

Ruimtelijke onderbouwing Van Ostade 2 t/m 90 te Monster

Gemeente Westland



**Ruimtelijke onderbouwing Van Ostade 2 t/m 90 te Monster
Gemeente Westland**

I. Ruimtelijke onderbouwing

Identificatiecode : NL.IMRO.1783.abp00000017g02-VA01

Opdrachtgever : **Arcade wonen te Naaldwijk**

Projectteam

Projectmanager : dhr. ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : dhr. ing. R. Kleefman
Auteur : dhr. ing. R. Kleefman
Kwaliteitsborging : ing. A. Wubben

Projectnummer : **214015**

Planstatus : vastgesteld

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring auteur	Goedkeuring kwaliteitsborger
Versie 21 mei 2014	Eindconcept		
Versie 23 juli 2014	ontwerp		
Versie 15 oktober 2014	Definitief Ontwerp		
Versie 02-01-2015	Vastgesteld		

© 2014 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	2
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	MOTIVERING PLANREGIME	9
2	PROJECTBESCHRIJVING	10
2.1	WENSELIJKE AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	10
2.2	RUIMTELIJKE ASPECTEN	10
2.3	VERKEER	13
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	14
3.1	GEMEENTELIJK BELEID	14
3.2	REGIONAAL BELEID	15
3.3	PROVINCIAAL BELEID	15
3.4	RIJKSBELEID	16
4	ONDERZOEKEN	18
4.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	18
4.2	WET GELUIDHINDER, WEGVERKEERSLAWAAI	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	19
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
4.5	WATERHUISHOUDING	21
4.6	BODEM	22
4.7	ECOLOGIE	22
4.8	CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN	24
5	UITVOERBAARHEID	25
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
6	PLANVERBEELDING	26
7	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	27

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel Van Ostade 2 t/m 30, 32 t/m 60 en 62 t/m 90 te Monster is momenteel bebouwd met 45 kleinschalige appartementen en een gemeenschappelijke tuin. Vanaf de nieuwbouw in 1983 tot 2004 is het in eigendom van Arcade Wonen zijnde complex verhuurd geweest aan zorginstelling 's Heeren Loo die de woningen beschikbaar heeft gesteld aan haar medewerkers. Na het opzeggen van de verhuurovereenkomst zijn de woningen door Arcade Wonen beschikbaar gesteld aan het reguliere woonruimteverdeling systeem. In de hierop volgende periode is gebleken dat de vraag naar eenkamer woningen binnen de gemeente Westland klein was hetgeen leegstand van het inmiddels verouderde appartementencomplex tot gevolg heeft gehad. Sinds 2010 zijn daarom 19 woningen in gebruik gegeven aan leegstandsbeheerder Anti Kraak.

Om de verhuurbaarheid te verbeteren heeft Arcade Wonen de afgelopen jaren de navolgende opties onderzocht:

- beschermd wonen: het complex bleek hier niet voldoende geschikt voor te maken;
- huisvesting MOE-landers: niet haalbaar vanwege bezwaren van omwonenden;
- samenvoegen van eenkamerwoningen tot twee- en driekamerwoningen: dit bleek financieel niet haalbaar.

Na onderzoek van bovengenoemde opties is geconcludeerd dat nieuwbouw de enige resterende optie is. Hiervoor is door Arcade Wonen in 2013 een Quick Scan verzoek (W-QS-2013-0921) ingediend om op het voorliggende perceel negen sociale huureengezinswoningen op te richten. Op 15 november 2013 is door gemeente Westland aangegeven in principe positief tegenover de voornoemde conclusie van Arcade wonen en het daaruit vloeiende initiatief te staan. In navolging van het voorgaande is door Arcade Wonen een omgevingsvergunningsaanvraag (W-AV-2014-0436) ingediend voor het oprichten van negen grondgebonden woningen op het perceel Van Ostade 2 t/m 30, 32 t/m 60 en 62 t/m 90 te Monster.

Het project bestaat uit de bouw van twee evenwijdig gelegen licht gebogen woonblokken bestaande uit respectievelijk zes en drie woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap en hebben een goot- en nokhoogte van 2,96 meter respectievelijk 9,50 meter. De haakse parkeervakken aan de Van Ostade blijven aan de zijkanten van het project gehandhaafd.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen op een momenteel met woningen bebouwd stuk grond ten oosten van de kern Monster en direct aan de toegangsweg tot de achtergelegen woonwijk Zwartenhoek en de tussen Monster en Naaldwijk gelegen doorgaande Molenweg en is kadastraal bekend gemeente Monster sectie G nummer 8332.



figuur

1. Globale ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "kern Monster". Volgens het voornoemde bestemmingsplan is het plan gelegen op gronden met de bestemming "Wonen", "Tuinen", "Groen" en de dubbelbestemming "Waarde archeologie-4".

De nieuwe woningen zijn deels gepland op de bestemmingen "Tuinen" en "Groen". Het oprichten van woningen op deze gronden is in strijd met het bestemmingsplan.

Planregels artikel 10 "Groen"

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden;
- ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' ofwel '(spt)': een speeltuin;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' ofwel '(sba-3)': tevens een gemeentelijk monument;

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 6 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Toetsing bestemmingsregels:

Ter plaatse van de bestemming tuin mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Woningen voldoen niet aan deze omschrijving en zijn dus strijdig met deze bestemmingsregel.

Planregels artikel 15 "Tuin"

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

15.2 Bouwregels

- Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

15.2.1 Erkers

- Een erker is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
- de erker wordt gesitueerd ten minste 0,5 m uit de zijgevel van het hoofdgebouw en ten minste 0,5 m uit de kap;
- de diepte van de erker bedraagt ten hoogste 1/3 van de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens met een maximum van 1,5 m;
- de breedte van de erker bedraagt ten hoogste 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
- de goothoogte van de erker bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- de bouwhoogte van de erker bedraagt ten hoogste 4 m.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' ofwel '(sba-4)' mag een onderdoorgang van ten hoogste 3 m gebouwd worden, met dien verstande dat:
- de hoogte van de vrije doorgang ten minste 2,5 m bedraagt;
- de vrije doorgang mag over een breedte van ten hoogste 0,6 m onderbroken worden;

- in afwijking van het bepaalde onder 'a' bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - 1' ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m.

Toetsing bestemmingsregels:

De geplande woningen ter plaatse van de bestemming "tuin" zijn niet passend binnen de bij bouwregels aangegeven bouwmogelijkheden. Hierin zijn geen bouwwerken opgenomen, met uitzondering van erkers. De geplande woningen zijn hiermee strijdig met deze bestemmingsregel.

Planregels artikel 19 "Wonen"

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) het wonen;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' ofwel '(bb)': tevens voor bed & breakfast;
- c) ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ofwel '(dh)': tevens voor detailhandel met uitzondering van opslag en verkoop van consumentenvuurwerk;
- d) ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' ofwel '(dv)': tevens voor 'dienstverlening';
- e) ter plaatse van de aanduiding 'garage' ofwel '(ga)': garages en bergplaatsen;
- f) ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' ofwel '(gz)': tevens voor medische voorzieningen;
- g) ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ofwel '(k)': tevens voor kantoren;
- h) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4' ofwel '(sm-4)': tevens een kinderdagverblijf;
- i) ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ofwel '(pg)': tevens voor een gebouwde parkeervoorziening;
- j) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' ofwel '[sba-3]': tevens een gemeentelijk monument;
- k) ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1B' ofwel '(h<1B)': tevens een horecabedrijf uit ten hoogste categorie 1B van de Staat van Horeca-activiteiten;
- l) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' ofwel '(sw-2)': tevens een dagopvang voor ouderen met een zintuiglijke, motorische of verstandelijke beperking;
- m) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' ofwel '(sw-3)': tevens een buitenschoolse opvang;
- n) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' ofwel '(sw-4)': tevens bijzondere woonvormen als groepsvormen, seniorenhuisvesting voor alleenstaanden, seniorenwoningen, seniorentehuizen, verzorgingstehuizen, gezinsvervangende woningen of daarmee gelijk te stellen woonvormen, alsmede voor de bij deze woonvormen behorende algemene voorzieningen, bouwwerken en erven;
- o) bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, hobbykassen, tuinen, water, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

19.2.1 Hoofdgebouwen

- a) hoofdgebouwen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b) de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c) de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d) ter plaatse van de aanduiding 'garage' bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ten hoogste 3 m, tenzij anders is aangegeven;

- e) ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' ofwel '[gs]' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- f) ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' ofwel '[ond]' dient een onderdoorgang te worden vrijgehouden met een hoogte van ten minste 3 m;
- g) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ofwel '[sba-1]' dient per woning één inpandige parkeerplaats te worden gehandhaafd;
- h) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' ofwel '[sba-4]' mag een onderdoorgang van ten hoogste 3 m gebouwd worden, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van de vrije doorgang ten minste 2,5 m bedraagt;
 - 2. de vrije doorgang mag over een breedte van ten hoogste 0,6 m onderbroken worden.
- i) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' ofwel '[sba-5]' mogen de gronden over de volle breedte van de voorgevel worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ten hoogste 50% van het voorerf bebouwd mag worden;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 3. de toegang tot de straat gewaarborgd blijft;
 - 4. er een vrije ruimte tussen de voorgevel en de op het voorerf aanwezige bebouwing gewaarborgd blijft;
 - 5. in geval van herbouw mag afgeweken worden van het bepaalde onder 4 mits de bebouwing dusdanig wordt gesitueerd dat maximaal 50% van de voorgevelbreedte bebouwd wordt;
 - 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 14' mag afgeweken worden van het bepaalde onder '1' tot een maximum van 80%;
- j) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' ofwel '[sba-6]' zijn dakkapellen als bedoeld in artikel 29.5 en dakopbouwen als bedoeld in artikel 31 aan de voorzijde van de woning niet toegestaan;
- k) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' ofwel '[sba-7]' mogen dakopbouwen worden gebouwd waarbij het voorste dakvlak van de kap wordt doorgezet tot boven de bestaande nok en waarbij aan de achterzijde de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden. De situering, vorm en maatvoering dienen aan te sluiten bij de reeds aanwezige exemplaren binnen het bouwvlak;
- l) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' ofwel '[sba-8]' mogen dakopbouwen worden gebouwd waarbij het achterste dakvlak van de kap wordt doorgezet tot boven de bestaande nok en waarbij aan de voorzijde de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden. De situering, vorm en maatvoering dienen aan te sluiten bij de reeds aanwezige exemplaren binnen het bouwvlak;
- m) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' ofwel '[sba-9]' mag aan de achterzijde van de woning de maximale goothoogte worden overschreden door een dakkapel die minder dan 0,5 m uit één of meerdere randen ligt, tevens zijn ter plaatse van deze aanduiding dakkapellen aan de voorzijde van de woning niet toegestaan;
- n) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' ofwel '[sba-10]' is het toegestaan het gehele achtererf te bebouwen ten behoeve van de daar aanwezige horeca-, bed & breakfast- of detailhandelfuncties;
- o) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 11' ofwel '[sba-11]' geldt het volgende:
 - 1. de goothoogte ter plaatse van de achtergevel van de woning bedraagt ten hoogste 3 m;
 - 2. indien er sprake is van een dakkapel/dakopbouw aan de achterzijde van de woning die minder dan 0,5 m uit één of meerdere randen ligt mag afgeweken worden van het bepaalde onder '1' en mag de daar genoemde goothoogte ter plaatse van de dakkapel overschreden worden;
- p) indien sprake is van meerdere voorgevelrooilijnen, zijn deze middels een aanduiding 'gevellijn' aangegeven; voor zover één aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, duidt deze de voorgevel aan;
- q) in aanvulling van het bepaalde onder 'a' tot en met 'o' geldt in het geval van herbouw van twee-aaneen gebouwde of vrijstaande hoofdgebouwen een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens.

19.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a) het gezamenlijk grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf van de woning tot een maximum van 50 m², het ruimtebeslag van de eventueel aanwezige met 'garage' aangeduide garages maakt echter geen deel uit van dit maximum;
- b) indien het zij- en achtererf een grotere oppervlakte heeft dan 100 m² mag bij de maximale oppervlakte van 50 m² een percentage van 10% van het meerdere van 100 m² van het zij- en achtererf worden opgeteld, tot een maximum van 75 m², het ruimtebeslag van de eventueel aanwezige met 'garage' aangeduide garages maakt echter geen deel uit van dit maximum;
- c) indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd bedraagt de afstand tot de erfscheiding ten minste 1 m;
- d) de diepte van een aan- of uitbouw, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel waaraan wordt gebouwd, bedraagt:
 - 1. bij aaneen gebouwde en half vrijstaande woningen: ten hoogste 3 m;
 - 2. bij vrijstaande woningen: ten hoogste 5 m;
- e) de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m en de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m;
- f) de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m of 0,3 m boven de vloer van de 1e verdieping van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden;
- g) de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4 m;
- h) de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- i) in aanvulling op het bepaalde onder a t/m h geldt ingeval van herbouw van hoofdgebouwen als bedoeld in lid 19.2.1 onder f dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

19.2.3 Voorerf

Indien er sprake is van een voorerf gelden de volgende regels:

- a) de gronden mogen over ten hoogste 1/2 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw worden bebouwd met gebouwen of overkappingen;
- b) de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3 m;
- c) indien er in de huidige situatie een vrijstaand bijgebouw is gebouwd mag slechts de ruimte tussen het vrijstaande bijgebouw en de voorgevel worden bebouwd;
- d) indien er een voorgevelrooilijn is opgenomen duidt deze tevens de voorzijde van de woning en daarmee de ligging van het voorerf aan;
- e) in afwijking van het bepaalde onder 'a' tot en met 'd' is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bebouwing toegestaan.

19.2.4 Kapvorm

Voor hoofdgebouwen voorzien van een maatvoerings aanduiding voor zowel de maximale goot- als bouwhoogte geldt ten aanzien van de kapvorm het volgende:

- a) hoofdgebouwen zijn voorzien van kap die bestaat uit een constructie van twee hellende dakvlakken met een helling van meer dan 20 en minder dan 65 graden met inachtneming van de op die gronden geldende goot- en bouwhoogte;
- b) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afgeknot zadeldak' ofwel '[sba-az]' zijn tevens kappen toegestaan waarbij wel sprake is van hellende dakvlakken maar geen sprake van een nok, en met dien verstande dat:
 - 1. het niveau waarop het hellende dakvlak zich inzet bedraagt ten hoogste de daar toegestane maximale goothoogte;
 - 2. het niveau waarop het hellende dakvlak overgaat in een platte afdekking bedraagt ten hoogste de daar toegestane maximale bouwhoogte.
- c) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lessenaarsdak' ofwel '[sba-ld]' zijn tevens lessenaarsdaken toegestaan waarbij geldt dat aan de gevel die niet voorzien is van een goot mag worden afgeweken van de toegestane maximale goothoogte tot ten hoogste de daar toegestane maximale bouwhoogte;
- d) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dwarskap' ofwel '[sba-dk]' dient een dwarskap gerealiseerd te worden;
- e) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende dakhelling' ofwel '[sba-adh]' mag in afwijking van het bepaalde onder 'a' de helling van de dakvlakken minder dan 20 graden zijn.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a) de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- b) de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen omtrent de plaatsing en de goot- en boeibordhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien over een lengte van meer dan 2,5 m in de zij erfscheiding wordt gebouwd, teneinde te waarborgen dat de te bouwen gebouwen geen onnodige nadelige veranderingen teweegbrengen in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen en in de lichttoetreding van het naastgelegen hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- a) daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b) de goot- of boeibordhoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,5 m;
- c) geen inbreuk wordt gemaakt op het bepaalde in lid 19.2.2 onder a of b ten aanzien van het maximaal te bebouwen gedeelte van de gronden.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

19.4.1 Aan-huis gebonden onderneming

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan-huis-gebonden ondernemingen mits:

- a) de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b) het vloeroppervlak in gebruik voor aan-huis-gebonden ondernemingen niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 50 m²;
- c) het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluiting en parkeersituatie ter plaatse;
- d) geen gebruik wordt gemaakt van gevelreclame;
- e) het beroep alleen door de bewoner wordt uitgeoefend;
- f) er geen ingevolge de Wet milieubeheer vergunning plichtige activiteiten plaatsvinden;
- g) geen horeca en detailhandel plaatsvinden.

19.4.2 Bed & breakfast

Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' ofwel '[bb]' gelden de volgende regels:

- h) de bed & breakfast-activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- i) detailhandel en horeca is toegestaan als beperkt onderdeel van de uitoefening van de bed & breakfast-activiteiten;
- j) de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfast-activiteiten bedraagt minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- k) de woonfunctie vindt in overwegende mate in het hoofdgebouw plaats;
- l) het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfast-activiteiten bedraagt ten hoogste 3;
- m) ten behoeve van de bed & breakfast wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

19.4.3 Bruto vloeroppervlak kantoorfuncties

Per zelfstandige kantoorvestiging bedraagt het bruto vloeroppervlak (b.v.o.) ten hoogste 1000 m².

Toetsing bestemmingsregels

Ter plaatse van de geplande woningen geldt de bestemming wonen waarbij de bouwregels een maximale bouwhoogte van 10m en een maximum goothoogte van 6 m voorschrijven.

Verder moet de kap van het hoofdgebouw passen binnen de voorwaarden van een helling van meer dan 20 graden en minder dan 65 graden.

De geplande woningen voldoen aan de voorwaarde voor bouwhoogte (9,7m respectievelijk 2,6m) maar niet aan de voorwaarde voor hellingshoek van het dak. Deze bestaat uit 4 vlakken waarbij het hoogste vlak een helling heeft van 45 graden en het lagere vlak meer dan 75 graden bedraagt. De geplande woningen zijn op dit punt strijdig met de bestemmingsregels.

Planregels artikel 24 "Waarde - Archeologie 4"

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;

- a) ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b) het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

24.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 4 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a) het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b) het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c) het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d) het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e) het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

24.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 24.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 24.2 in acht is genomen;

- a) een oppervlakte beslaan van ten hoogste 500 m²;
- b) reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c) ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

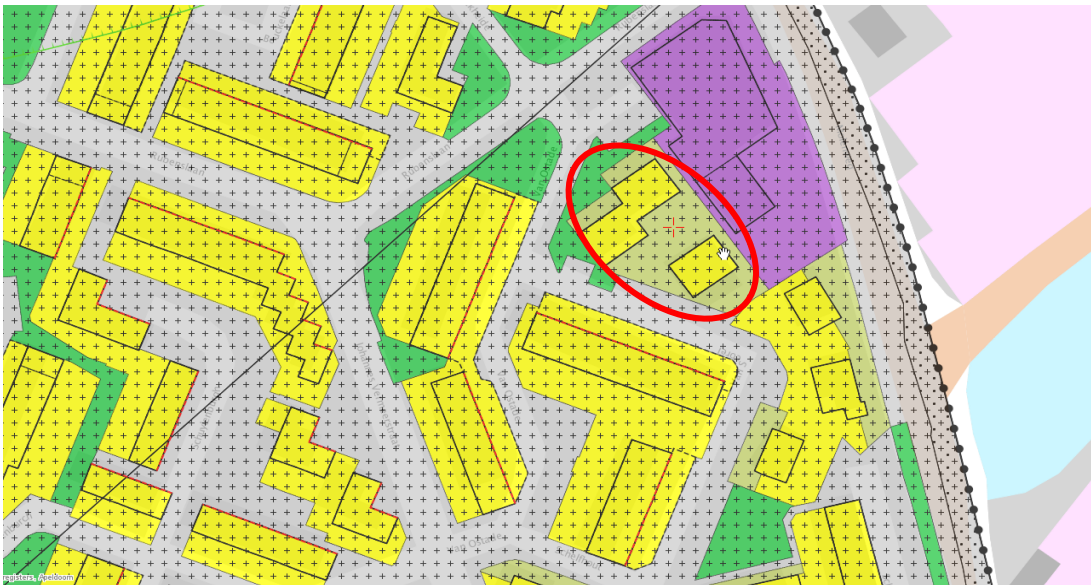
24.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 24.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a) de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b) de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Toetsing bestemmingsregels:

Ter plaatse van de bestemming "Waarde – Archeologie – 4" mag alleen gebouwd worden of grondwerkzaamheden worden uitgevoerd indien er een omgevingsvergunning is verstrekt én als hierbij een archeologisch rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.



figuur 2. uitsnede bestemmingsplan met in cirkel projectgebied

1.3 Motivering planregime

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is nodig om de voorgenomen ontwikkelingen middels een buitenplanse afwijking mogelijk te maken op de planlocatie.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Wenselijke afwijking van het bestemmingsplan

De locatie heeft een grootte van circa 1.417 m². Hierop bevinden zich twee afzonderlijke wooncomplexen bestaande uit drie bouwlagen met in totaal 45 woningen die verouderd zijn en grotendeels onbewoond zijn. Het projectgebied is verder voor meer dan de helft verhard. Rondom de bebouwing zijn grasvelden, openbaar groen, parkeergelegenheden en bestrating aanwezig. Zie figuur 2 en 3.



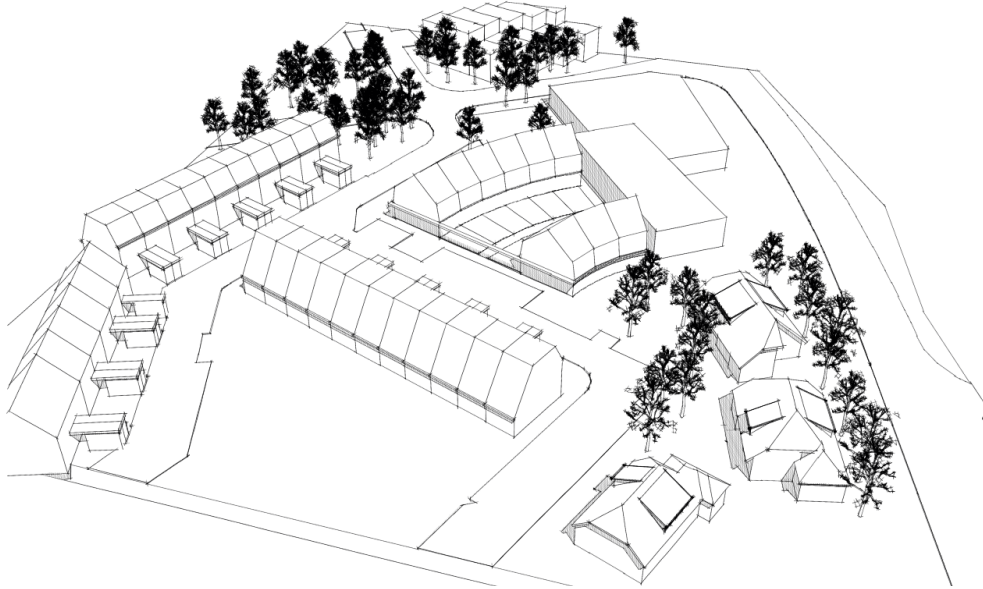
figuur 3 en 4. Huidige inrichting en bebouwing projectgebied (hieronder)



2.2 Ruimtelijke aspecten

Bij de ontwikkeling is nadrukkelijk gekeken naar de reeds aanwezige structuur in de wijk in combinatie met de specifieke woningbehoefte in de kern Monster. Er is gekozen om de huidige blokkenstructuur los te laten en een andere kaveldeling te kiezen om negen woningen met voldoende inhoud en oppervlakte te kunnen realiseren.

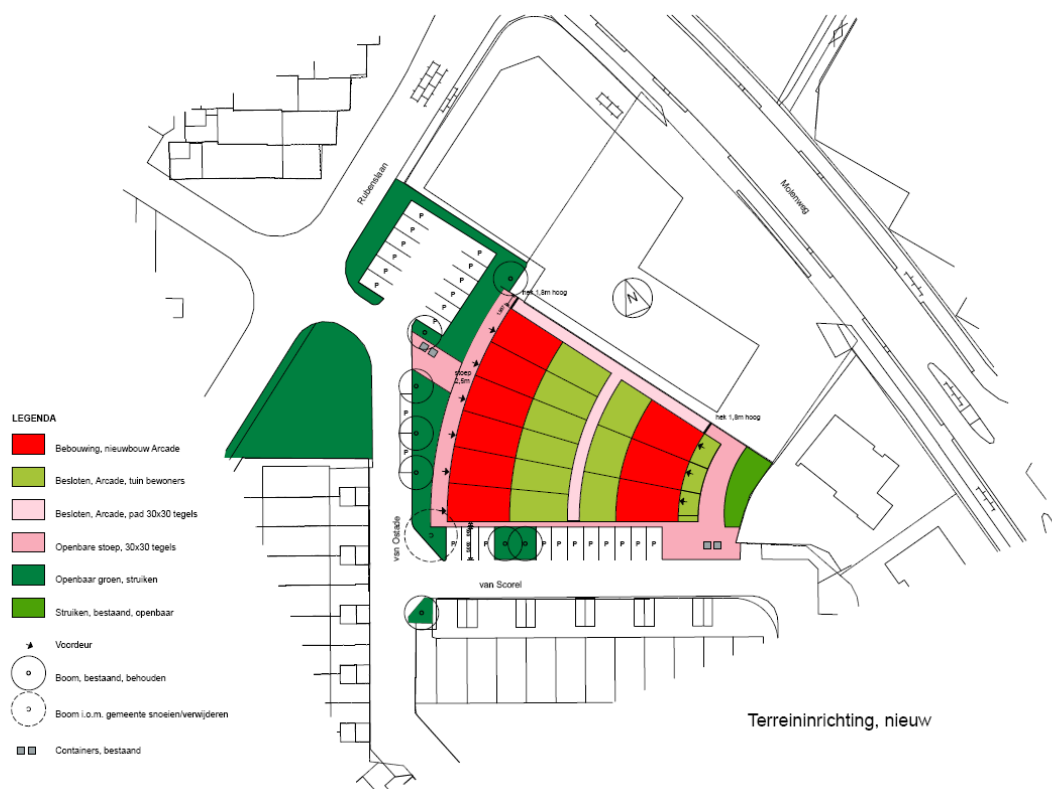
Bij de inpassing is mede daarom gekozen voor een licht gebogen structuur die enigszins vriendelijk overkomt bij de entree van de wijk en de toegang tot de wijk versterkt. De huidige groenstructuur wordt bij de herinrichting intact gelaten en verder zal waar dat mogelijk is halfopen verharding worden toegepast om regeninfiltratie toe te laten.



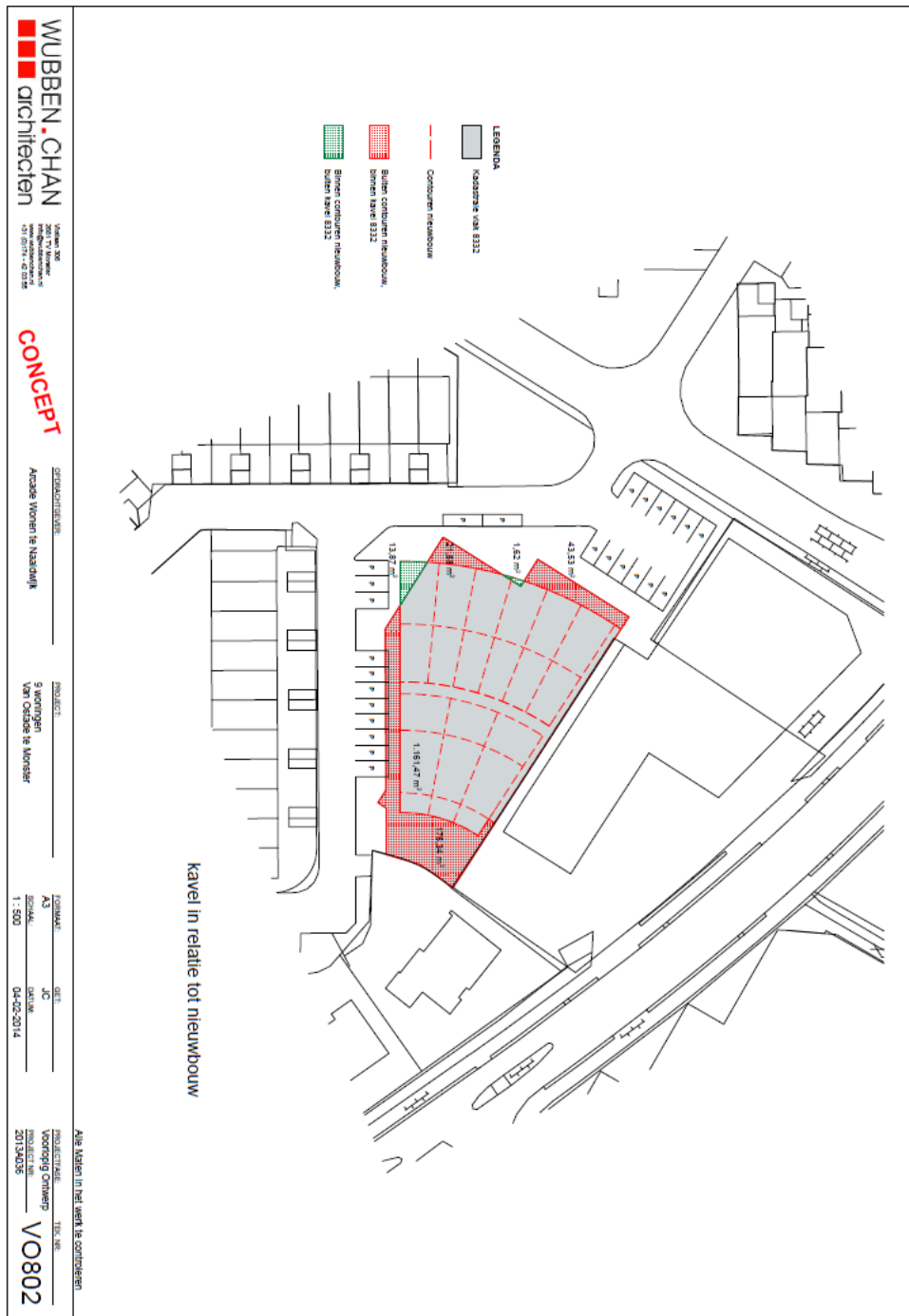
Figuur 5. Inpassing nieuwbouw in bestaande structuur



Figuur 6: impressie nieuwbouw



figuur 7: Ontwerp nieuwe terreininrichting



Figuur 8: Toekomstige situatie; kavel in relatie tot nieuwbouw

2.3 Verkeer

Het parkeren vindt plaats op de al aanwezige parkeerplaatsen direct gelegen aan de weg op het eigen terrein. Gelet op het gegeven dat het aantal wooneenheden in de nieuwe situatie verminderd wordt zal hierdoor tevens de parkeerdruk ook afnemen. Derhalve wordt met dit plan voldaan aan het Westlands Verkeers- en Vervoersplan. Er worden verder in de nieuwe situatie geen parkeerplaatsen onttrokken.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland

Op 27 december 2013 is de 'Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040' vastgesteld. Met deze structuurvisie werkt Westland verder aan een leefbare Greenport. De ambitie voor 2040 luidt als volgt: "Westland is een unieke, internationaal toonaangevende, goed bereikbare en duurzame Greenportgemeente. Het is er goed wonen, werken en recreëren. Westland herbergt een vooraanstaand glastuinbouwcluster, waarin kennis, duurzaamheid en gezondheid centraal staan."

Om dat te bereiken wordt tot 2025 aan de hand van drie thema's ingezet op de volgende strategische speerpunten:

- Economie;
 - versterken glastuinbouwcluster en duurzame economie;
- Leefbaarheid;
 - Behoud van een vitaal Westland met onderscheidende dorpen;
 - voldoen aan woningbehoefte van de Greenport;
 - versterken groenblauwe hoofdstructuur;
- Bereikbaarheid.
 - verbeteren fysieke bereikbaarheid en mobiliteit gemeente;

Belangrijk aspect hierbij is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen duurzaam, toekomstbestendig en doordacht zijn, zodat ze niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van toekomstige generaties.

De identiteit en de specifieke behoefte wordt per kern gedefinieerd en waar nodig aangevuld. Voor de gemeente Monster is de volgende beschrijving opgenomen:

Gelegen aan de duinen, het strand en de zee ademt Monster de sfeer van een rustig kustdorp. Het is een van de langst bewoonde plekken in Westland. In Monster wonen veel mensen die werkzaam zijn in Den Haag en een rustige woonomgeving zoeken aan de kust. Het karakter van Monster is kleinschalig en dorps. De vergrijzing is er relatief groot omdat de ligging nabij de kust en Den Haag, gecombineerd met de dorps sfeer, het een gewilde woonplaats maakt voor de oudere Westlander. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkeling van voorzieningen in de toekomst. Kenmerkend voor Monster zijn de Korenmolen, sociaal-cultureel centrum de Noviteit (voormalig klooster), wooncentrum voor mensen met een (verstandelijke) beperking het Westerhonk en Themapark De Westlandse Druif.

Visie Greenport Westland 2020 (2005) en evaluatie Visie Greenport Westland 2020 (2010)

De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten in woord en beeld. Daarmee geeft de visie ook andere partijen inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Westland. De ruimtelijke component en hoe om te gaan met de glastuinbouwclusters (inclusief de niet ruimtelijke component) staan in de visie voorop. Naast een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen biedt het ook de onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden water en groen, verkeer en vervoer, wonen, de glastuinbouwcluster, maatschappelijke en economische voorzieningen. De visie bevat tevens richtinggevende uitspraken over de rol van de gemeente ten aanzien van de glastuinbouwclusters en de andere ruimte behoevende functies.

De Raad heeft op 14 december 2010 de evaluatie van de Visie Greenport Westland 2020 vastgesteld. Deze evaluatie verwoordt het raadsstandpunt over de (tussen-)resultaten van de visie over, in het bijzonder, de periode 1-1-2004 tot 1-1-2009 met voorstellen per onderdeel over 'hoe nu verder?'. Het doel van de evaluatie is om aan de hand van een analyse duidelijkheid te geven of de strategische keuzes uit 2005 nog steeds de juiste zijn en of aanpassing wenselijk is. De evaluatie bepaalt de koers voor de in ontwikkeling zijnde gemeentelijke structuurvisie en zal hét vertrekpunt zijn van de gemeente Westland in reactie op plannen van derden.

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenschetst door compactdorps. Echter in de structuurvisie Westland wordt deze benaming weer losgelaten. De Visie Greenport Westland heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Duurzaamheidsagenda 2012-2020

In de Duurzaamheidsagenda 2012-2020 is het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Westland op verschillende thema's opgenomen. Ten aanzien van woningbouw is het speerpunt Duurzame woningen opgenomen. Hiermee wordt bedoeld het verduurzamen van zowel de nieuwbouw- als bestaande woningen. Het gemeentelijk beleid koerst hierbij op de mogelijkheden voor duurzame energie in of bij de wijk. Verder sluit de gemeente aan bij het landelijk beleid op duurzaam bouwen en controleert zij aan de hand van de EPC de mate van energiezuinigheid van nieuwbouw door middel van het uitvoeren van EPC-checks ter toetsing

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland (2006)

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met dieptewerkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van dieptewerkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het projectgebied zijn geen mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de voor de kern Monster gewenste ontwikkeling met betrekking tot de woningvoorraad en het type woningen. De nieuw te bouwen woningen passen in het genoemde profiel.

3.2 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP) vastgesteld. Dit RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van de regio Haaglanden en vormt het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie. Het is tevens de grondlegger voor bestemmingsplannen en andere lokale ruimtelijke plannen. In het structuurplan is het betrokken gebiedsdeel aangeduid als "bestaand stedelijk gebied

Conclusie

De greenport Westland-Oostland behoort tot één van de vier economische peilers van de stadsregio die verder zal worden uit gebouwd en benut. De voorgenomen aanpassing heeft geen negatieve gevolgen voor deze plannen en zal deze zelfs versterken.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie op Zuid-Holland is in juli 2010 in de plaats gekomen van de 4 streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de Verordening Ruimte er één is. Deze Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

De Visie op Zuid-Holland is een dynamisch document en wordt op basis van actualiteiten herzien. Op dit moment vigeert de actualisering van 2012, vastgesteld in januari 2013. Verder ligt op dit moment de herziening 2013 ter inzage, omdat er sprake is van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende

bevolking, en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen. Daarnaast verandert het klimaat en de vraag naar mobiliteit.

Volgens de kaart van de Structuurvisie zijn de onderhavige gronden aangewezen als "stads en dorpsgebied". Binnen de voornoemde aanduiding wordt ruimte geboden aan wonen, werken en andere stedelijke voorzieningen. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze visie.

Conclusie

Het projectgebied ligt binnen de bebouwingscontour van de VRM. De regels in de verordening hebben geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

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 en verordeningen, die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland in 2040 eruit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet de volgende 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AMvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies

Structuurvisie Randstad 2040

Op 5 september 2008 heeft het kabinet de structuurvisie Randstad 2040 vastgesteld. Bij de structuurvisie gaat het om een integraal toekomstperspectief dat richting kan geven aan de integrale rijksinzet in de Randstad met oog voor de lange termijn op het gebied van onder meer wonen, werken, infrastructuur, water, natuur en landschap. De structuurvisie draagt niet alleen bij aan de ambitie een duurzame en concurrerende topregio te ontwikkelen, maar ook aan een 'mooi Nederland'. De lange termijnvisie en de richting die het kabinet (samen met de regio) kiest, focust op fysiek-ruimtelijke onderwerpen, maar beperkt zich niet tot de

ruimtelijke ordening alleen. Niet-fysieke onderwerpen die in belangrijke mate bijdragen aan de nagestreefde duurzame en concurrerende Randstad worden geagendeerd in de visie. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevordering van de sociale cohesie, vergroting van de arbeidsparticipatie, kennis en innovatie. In het kader van de structuurvisie worden strategische keuzes gemaakt met betrekking tot:

1. Klimaatbestendigheid van de laaggelegen delta;
2. Ruimtelijke investeringsstrategie;
3. Groenblauwe structuur als raamwerk voor verstedelijking;
4. Verstedelijkingsstrategie;
5. Bereikbaarheid in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling;
6. Ruimtelijk-economische typering en structuur;
7. Toekomst van Schiphol.

In de structuurvisie Randstad 2040 is onder meer aangegeven dat er wordt gestreefd naar goed functionerende steden met bijbehorende economische sterke bedrijfslocaties. Het voorliggende plan voegt nieuwe passende woningen toe aan het woningenbestand in de gemeente Monster en past daarmee binnen de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport met de bijbehorende ondersteunende structuren. Het rijksbeleid doet geen specifieke beperkende uitspraken over de locatie.

Algehele conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde beleidskaders en dat er door deze kaders geen beperkingen opgelegd worden aan de ontwikkeling.

4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven en milieuzonering legt de relatie tussen de milieubelastende activiteiten en de milieugevoelige functies in het gebied. Het doel is om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. Milieuaspecten zoals geluid, geur en stof bepalen voor een belangrijk deel de beleving van de omgevingskwaliteit. Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (zoals woningen) dient rekening gehouden te worden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt is dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van nieuwe ontwikkelingen op de omgeving vindt plaats door het aanhouden van richtafstanden. Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidhinder. 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.

Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling bevindt zich een garagebedrijf waarbij de gronden bestemming bedrijf hebben met maximaal SBI 45.0. Op deze locatie zijn geen BEVI inrichtingen of WGH inrichtingen toegestaan waarmee eventuele hinder voor de omgeving wordt voorkomen. De specifieke gebruiksregels laten ter plaatse ook geen aanvullende activiteiten toe. Bescherming van gevoelige functies is hiermee gegarandeerd. Verder bevinden zich ten noord oosten van de projectlocatie enkele glastuinbouwbedrijven die verder niet van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling omdat deze verder liggen dan 12,5m van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat voor de voorgenomen ontwikkeling de omgevingskwaliteit niet in het geding is. Verder ondervindt de nabijgelegen bedrijvigheid geen nadelige effecten van de ontwikkeling.

4.2 Wet geluidhinder, wegverkeerslawaaï

Voor alle nieuwe situaties van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere nieuwe woningen) in de zin van de Wet geluidhinder binnen de geluidszone van een nieuwe en/of een bestaande weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit akoestisch onderzoek dient uit te wijzen of voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder. In dit wijzigingsplan worden geluidsgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Akoestisch onderzoek is derhalve nodig

Onderzoek

In het kader van de wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Aqua-Terra Nova (AV.1194, d.d. 30 april 2014) en een aanvullende akoestisch onderzoek (AV.1194-1AW, d.d. 4 september 2014). Doel van dit onderzoek is de mate van geluidbelasting te bepalen ter plaatse van de gevoelige bestemming en eventueel benodigde maatregelen en de kosteneffectiviteit van deze maatregelen benoemen teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken.

Resultaten

De geluidbelasting is berekend ten gevolge van het wegverkeer op de Molenweg (50 km/u), de Rubenslaan (30 km/u), de Van Ostade (30 km/u) en de Van Scorel (30 km/u). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de zuidelijke drie woningen in het plangebied overschreden wordt ten gevolge van de Molenweg. De maximale grenswaarde van $L_{den} = 63$ dB voor binnenstedelijk gebied voor nieuwbouw wordt niet overschreden. Voor deze drie woningen zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden. Deze kan in de huidige situatie afgegeven worden op de gevels ten gevolge van de Molenweg (en is inclusief aftrek artikel 110G Wet geluidhinder).

Voor het toepassen van geluidwerende voorzieningen is uitgegaan van een sobere uitvoering. Deze kosten vallen veel lager uit dan de kosten voor bronmaatregelen

en overdrachtsmaatregelen. Deze kosten zijn berekend voor de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek art. 110G van de Wet Geluidhinder.

Aangetoond is verder dat het toekennen van een hogere grenswaarde met de voorwaarde tot het implementeren van geluidwerende maatregelen in de onderhavige situatie het meest sober en doelmatig is.

De gevels van de 9 woningen welke naar de binnenplaats zijn gericht, zijn geluidluw.

Conclusie

Er worden met de voorgenomen ontwikkeling nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Vanuit de Wet geluidhinder bestaat bezwaar tegen de realisatie van het bouwplan doordat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de drie zuidelijke woningen in het plangebied overschreden wordt ten gevolge van de Molenweg (belasting is 49dB). Hiervoor zal een hogere grenswaarde moeten worden aangevraagd bij de gemeente Westland. Met een afgegeven hogere grenswaarde en verwerking van de resultaten uit het geadviseerde nader onderzoek naar eventuele bouwfysische maatregelen kan deze ontwikkeling worden gerealiseerd.

4.3 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, meer specifiek lid 5.2. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder c., van de Wet milieubeheer is onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet noodzakelijk voor gevallen die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 3 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. De betreffende gevallen worden benoemd in de bijbehorende ministeriële Regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen). In artikel 5 van het genoemde besluit is een anticumulatie regeling opgenomen. Hierin wordt het onderscheid aangegeven in welke gevallen meerdere projecten als één of als zelfstandig project dienen te worden getoetst.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe '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 betekende 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- 1) een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht;
- 2) een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500

woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Het voorgenomen project valt onder de tweede categorie en omdat het Besluit nibm van toepassing is kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor de onderbouwing van de ontheffing is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit bestaat er geen bezwaar tegen de planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor de omgeving. Betreffende het transport van gevaarlijke stoffen, inclusief buisleidingen, zijn in circulaire veiligheidszonering vastgelegd tussen transportroutes voor gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen de verplichte afstandsnormen tussen aanwezige milieugevaarlijke en risicovolle inrichtingen / activiteiten en de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Zonering Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de nabijheid van plangebied geen risicovolle inrichtingen (BEVI) liggen.

Wegverkeer

N211

Ten zuiden van het plangebied ligt de N211. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De PR 10-6-contour ligt niet buiten de weg. Het PR vormt dan ook geen belemmering dit project. Het invloedsgebied van het GR bedraagt 150 m, op ruime afstand van het plangebied. Een uitgebreide verantwoording van het GR kan daarom achterwege blijven. Aan het eind van deze paragraaf is een beperkte verantwoording van het GR opgenomen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoor- of vaarwegen aanwezig. Van vervoer van gevaarlijke stoffen over het water of over het spoor is dan ook geen sprake.

Molenweg

De Molenweg is een 50 km/h waarover geen gevaarlijke stoffen vervoerd mogen worden.

Buisleidingen

Langs de Molenweg en de Madeweg bevindt zich een aardolietransportleiding van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). De leiding heeft een druk van 95 bar en een uitwendige diameter van 3 inch. De PR 10-6-contour van deze leiding bedraagt 7 m, het invloedsgebied van het GR (gelijk aan de 1% letaliteitscontour) bedraagt 16 m. Ook geldt voor deze leiding een belemmeringsstrook van 5 m. het plangebied bevindt zich niet binnen de PR 10-6-contour.

Op ongeveer 300 m van het plangebied loopt een hogedruk aardgastransportleiding naar de gasbehandelingsinstallatie aan de Madeweg. Het gaat hier om de leiding A-617-01-KR. Deze leiding heeft een druk van 66 bar en een uitwendige diameter van 6 inch. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 95 m. Aangezien het plangebied ruimschoots buiten dit invloedsgebied ligt, vormt deze leiding geen belemmering voor deze ontwikkeling.

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.

Conclusie

Vastgesteld wordt dat er in het kader van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

In 2001 is de watertoets verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen. 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. Begin januari 2012 is het Programma 2012-2015 Waterplan Westland vastgesteld. Dit programma is het resultaat van enkele verkenningen en uitwerkingsprogramma's sinds in 2008 het gezamenlijke waterplan "Westlands Water, Nu en Later" is opgesteld waarop de besluitvorming omtrent de uitvoering enige tijd is aangehouden. Een grote verandering ten opzichte van eerder beleid is dat het voldoen aan de waterbergingsnorm van 325 m³/ha waterberging is losgelaten en dat nu maatwerkoplossingen en bijdragen van projecten ten gunste van het watersysteem worden gevraagd.

Onderzoek

In het kader van de watertoets is een waterstudie opgesteld door Aqua-Terra Nova (214015/Aqua-Terra Nova 303WT/AW, d.d. 30 april 2014). Deze watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland en hierop is een positieve reactie ontvangen.

Veiligheid en waterkeringen

In de nieuwe situatie gelden er op basis van de leggerkaart voor het projectgebied geen eisen t.a.v. Delflands algemene keur aangezien het gebied niet gelegen is in de buurt van een water of waterkering.

Waterkwantiteit

Het verharde oppervlak zal naar verwachting in de nieuwe situatie toenemen. Aangezien er een klein deel van het projectgebied van 1.402 m² van functie verandert, namelijk 15,5 m², is dit oppervlak primair relevant voor de watertoets. Om de nieuwbouw te realiseren dient een strook groen te worden bebouwd. De huidige bestemming van het kadastrale vlak 8332 wordt voor de nieuwbouw op 2 vlakken van 1,62 m² en 13,87 m² overschreden.

Het plangebied is gelegen in het boezemland waar 35 cm peilstijging mogelijk is. Conform de Handreiking Watertoets mag de waterhuishoudkundige situatie niet verslechteren als gevolg van de ontwikkeling, het zgn. standstill principe.

Conform het beleid van Delfland bij planologische omzetting geldt de maximale inspanning en dat voldaan moet worden aan 325 m³/ha waterberging. Bij een totaal oppervlak van 15,5 m², dient in het plan zo'n 0,5 m³ aan waterberging te worden voorzien. In overleg met het hoogheemraadschap van Delfland zal deze waterberging worden vastgelegd. Dit kan ook worden uitgevoerd middels bijvoorbeeld waterdoorlatende bestrating, groene daken of groen-/infiltratiestroken. De eerste en laatste optie zal in dit project worden uitgevoerd.

Waterkwaliteit en ecologie

Voor het plan is een Eco Effectscan uitgevoerd waaruit blijkt dat er in het projectgebied geen hoge ecologische waarden aanwezig zijn. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

Onderhoud en bagger

Dit onderdeel is niet relevant aangezien er in het projectgebied ook in de nieuwe situatie geen oppervlaktewater aanwezig zal zijn.

Afvalwater en riolering

Het huishoudelijk afvalwater samen met het hemelwater van potentieel vervuilde oppervlakken zal na de nieuwbouw gescheiden van hemelwater van schone oppervlakken worden afgevoerd. Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003). Het afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde A.W.Z.I., Harnaschpolder

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling voldoet aan de criteria en eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. De wateropgave wordt ingevuld door het toepassen van waterdoorlatende verharding. De eindconcept waterstudie is voor informeel advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. De reactie van het Hoogheemraadschap zal worden opgenomen.

4.6 Bodem

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan 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.

Onderzoek

Ten aanzien van het perceel is door Ingenieursbureau Mol een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd (NEN5740, Verkennend bodemonderzoek Van Ostade 90, projectnummer 15451, d.d.30 april 2014). Doel van de bodemonderzoeken is het toetsen of er op de onderzoekslocatie mogelijk een bodemverontreiniging aanwezig is en of vervolgacties noodzakelijk zijn.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn lichte verontreinigingen aangetroffen met PCB's en drins.
- De bovengrond met puin is licht verontreinigd met kwik, lood, PCB en drins,
- De ondergrond is licht verontreinigd met PCB's, kwik, lood, som OCB's, DDE en DDD en licht verontreinigd met minerale olie en PAK10 VROm
- Het grondwater is licht verontreinigd met Arseen.

In gevolge de Wet Bodembescherming is voor de lichte verontreinigingen geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de onderzoeksresultaten geen knelpunt vormen voor de voorgenomen planontwikkeling. Er is geen sprake van een verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.

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 plangebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden.

Onderzoek

De effecten van het bouwplan en de werkzaamheden op de flora- en fauna en de natuurgebieden zijn onderzocht door Aqua-Terra Nova in een Eco-effectscan (214015/AQT301 FF/TG, d.d. 22 januari). De conclusies van de toetsing worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

Het project ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden of ecologische verbindingzones. Een nadere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de Ecologische Hoofdstructuur is niet nodig.

Beschermde soorten

De onderstaande tabel geeft een beknopte weergave van de effecten van het project op beschermde soorten volgens de Flora- en faunawet of Habitatrichtlijn.

Soort	Wet*	Aanwezig	Effecten op functionaliteit
Wilde planten			
n.v.t.	n.v.t.	Afwezig	n.v.t.
Vogels			
Algemene inheemse vogels	FF (cat 5)	Aanwezig	Mogelijk verlies en verstoring broedlocaties
Zoogdieren			
Algemene grondgebonden zoogdieren	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vleermuizen	FF3, HRIV	Potentieel	Geen effect op de functionaliteit
Amfibieën			
Algemene amfibieën	FF1	Potentieel	Mogelijk verlies en verstoring verblijfplaatsen
Vissen			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Overige soorten			
Niet aanwezig	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

* FF = Flora- en faunawet, tabel 1 t/m 3, categorie 1 t/m 5, HR = Habitatrichtlijn, Bijlage IV

Tabel 1: Resultaten beschermde soorten

Voorzorgsmaatregelen

Per (potentieel) aanwezige beschermde soortgroep wordt de vervolgpcedure aangegeven.

Vogels

De nesten van vogels in het projectgebied zijn beschermd tijdens het broeden. Om verstoring van broedvogels te voorkomen, wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart t/m 15 juli) uit te voeren. Indien de werkzaamheden in de periode maart t/m juli worden uitgevoerd, dient de aanwezigheid van vogelnesten voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden. Indien vogelnesten aangetroffen worden, dienen de werkzaamheden nabij het nest uitgesteld te worden totdat de jongen uitgevlogen zijn of dient een verstoringvrije zone rond het nest opgesteld te worden. Ter voorkoming van broedgevallen in het projectgebied, wordt geadviseerd het aanwezige groen in het projectgebied buiten het broedseizoen te verwijderen.

Algemeen voorkomende dieren van tabel 1

Voor het verwijderen van verblijfplaatsen en het verwonden van de potentieel aanwezige tabel 1-soorten geldt een vrijstelling. Vanwege de beperkte omvang van de activiteiten en de beperkte geschiktheid van het projectgebied wordt het niet noodzakelijk geacht om gerichte maatregelen voor tabel 1-soorten te treffen in het kader van de Zorgplicht.

Vleermuizen

Het project heeft geen effect op beschermde functies voor vleermuizen. In het kader van de Zorgplicht wordt geadviseerd om aanwezige verlichting tussen zonsondergang en zonsopkomst in de periode maart t/m oktober naar de grond te richten.

Conclusie

Voor het projectgebied is er naar verwachting geen strijdigheid met de Flora- en faunawet. Met inachtneming van de voorzorgsmaatregelen wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen, is de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig met de Flora- en faunawet en is het plan haalbaar.

4.8 Cultuurhistorische 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 zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Voor het bouwplan is een bureauonderzoek uitgevoerd door Archeologie Delft (Rapport DAN47 april 2014). Op is een verkennend booronderzoek (Rapport DAN54, juni 2014) uitgevoerd naar aanleiding van de bevindingen uit het bureauonderzoek.

Resultaten bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er in het plangebied een archeologische verwachting geldt voor het aantreffen van resten uit de (Late) IJzertijd en/of Romeinse tijd. Er geldt een lage verwachting voor de (Late) Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op basis van het advies uit het bureauonderzoek is het advies opgesteld om eveneens een booronderzoek uit te voeren.

Selectiebesluit

Het bevoegd gezag, in deze J. Blom namens de gemeente Westland, onderschrijft de conclusie van het bureauonderzoek. Echter, in de verwachting wordt gesteld dat vooral off-site sporen zoals verkavelingsgreppels en akkersystemen kunnen worden aangetroffen. De kans op het aantreffen van archeologische indicatoren is dan ook niet groot.

Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat het booronderzoek zich dient te richten op de bodemopbouw ter plaatse, waarbij niet twee, maar drie boringen dienen te worden gezet. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met eventuele onbekende duinafzettingen in de ondergrond. Op basis van dit advies is het booronderzoek uitgevoerd.

Resultaten booronderzoek

Tijdens dit onderzoek is gebleken dat er geen vindplaatsen of archeologische indicatoren aanwezig zijn binnen het plangebied. Er wordt geen verder archeologisch onderzoek geadviseerd. De uiteindelijke beslissing hierover ligt bij het bevoegd gezag, in deze de gemeente Westland.

Conclusie

Het uitgevoerde bureauonderzoek en het daaropvolgende booronderzoek geven geen aanleiding tot verder archeologisch onderzoek. Vanuit cultuurhistorische aspecten is er geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het project is op 15 oktober 2014 tussen de gemeente en de aanvrager een anterieure overeenkomst overeengekomen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

Als onderdeel van de omgevingsvergunning heeft ingevolge artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht over de afwijking van het bestemmingsplan tussen 31-07-2014 tot 28-08-2014 vooroverleg met instanties plaats gevonden. Hierbij zijn in het kader van het voorliggende verzoek de volgende instanties ingelicht:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Hoogheemraadschap Delfland;
3. Stadsgewest Haaglanden.

Hierop zijn de volgende reacties binnengekomen:

- Provincie Zuid-Holland:

Het provinciale beoordelingskader is vastgelegd in de Visie ruimte en mobiliteit 2014 en de Verordening Ruimte 2014. Het besluit is in overeenstemming met dit beleid. De reactie leidt niet tot wijzigingen van de onderbouwing.

- Hoogheemraadschap Delfland:

In het plan wordt correct verwezen naar de nieuwe beleidsnota van het Waterschap. Delfland kan instemmen met de gekozen uitwerking. De reactie leidt niet tot wijzigingen van de onderbouwing.

- Stadsgewest Haaglanden:

Het plan is conform het regionaal beleid en de regionale woonprogrammering. Er is geen reactie van het DB van het stadsgewest Haaglanden nodig. De reactie leidt niet tot wijzigingen van de onderbouwing.

De volledige beantwoording is opgenomen in bijlage "vooroverlegreacties"

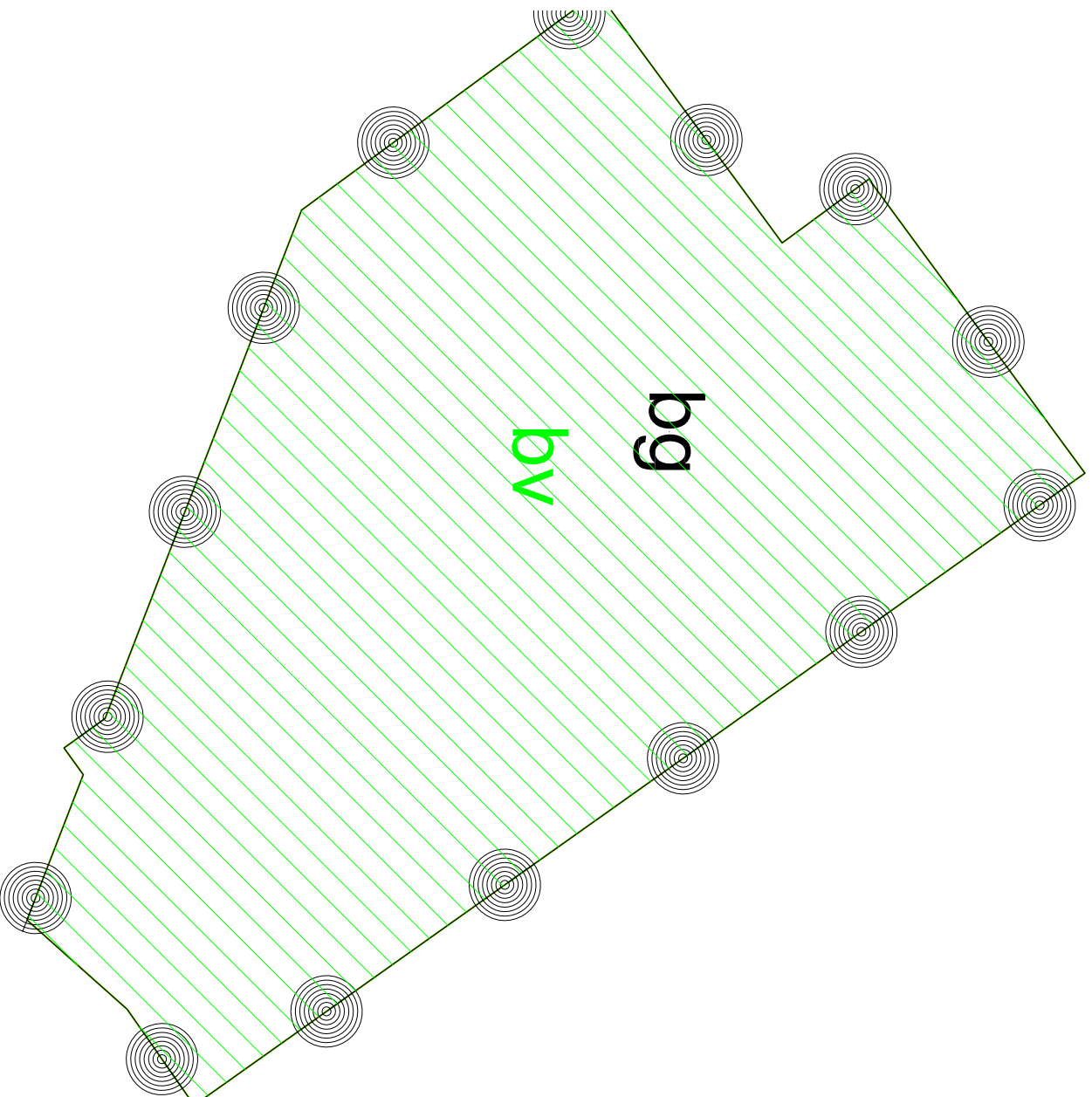
6 PLANVERBEELDING

Plangebied

 Van Oostade

Besluitvlak_Xen

 Besluitvlak



 Milieu consultancy Watermanagement Ruimtelijke ordening			
tel. 0174-625246 / www.aquaterranova.nl			
Opdr.gaver: Arcade Wonen			
Onderzoeklocatie: Van Oostade			
Planverbeelding nummer: NL.IMRO.1783.cbp000000017g02-VA01			Tekenaar: RK
Status tekening: Vastgesteld	Schaal: 1:250	Projectnummer: 214015	Datum: 15-01-2015

7 BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Rapportages

1. Waterstudie, Aqua-Terra Nova (214015/Aqua-Terra Nova 303aWT/AW, dd 21 mei 2014)
2. Archeologisch onderzoek, Archeologie Delft (DAN47 april 2014);
3. Akoestisch onderzoek, Aqua-Terra Nova (AV.1194, d.d. 30 april 2014)
4. Aanvullend akoestisch onderzoek, Aqua Terra Nova (AV,194-AW, d.d. 4 september 2014);
5. Verkennend bodemonderzoek, Ingenieursbureau MOL, (NEN5740) (projectnummer 15451, d.d.30 april 2014).
6. Eco-effectscan, Aqua-Terra Nova (Eco-effectscan (214015/AQT302 FF/TG, d.d. 22 januari 2014).
7. Verkennend archeologisch booronderzoek (Rapport DAN54, juni 2014).