse woningen met siertuin gesitueerd. De locatie is plaatselijk verhard met klinkers en tegels.

Historisch kaartmateriaal

Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat de locatie tot ca. de jaren 30 van de vorige eeuw in gebruik is geweest als weiland / akkerland. Vanaf de jaren 30 is de locatie bebouwd met woningen. Mogelijk zijn in het verleden diverse sloten gedempt.

Eerder verrichte onderzoeken

Ter plaatse van een gedeelte van het project (Emmastraat 2A) is reeds één verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in 1999. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond zintuiglijk bijmengingen met puindeeltjes zijn waargenomen. Analytisch zijn in grond en grondwater ten hoogste lichte verontreinigingen (o.a. minerale olie) waargenomen. Aangegeven is dat de locatie voldoende is onderzocht.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om vooraf aan de herinrichting verkennen bodemonderzoek (conform NEN 5740) uit te voeren ter plaatse van de Emmastraat 2 en 10 en de diverse gedempte sloten.

Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten uit het hierboven beschreven historisch vooronderzoek wordt aanbevolen voor het project een verkennend onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek zal in het kader van Wabo-vergunning (activiteit bouwen) worden uitgevoerd.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van de Flora- en Faunawet. Daarnaast moet, in het kader van de Natuurbeschermingswet, worden onderzocht of het projectgebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden.

Aqua-Terra Nova heeft voor het project een Eco-effectscan uitgevoerd (29213/AQT304FF/JW, d.d. 28 juni 2010). De Eco-effectscan heeft als doel te inventariseren of het project in strijd zou kunnen zijn met de natuurwetgeving. Deze natuurwetgeving betreft de:

- Flora- en faunawet voor beschermde soorten.
- Natuurbeschermingswet voor beschermde natuurgebieden.
- Nota Ruimte voor het planologisch veiligstellen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) via de Wet ruimtelijke ordening (AMvB ruimte) en de Provinciale Structuurvisie en Provinciale Verordening.

Beschermde gebieden

Het projectgebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd natuurgebied of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het project zal geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van natuurgebieden of op de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS.

Gemeentelijk natuurbeleid

Het project ligt niet in een zone die binnen het gemeentelijk natuurbeleid valt.

Beschermde soorten

- Op het perceel waarop de vervangende nieuwbouw is gepland zijn tijdens het locatiebezoek geen beschermde soorten waargenomen.
- Uit waarnemingen van derden komt naar voren dat er potentieel jaarrond beschermde nesten onder dakpannen en in struiken kunnen zijn van o.a. huismus en gierzwaluw. Ten behoeve van de sloop van de woningen wordt nader vogel onderzoek geadviseerd.
- De bestaande woning zijn potentieel geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Ten behoeve van de sloop van de woningen wordt nader onderzoek naar vleermuizen aanbevolen.

Zorgplicht

Opgemerkt wordt dat er wellicht tijdens werkzaamheden in het broedseizoen, broedvogels op het perceel of net daarbuiten kunnen broeden. Het verstoren van broedende vogels is in strijd met de flora- en faunawet en heeft dus extra aandacht nodig.

Nader onderzoek vogels en vleermuizen

Ten behoeve van de sloop van de woningen is een vogel- en vleermuisonderzoek uitgevoerd door Aqua-Terra Nova (210116/AQT301FF/CG, d.d. 10 september 2010). De veldinventarisaties zijn uitgevoerd volgens de BMP-methode van Sovon (voor vogels) en volgens het Protocol Vleermuizen. Hieruit komt naar voren:

- Gierzwaluwen en huismussen zijn niet aangetroffen in het projectgebied. Ook zijn geen nesten of territoria aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat de gierzwaluw en huismus niet nestelen in het project. Ook zijn er geen andere jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig.
- Bij de sloop van de voorliggende 44 woningen gaan geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Het projectgebied betreft geen essentieel foerageergebied. Verwacht wordt dat de sloop en bouw van de woningen geen invloed hebben op de

vleermuizen die in het Hofpark foerageren, aangezien het park middels een watergang, speeltuin en begraafplaats wordt gescheiden van het project. Daarbij vinden de werkzaamheden overdag plaats, terwijl vleermuizen 's nachts actief zijn.

Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet

Er is geen ontheffingsaanvraag nodig in het kader van de Flora- en Faunawetgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in het kader van natuurwetgeving geen belemmeringen zijn voor het project.

4.8 Cultuurhistorisch aspecten

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen.

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot archeologie is vastgelegd in de Nota Archeologie (2008). In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is het cultureel erfgoed van de provincie in kaart gebracht. Voor gebieden met (mogelijke) verwachtingswaarden geldt de wettelijke eis dat archeologisch bodemonderzoek vereist is alvorens vergunning voor de voorgenomen activiteit verleend wordt.

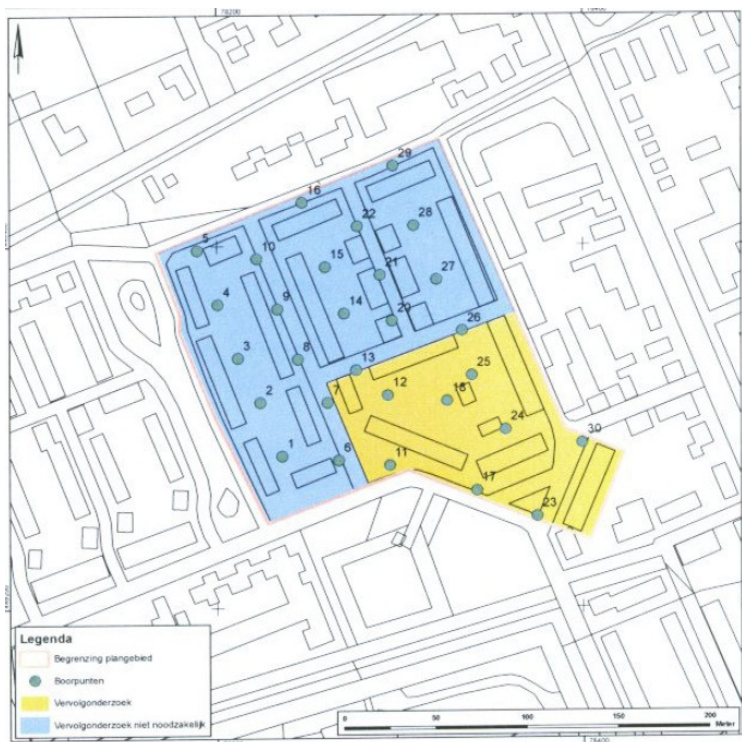
Ten behoeve van het project zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Archeo Scan Oranjewijk Wateringen, 2010.2010, 7 mei 2010 ArcheoWest BV
- Een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek middels grondboringen, Oranjewijk te Wateringen, Delftse Archeologische Notitie 13, juli 2010.

De Cultuur Historische Hoofdstructuur Zuid-Holland laat zien dat het project is gesitueerd in een gebied met een redelijke tot zeer hoge kans op archeologische sporen, met name voor sporen vanaf de Romeinse tijd. Uit de booronderzoeken blijkt dat in het projectgebied mogelijk archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Hier zijn archeologische indicatoren aangetroffen en is de bodem grotendeels in tact. Voor het project wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Het doel van dit onderzoek is eventuele archeologische vindplaatsen te lokaliseren en waarden en de mate van verstoring in kaart te brengen. Zie figuur 9.

Conclusie

Voor het projectgebied is aanvullend onderzoek nodig. Na de sloop van de woningen zal dit onderzoek worden uitgevoerd.



Figuur 9: resultaten booronderzoek

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt ontwikkeld en gerealiseerd door Wonen Wateringen. Ten behoeve van de ontwikkeling van het projectgebied zijn de exploitatiekosten beoordeeld. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal van de grondexploitatie is opgenomen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

In het kader van het voorliggende project zijn de volgende instanties ingelicht:

- VROM-inspectie;
- Provincie Zuid-Holland;
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Stadsgewest Haaglanden;
- Veiligheidsregio Haaglanden.

Het project is in bovengenoemd vooroverleg geweest. De reacties zijn in de bijlage bijgevoegd en worden hieronder besproken:

- De provincie Zuid-Holland heeft op 16 november 2011 schriftelijk gereageerd. De provincie stelt vast dat het plan conform het provinciaal beleid is.
- De Veiligheidsregio Haaglanden heeft op 9 januari 2012 schriftelijk gereageerd en besloten geen specifieke adviezen uit te brengen betreffende het project.

Van de overige instanties zijn geen reacties gekomen op het project. De reacties geven geen aanleiding tot wijziging van het project.

5.2.2 Inspraak

Het ontwerp van de grote buitenplanse afwijking heeft vanaf 1 december 2011, voor een periode van 6 weken, ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

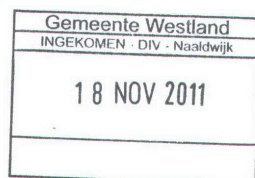


Bijlagen rapportages:

De volgende rapportages zijn ten behoeve van het project opgesteld en worden bij dit project ter inzage gelegd:

- Onderzoek bedrijven en milieuzonering, Aqua-Terra Nova (29213/AQT303MZ/PA, d.d. 28 juni 2010).
- Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï, Aqua-Terra Nova BV (AV.0749w-1, d.d. 19 mei 2010).
- Onderzoek Externe Veiligheid en milieuzonering, Aqua-Terra Nova (29213/AQT302EV/PA, d.d. 28 juni 2010).
- Waterstudie, Aqua-Terra Nova (29213/AQT301cWT/MP, d.d. 17 juni 2011).
- Historisch vooronderzoek uitgevoerd door BMA Milieu BV (HO.20090288 d.d. 17 mei 2010).
- Eco-effectscan, Aqua-Terra Nova ((29213/AQT304FF/JW, d.d. 28 juni 2010).
- Flora- en Fauna, veldinventarisaties, Aqua-Terra Nova (210116/AQT301FF/CG, d.d. 10 september 2010).
- Archeo Scan Oranjewijk Wateringen, Archeo West (2010.2010, 7 mei 2010).
- Een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek middels grondboringen, Oranjewijk te Wateringen, Delftse Archeologische (Notitie 13, juli 2010).
- Anterieure overeenkomst.

Bijlagen reacties vooroverleg:



Contact
E. Privé
T 070 - 441 73 47
e.prive@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Burgemeester en Wethouders van Westland



Datum

16 NOV. 2011

Ons kenmerk
PZH-2011-312763147
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Bro; vooroverleg
voorontwerp omgevingsvergunning, waarbij met
toepassing van artikel 2.12, 1e lid, onderdeel a, onder 3
van de Wabo van het bestemmingsplan en de
beheersverordening wordt afgeweken ('Wabo-
projectbesluit') "Deelfase 2 Oranjewijk Wateringen"

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerp 'Wabo-projectbesluit'. Het besluit
geeft aanleiding tot de volgende reactie.

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en de
verordening Ruimte. Het besluit is conform dit beleid.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie. Deze reactie
vervangt overigens niet een eventueel benodigde provinciale verklaring van geen bedenkingen
op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Trams 8 en 9 en bussen
18, 22, 65 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Hoogachtend,

de directeur van de directie Ruimte en Mobiliteit,
voor deze,

L.M.M. van Herpt

plv. hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.



VERZONDEN 16 NOV. 2011

PZH-2011-312763147 dd. 16-11-2011

Veiligheidsregio Haaglanden



BRANDWEER



GHOR



MKA

College van burgemeester en wethouders van de
gemeente Westland
t.a.v. Afdeling ROV, team STB
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Bezoekadres

Dedemsvaartweg 1
2545 AP Den Haag
T: 088 886 8000
F: 088 886 8001

Correspondentieadres

VRH
Postbus 52155
2505 CD Den Haag

Datum 9 januari 2012
Onze referentie VRH 2012/200/MvV
Uw referentie -

Telefoon 088 - 886 9263

E-mail adviseringev@vrh.nl

Team Veilig Inrichten & Bouwen

Afdeling Risico's en Publieke Veiligheid

Directie Centrale taken

Uw brief van E-mail 5 december 2011

Onderwerp Advies omgevingsvergunning Juliana-
straat, Emmastraat, Wilhelminastraat
ongenummerd te Wateringen

Bijlage(n) -

Geacht College,

Naar aanleiding van uw verzoek van 5 december 2011 om een advies uit te brengen in het kader van externe veiligheid over de ruimtelijke onderbouwing van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning 'Julianastraat, Emmastraat, Wilhelminastraat ongenummerd te Wateringen' te Westland, kan ik het volgende berichten.

De omgevingsvergunning maakt de realisatie van woningen, een buurt-/wijkruimte en parkeerplaatsen mogelijk tussen de Julianastraat, Emmastraat en Wilhelminastraat in Wateringen. In het kader van fysieke en externe veiligheid is dit plangebied en de directe omgeving beschouwd op de aanwezigheid van risicobronnen, zoals:

- transportroutes gevaarlijke stoffen, inclusief het transport door buisleidingen;
- inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

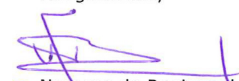
Geconstateerd is dat het plangebied niet in het (invloeds)gebied ligt waar aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden, van transportroutes gevaarlijke stoffen, buisleidingen of objecten waarop het Bevi van toepassing is. Daarnaast blijken de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende te zijn.

Geconcludeerd is dat de uitvoering van deze omgevingsvergunning niet leidt tot een noemenswaardige toe- of afname van bestaande risico's. De Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) heeft op basis van bovenstaande besloten om in het kader van externe veiligheid geen specifieke adviezen uit te brengen met betrekking tot deze omgevingsvergunning.

Eventuele aanvullingen vanuit de brandveiligheid van de objecten lopen via de heer A. Jawedani Moshkani (088 - 886 9395) van de afdeling Risicobeheersing Westland van de VRH.

Als er vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande, dan kunt u contact opnemen met de heer M.T.M. van Velzen (088-8869263) of mevrouw ir. I.L. Rijnhart (088-8869250).

Hoogachtend,

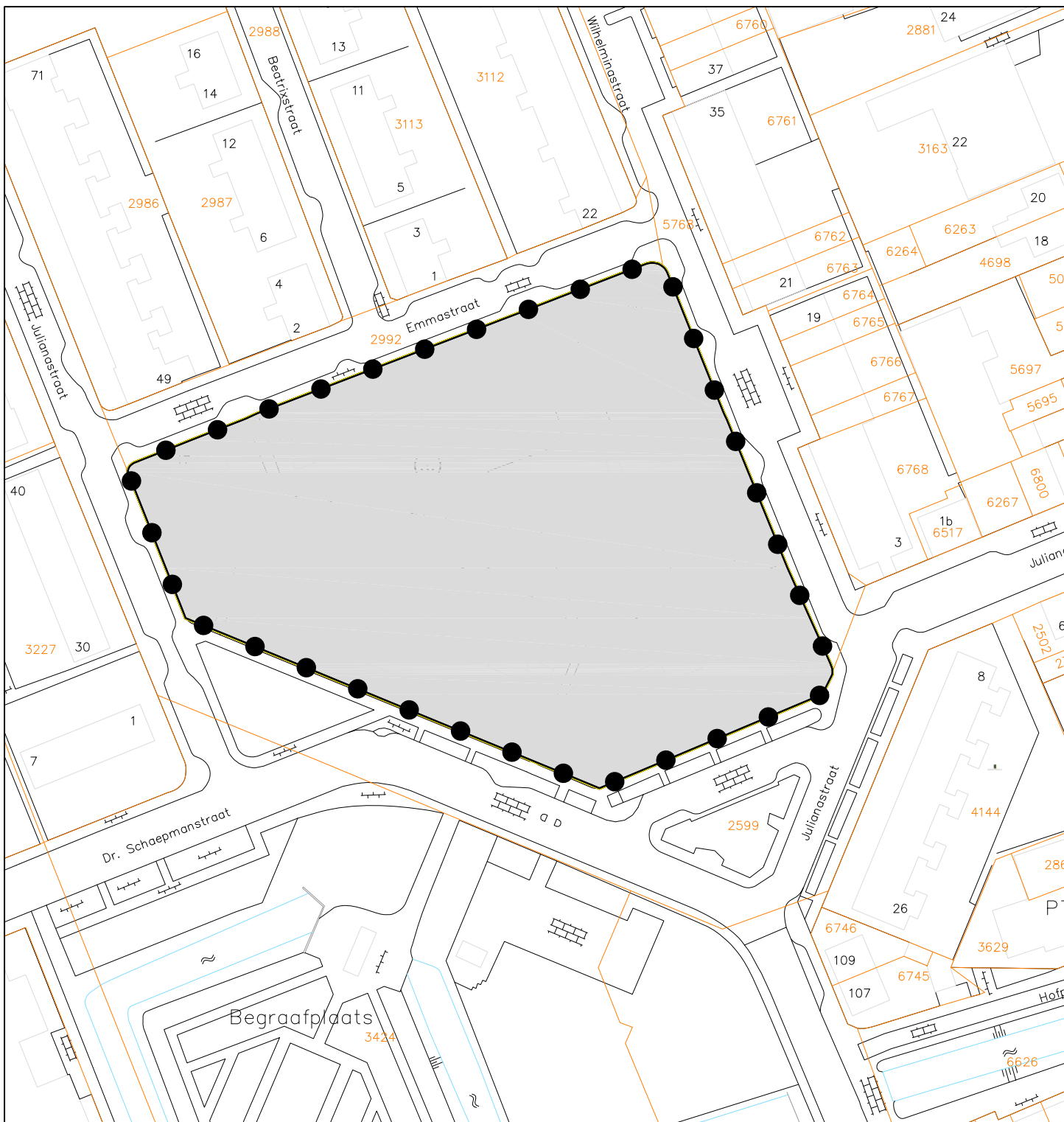

Namens de Regionaal Brandweer Commandant
ir. J.H. van den Berkmortel MBA
Directeur Centrale Taken

II. PLANREGELS



De voorschriften uit het ‘Bestemmingsplan Wateringen Dorp’ zijn van toepassing op dit project.

III. PLANVERBEELDING



Legenda



Grens plangebied



Milieu consultancy
Water management
Ruimtelijke ordening

tel. 0174-625246 / www.aquaterranova.nl

Opdr.gever:

Wonen Wierden

Onderzoekslokatie:

Fase 2 Oranjewijk te Wierden

Tekenaar:

MP

Omschrijving:

NI.IMRO.1783.GBA00000021-VAST

Datum:

18-01-2012

Status tekening:

Vastgesteld

Schaal:

1:1.000

Formaat:

A4

Projectnummer:

211188

Tek. nr.:

1





Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Stokdijkkade 2, 2671 GW Naaldwijk
T (0174) 673 673
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

