

Onherroepelijke ruimtelijke onderbouwning Veilingkade 2 achter Hoflaan 's-Gravenzande (Villa Hoogenburgh)

Grote buitenplanse afwijking

09-08-2013



GROTE BUITENPLANSE AFWIJKING GEMEENTE WESTLAND



ONHERROEPELIJKE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING Veilingkade 2 achter Hoflaan 's-Gravenzande (Villa Hoogenburgh)

NL.IMRO.1783.gba00000028-onhe



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 : Vastgestelde ruimtelijke onderbouwing Veilingkade 2 achter Hoflaan 's-Gravenzande (Villa Hoogenburgh)

Aanvrager : Hoogenburgh BV te De Lier

Projectteam

Contactpersoon : ing. A. P. Wubben (Aqua-Terra Nova BV)
Auteur : M.A. Pols MSc. (Aqua-Terra Nova BV)
ing. M.C.A. Vollebregt (Aqua-Terra Nova BV)
Kwaliteitsborging : ing. A.P. Wubben (Aqua-Terra Nova BV)

Projectnummer : 211252

Inhoudsopgave

I. Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging projectgebied
- 1.3 Geldende bestemmingsplannen

2. Gebiedsvisie

- 2.1 Beleidskader
 - 2.1.1 Gemeentelijk beleid
 - 2.1.2 Regionaal beleid
 - 2.1.3 Provinciaal beleid
 - 2.1.4 Rijksbeleid
 - 2.1.4 Conclusie
- 2.2 Ruimtelijke-functionele structuur
- 2.3 Gebiedsvisie
- 2.4 Verkeer

3. Onderzoek

- 3.1 Bedrijven en milieuzonering
- 3.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)
- 3.3 Luchtkwaliteit
- 3.4 Externe veiligheid
- 3.5 Water
- 3.6 Bodem
- 3.7 Cultuurhistorische aspecten
- 3.8 Ecologie

4. Uitvoerbaarheid

- 4.1 Economische uitvoerbaarheid
- 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 4.2.1 Overleg
 - 4.2.2 Zienswijzen

Bijlagen

II. Planregels

III. Planverbeelding

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hoogenburgh BV is voornemens om op de voormalige bedrijfslocatie Horticoop Veilingkade 2 achter Hoflaan te 's-Gravenzande twee appartementengebouwen te realiseren met totaal 31 woningen. Ten behoeve van het project is op 29 maart 2012 een omgevingsvergunning aangevraagd door Hoogenburgh BV te De Lier.

Het project voorziet in de ontwikkeling van 2 appartementengebouwen met verschillende woontypes (13 goedkoop en 18 duur). Het gebouw aan de Veilingkade heeft 23 woningen in 3 bouwlagen en heeft een onbewoonde kap. De goot- en bouwhoogte aan de Veilingkade is ca. 12 meter respectievelijk ca. 15,5 meter.

Het gebouw aan de Hoflaan is kleinschaliger en betreft 8 woningen in 3 bouwlagen, waarvan de 3^e woonlaag in de kap is gesitueerd. De goot- en bouwhoogte aan de Hoflaan is ca. 7 meter respectievelijk ca. 10 meter.

Midden in het projectgebied, tussen de twee gebouwen in, wordt een parkeerterrein gerealiseerd met één ontsluiting naar de Hoflaan. Er zijn vier toegangen voor langzaam verkeer naar dit binnengebied. Door de herinrichting van het gebied ontstaan er 2 parkeerplaatsen meer dan benodigd.

1.2 Ligging projectgebied

Het project ligt in het centrumgebied van 's-Gravenzande tussen de Veilingkade en de Hoflaan. De projectlocatie grenst aan de oostzijde aan het appartementencomplex 'De Rederijker' en aan de westzijde bevinden zich winkelpanden en bovenwoningen gelegen aan het Vaartplein. Ten noorden van het projectgebied staat een aantal nieuwbouw appartementengebouwen en ten zuidwesten ligt het winkelcentrum van 's-Gravenzande rondom het Marktplaatsplein.



Figuur 1: ligging projectgebied. Bron: Google Earth

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Op het projectgebied is het bestemmingsplan 'Centrum' van de voormalige gemeente 's-Gravenzande van toepassing, vastgesteld op 17 september 1991. Ter plaatse van de projectlocatie zijn de volgende bestemmingen van toepassing: Centrumvoorzieningen CT7, Bedrijven BII8, Erf E3 en Woondoeleinden W7. De voorgenoemde ontwikkeling is voor een belangrijk deel hiermee in strijd omdat de bestemmingen geen woningen en geen gestapelde bouw toestaan.

Op 20 mei 2011 is het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum 's-Gravenzande' ter inzage gelegd. Op de ontwerp planverbeelding is de projectlocatie bestemd op basis van de huidige situatie voor 'Verkeer-Verblijfsgebied (V-VB)', 'Bedrijf, verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG (B(vm))', 'Bedrijf t/m categorie B1 ($b \leq B1$)', 'Bedrijf specifieke vorm van bedrijf-2, dienstverlening t.b.v. de landbouw (B (sb-2))' en 'Wonen'. Tevens is het projectgebied aangewezen als 'Wro-zone Wijzigingsgebied 3'. Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van 31 gestapelde woningen. Zie figuur 2 voor het ontwerp bestemmingsplan.

Om het project op korte termijn mogelijk te maken is een grote buitenplanse afwijkingsprocedure nodig op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De omgevingsvergunning kan 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 (artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo). De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft hier invulling aan.



Figuur 2: uitsnede vastgesteld bestemmingsplan

2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

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

2.1.1. 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 is gericht op 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 'Compact dorps'. Het project past in deze functie.

Evaluatie Greenport Visie Westland 2020

De evaluatie van de Greenportvisie (2010) verwoordt het standpunt van de raad 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.

Het project past in deze visie. Door het project wordt de bestaande woningvoorraad vernieuwd en vergroot en de parkeergelegenheid uitgebreid in bestaand stedelijk gebied.

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. Het project past binnen de gestelde eisen van het WVVP voor parkeren.



Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010

De doelstelling van de gemeente is om 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 's-Gravenzande is ingedeeld als 'compact dorps'. De bebouwing kenmerkt zich door een compacte bebouwingsstructuur, afwisseling in bouwvorm en menging van functies. Om aan te sluiten bij het karakter van deze kern wordt de verdichting in deze kern compact gerealiseerd, waarbij op daarvoor geschikte locaties hoogbouw op beperkte en passende schaal kan worden ingezet. 's-Gravenzande heeft het bijzondere dat hogere bebouwing (4 lagen of meer) niet lukraak verspreid staat. Daar is een patroon in te herkennen van clusters van hogere bebouwing. In de ontwikkeling van de kern zal niet ontkomen kunnen worden aan hogere bebouwing. Voor deze hogere bebouwing geldt dat het in een herkenbaar cluster moet staan. Het project ligt in een cluster met hoogbouw en is conform het ruimtelijke ontwikkelingskaders.

Ruimtelijk ontwikkelingskader 's-Gravenzande 2020

De visie in het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande 2020 (mei 2011) is een nadere uitwerking van de hierboven besproken nota Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders. De visie dient als uitgangspunt voor projecten die binnen de kern 's-Gravenzande worden ontwikkeld en dient als basis voor ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen en structuurvisies die worden uitgewerkt voor de aandachtsgebieden.

Op de visiekaart is de locatie aangewezen als woongebied. Het beleid is primair gericht op een woonfunctie (zie figuur 3). De Hoflaan maakt onderdeel uit van een groenstructuur (laan). Bedrijvigheid wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op Teylingen en de bedrijvencluster aan de Woutersweg. De overige, kleinere bedrijvenclusters komen daarmee in beeld voor transformatie tot woongebieden.

Het project voorziet in de omzetting van de bedrijvenfunctie naar de gewenste woonfunctie en de laanstructuur van de Hoflaan blijft behouden. Het project past hierdoor goed in het beleid.





Figuur 3: uitsnede Visiekaart kern 's-Gravenzande

2.1.2 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.

2.1.3 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 hoofdopgaven 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 4). 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 4: uitsnede functiekaart provincie Zuid-Holland

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken vastgesteld. Uitgangspunt is om de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies, minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

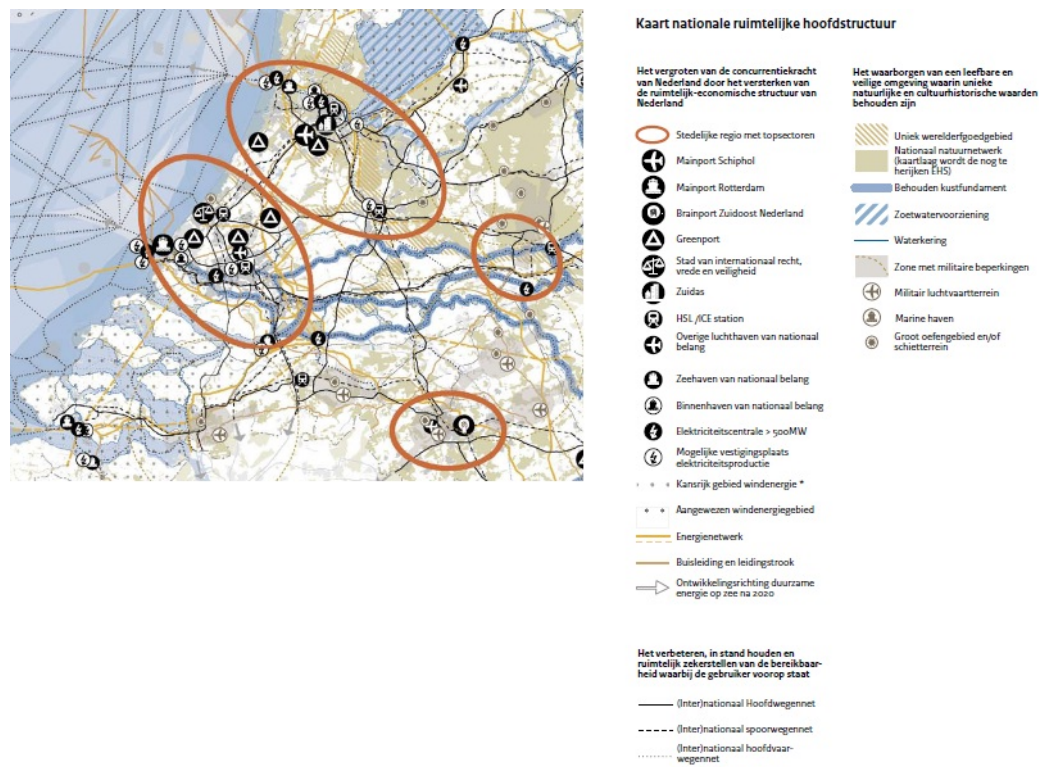
Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De ruimtelijke belangen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als stedelijke regio met topsectoren (Greenport), Zie figuur 5.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)) 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 duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB Ruimte kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.5 Conclusie

Het project geeft invulling aan het ruimtelijk gemeentelijk en regionaal beleid voor bestaand stedelijk gebied. Het project is in overeenstemming met de functies uit het provinciale en het rijksbeleid. Geconcludeerd wordt dat het project goed passend is in het beleidskader van de gemeente Westland en van de hogere overheden.



Figuur: 5 Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

2.2 Ruimtelijk functionele structuur

Huidige situatie

De locatie betreft het laatste deel van het voormalige bedrijventerrein van de veiling en het havengebied in het centrum van 's-Gravenzande. De omgeving is in de loop der jaren ontwikkeld van (agrarisch) bedrijventerrein naar woongebied met hoofdzakelijk gestapelde bouw.

De projectlocatie heeft een oppervlakte van ca. 2.600 m². In het projectgebied stond een verouderd bedrijfspand dat tot voor kort deels in gebruik was door het tuinbouwtoeleveringsbedrijf Horticoop. Aan de Veilingkade bevond zich in het gebouw een tankstation. Een deel van het projectgebied ligt braak en een deel is in gebruik voor parkeren. De woning aan de Hoflaan 24 wordt gesloopt.

Het project ligt midden in de woonbebouwing in de nabijheid van centrumfuncties. In het historisch lint van de Hoflaan bevinden zich hoofdzakelijk geschakelde grondgebonden woningen van twee of drie bouwlagen met en zonder kap. Aan het Vaartplein bevinden zich winkelpanden met bovenwoningen variërend van één laag met een kap tot drie lagen met een kap. Aan de Veilingkade is een parkje met daarom heen een aantal moderne appartementengebouwen met drie tot vier bouwlagen. Aan de Rederijerslaan staat een eveneens modern appartementencomplex met verschillende bouwlagen (twee, drie en vier lagen), een zorgfunctie en een artspraktijk.

Tussen de Hoflaan en de Veilingkade is een doorsteek voor autoverkeer. Hierlangs zijn parkeerplaatsen gesitueerd.

Nieuwe situatie

Uitgangspunt voor het project is het vastgestelde stedenbouwkundig kader. Het project voorziet in de ontwikkeling van 2 appartementengebouwen met verschillende woontypes (goedkoop en duur). De rooilijnen, bouwhoogtes en bouwmassa zijn afgestemd op de omliggende bebouwing.

Het gebouw aan de Veilingkade heeft 23 woningen in 3 bouwlagen en heeft een onbewoonde kap. Het gebouw aan de Hoflaan is kleinschaliger en betreft 8 woningen in 3 bouwlagen, waarvan de 3^e woonlaag in de kap is gesitueerd.

Midden in het projectgebied wordt een parkeerterrein gerealiseerd met één ontsluiting naar de Hoflaan. Er zijn vier toegangen voor langzaam verkeer naar het binnengebied.

Zie figuur 6 voor de nieuwe situatie.

Ter plaatse van een groot deel van de projectlocatie is in het ontwerp bestemmingsplan Centrum 's-Gravenzande een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (wro-zone wijzigingsgebied -3) De volgende regels zijn van toepassing:

- a. er worden ten hoogste 31 woningen gebouwd; Het project voldoet hieraan.
- b. er mogen zowel gestapelde als vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen worden gebouwd; Het project voldoet hieraan.
- c. langs de Veilingkade bedraagt de bebouwing ten hoogste 4 bouwlagen met kap, zonder woonlaag in deze kap; Het project voldoet hieraan.
- d. langs de Hoflaan bedraagt de bebouwing ten hoogste 2 bouwlagen met een derde bouwlaag in de kap; Het project voldoet hieraan.
- e. binnen het wijzigingsgebied worden voldoende parkeerplaatsen geprojecteerd waarbij geldt dat de parkeernormen uit het Westlands Verkeers- en Vervoersplan (WVVP) worden

gehanteerd; Het project voldoet hieraan.

f. in het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunten uit het Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande 2020 (ROK); Het project voldoet hieraan.

g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

1. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
2. voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving;
3. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

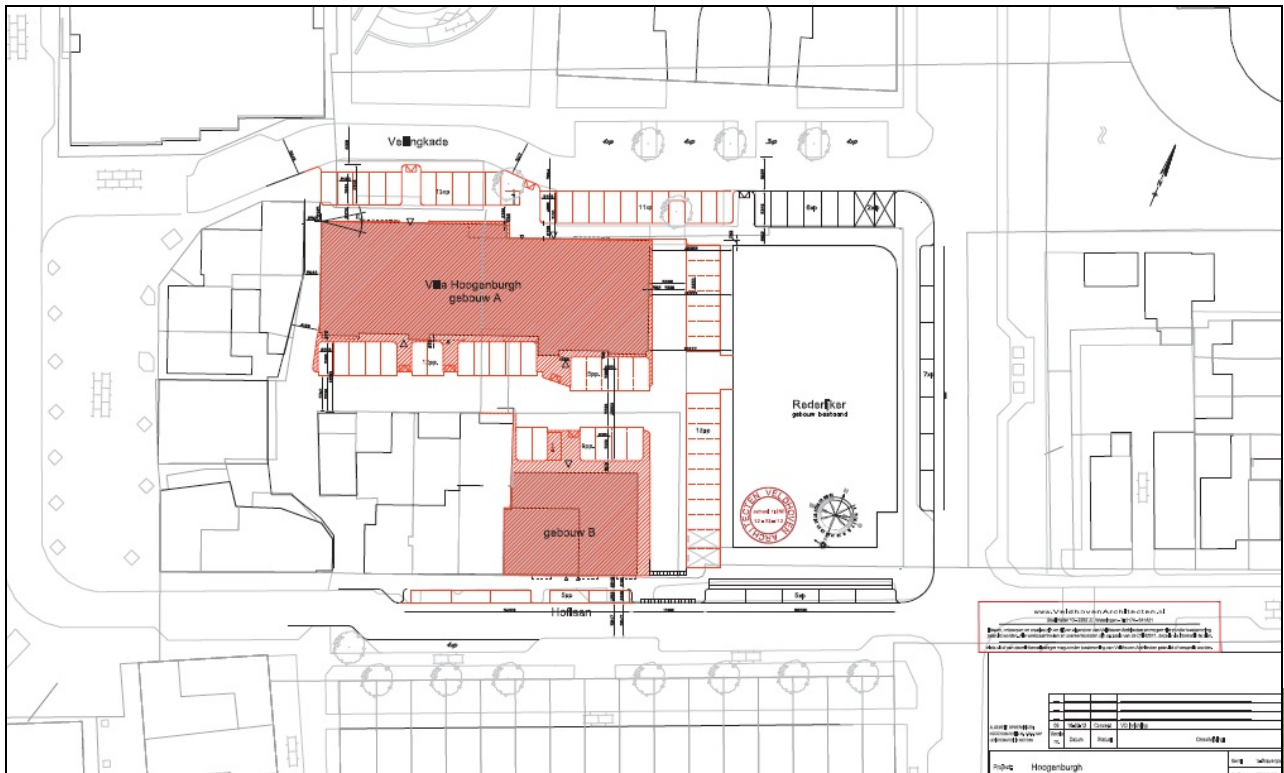
Het project voldoet hieraan.

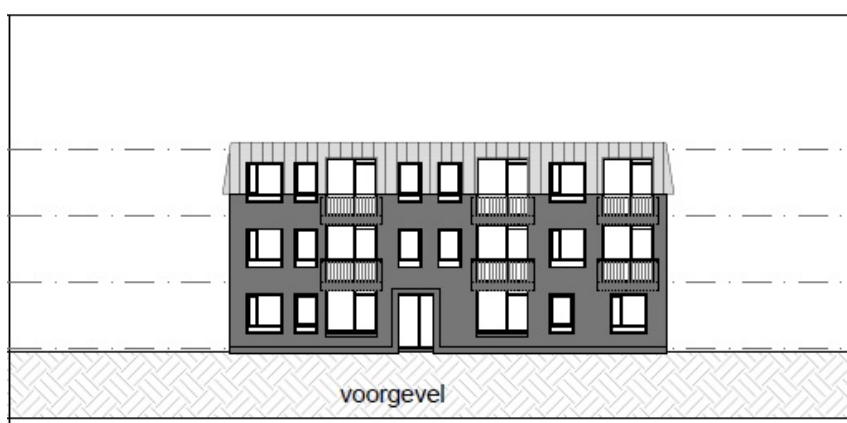
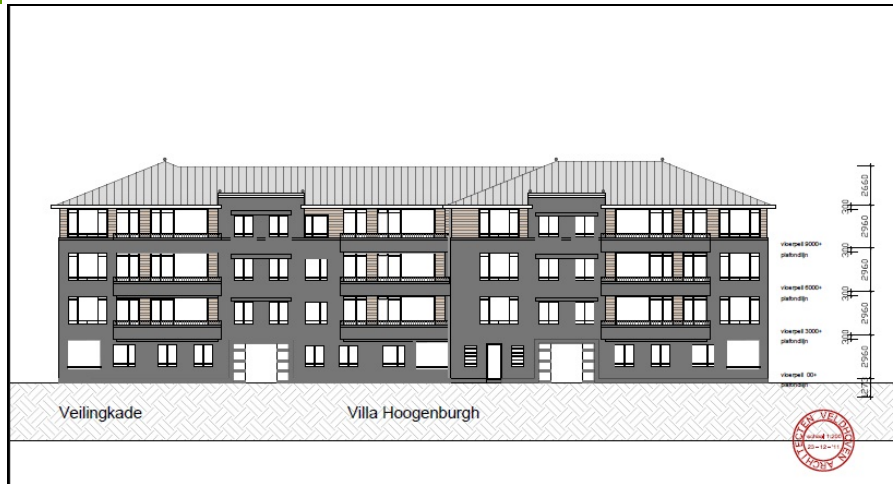
Het overige gedeelte van de projectlocatie is buiten de wijzigingszone gelegen. Voor dit gedeelte geldt ingevolge van het ontwerp bestemmingsplan Centrum 's-Gravenzande een gemengde doeleindenbestemming (GD-1 bestemming). Binnen de GD-1 bestemming is wonen toegestaan en afwijking ten behoeve van de appartementen mogelijk. Het betreft hier vervangende woningbouw. Tevens past het projectplan binnen het vastgestelde stedenbouwkundige kader.

Conclusie: Geconcludeerd wordt dat het project past binnen de wijzigingsbevoegdheid wro-zone wijzigingsgebied -3.

Openbaar gebied

Het omliggend stratenpatroon blijft gehandhaafd. De doorsteek voor autoverkeer van de Hoflaan naar de Veilingkade komt te vervallen. Hierdoor krijgt het parkeergebied in het binnenterrein een privékarakter en wordt min of meer aan het openbaar gebied onttrokken. Langs de Hoflaan en Veilingkade worden extra parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd in het openbaar gebied.





Figuur 6: voorlopige inrichtingsschets en impressie project. Bron: Veldhoven architecten

2.3 Gebiedsvisie

De voorliggende ontwikkeling betreft een relatief kleinschalig woningbouwproject van 31 gestapelde woningen in bestaand bebouwd gebied. Het gaat hier gedeeltelijk om vervangende woningbouw en gedeeltelijk om een omzetting van een bedrijvenfunctie naar een woonfunctie met parkeren in het centrumgebied van 's-Gravenzande.

In verband met de milieudruk van de bedrijvenfunctie is het wenselijk de centrumlocatie te ontwikkelen naar een woonfunctie. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woningen. Het project is in lijn met de doelstelling van de wijzigingsbevoegdheid uit het ontwerpbestemmingsplan van het centrum en past in het vastgestelde stedenbouwkundig kader.

2.4 Verkeer

Ontsluiting

Het project wordt ontsloten via de Hoflaan en Veilingkade en is hierdoor goed bereikbaar. De 31 woningen vervangen de bestaande bedrijfsfunctie. De verkeersdruk van zwaar vrachtverkeer zal door het project verminderen. Door het vervallen van de doorsteek naar de Veilingkade voor autoverkeer, blijft het een rustige woonbuurt.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van het project wordt gerekend met de parkeernormen uit het op 28 november 2006 door de raad vastgestelde Westlands Verkeer en Vervoerplan (WVVP). De bestaande en nieuwe situatie worden vergeleken, zie onderstaande tabel.

Conclusie

In de nieuwe situatie is er 1 parkeerplaats meer dan benodigd waardoor de parkeersituatie verbetert. Geconcludeerd wordt dat het project voldoet aan de gestelde eisen van het WVVP voor parkeren.

Tabel 1: parkeerbalans. Bron: Memo parkeren gemeente Westland

Berekening aantal benodigde pp voor de toe te voegen functies

Functie	Aantal	Norm WVVP per woning	Aantal pp vereist per functie
Wonen bereikbare koop	13	1,5	19,5
Appartementen duur	18	1,7	30,6
Totaal			50,1

Berekening aantal toe te kennen pp aan functies die verdwijnen als gevolg van het plan

Functie	Aantal	Norm WVVP per woning	Aantal pp vereist per functie
Woning	1	1,5	1,5
	Opp. in m ²		
Horticoop	630	2,7	17,0
Totaal			18,5

Berekening extra benodigd aantal parkeerplaatsen

Aantal benodigde pp voor de toe te voegen functies	50,1
Aantal toe te kennen pp aan functies die verdwijnen	18,5 -
Saldo	31,6

Berekening aantal extra pp dat wordt gerealiseerd

Berekening aantal pp dat toe te kennen is aan het plan

Straat	Aantal
Hoflaan	10
Rederijkerlaan overzijde Rederijker	6
Binnenterrein Hoogenburgh	23
Veilingkade zijde Hoogenburgh	21
Totaal	60

Berekening aantal pp dat verdwijnt door het plan

Straat	Aantal
Hoflaan	4
Tussen Rederijker en Horticoop	15
Veilingkade zijde Horticoop	8
Totaal	27

Aantal extra pp dat wordt gerealiseerd

Berekening aantal pp dat toe te kennen is aan het plan	60
Berekening aantal pp dat verdwijnt door het plan	27 -
Saldo	33

Berekening of er voldoende extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd door het plan

Aantal extra parkeerplaatsen dat toe te kennen is aan het plan	33
Aantal extra parkeerplaatsen dat benodigd is	32 -
Saldo	1

3 Onderzoek

3.1 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 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. Voor de toetsing in deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de richtlijnen uit het VNG-boekje. Tevens is aansluiting gezocht bij de toegestane zonering in de vigerende bestemmingsplannen en in de Wet milieubeheer (Wm).

Toetsing

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".

In de omgeving (ca. 100 m) van het project zijn diverse centrumfuncties aanwezig, zoals detailhandel, kantoor, horeca en huisartsenpraktijk. Dit zijn functies die in stedelijk gebied ook gemengd met wonen kunnen voorkomen en vormen geen belemmering voor het woonklimaat.

In de nabijheid staat een kerkgebouw. Voor een kerkgebouw (categorie 2) worden de volgende richtafstanden geadviseerd ten opzichte van gevoelige objecten in rustige omgeving: 30 m voor geluid, 0 m voor geur en 0 m voor stof. Aan deze richtlijnen wordt voldaan.

In het kader van het Activiteitenbesluit (Wm) zijn er geen grote risico's verbonden aan genoemde centrumfuncties. Het belangrijkste zoneringsaspect betreft de geluidsvoorschriften. Aangezien er al woningen dichtbij de centrumfuncties zijn gelegen wordt vastgesteld dat het plan geen invloed heeft op de omliggende functies.

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in het kader van het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het project.

3.2 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 door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, met het kenmerk 20112187-02, d.d. 19 december 2011.

Er is onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de geveldelen van de nieuw te bouwen woningen, ten gevolge van wegverkeer op de Hoflaan, Vaartplein, Velingkade en Rederijerslaan. De genoemde wegen betreffen 30 km per uur wegen. Dit betekent dat de berekende geluidbelasting niet getoetst hoeft te worden aan de Wet Geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en gemeentelijke beleid zijn deze wegen wel onderzocht. Tevens kunnen de resultaten worden gebruikt in het kader van de omgevingsvergunning en toetsing aan het Bouwbesluit.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde $L_{den} = 48$ dB (met aftrek) niet wordt overschreden ten gevolge van de omliggende wegen. De hoogst optredende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt $L_{den} = 52$ dB (zonder aftrek) op de gevels van beide gebouwen.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van het bouwplan; een hogere grenswaarde procedure is niet nodig.

3.3 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit (Wlk) 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.

Luchtkwaliteitseisen vormen 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 31 woningen. Aan de criteria uit de Regeling NIBM wordt voldaan.

Conclusie

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

3.4 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. Een algemene stelregel omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen is dat het risico verwaarloosbaar is op een afstand groter dan 200 meter van een route aangewezen voor gevaarlijk transport.

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.

Toetsing

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.

Aan de hand van de risicokaart van de provincie en de routingkaart vervoer gevaarlijke stoffen en de explosievenkaart van de gemeente is het project getoetst aan bovenstaande beleid en wetgeving, zie figuur 7.

Bevi-inrichtingen

Het project ligt buiten de risicozones van BEVI-inrichtingen.

Transportroutes

Het project ligt niet in een risicozone vervoer gevaarlijke stoffen.

Het project ligt buiten de risicozones van buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Overige

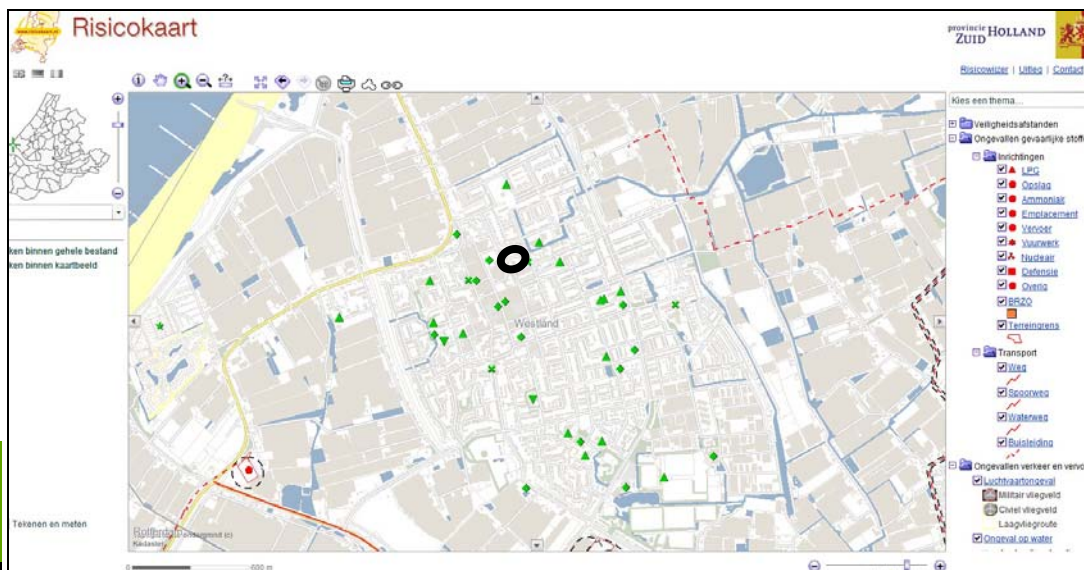
Het project is direct bereikbaar voor brandweer en hulpdiensten.

Het project ligt niet in een gevarezone voor explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

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.



Figuur 7: risicokaart Zuid-Holland

3.5 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. Voor het project wordt aangesloten bij de waterparagraaf uit het Ontwerp bestemmingsplan 'Centrum 's-Gravenzande'. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft op 7 mei 2010 ingestemd met deze waterparagraaf.

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

Het projectgebied is gelegen binnen de waterstaatkundige eenheid boezemland. Voor het boezemgebied geldt geen waterbergingstekort. Vanuit het Hoogheemraadschap van Delfland geldt er geen verplichting tot het creëren van aanvullende waterberging.

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. door middel van het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Het project voldoet aan de watercriteria van het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.6 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.

Bodemonderzoek

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en in 1995 is ter plaatse van het tankstation een bodemsanering uitgevoerd.

In 2008 en 2010 zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk C08-360-O, Arnicon, d.d. oktober 2008.
- Nader bodemonderzoek Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk C10-178-N, Arnicon, d.d. 9 november 2010.

Uit de rapportages komt naar voren dat na de sanering een restverontreiniging is achtergebleven. Bij herinrichting dienen sanerende maatregelen te worden getroffen.

In 2011 is een bodemsanering (BUS) uitgevoerd en is een evaluatieverslag opgesteld:

- Evaluatierapport bodemsanering ter plaatse van Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk P11-040-S, Arnicon, d.d. 20 september 2011.

Ten behoeve van het bouwplan zijn in 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en een aanvullend bodemonderzoek:

- Verkennend bodemonderzoek Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk NEN.2010.0110, BMA-milieu, d.d. 10 juni 2011.
- Aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk C11-230-O, Arnicon d.d. 21 december 2011.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de beoogde bestemming (wonen).

3.7 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.

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 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch Advies, d.d. 11 april 2011).

De Cultuur Historische Hoofdstructuur Zuid-Holland laat zien dat het project is gesitueerd in een gebied zonder een verwachting voor archeologische sporen. Op de beleidskaart van de gemeente Westland ligt het gebied binnen Onderzoeksgebied B. Voor ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld is nader onderzoek nodig. Uit het historisch onderzoek komt naar voren dat het projectgebied in de Middeleeuwen in een buitenplaats ‘Hoogenburg’ is gelegen. Op basis van de geologische ondergrond en resultaten van het historisch onderzoek worden sporen vanaf de late Middeleeuwen verwacht en wordt nader onderzoek aanbevolen.

Conclusie

Voor het projectgebied is aanvullend archeologisch onderzoek nodig. Dit onderzoek zal lopende de voorliggende procedure worden uitgevoerd.

3.8 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.

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 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.

Beschermde soorten

- Braakliggend terrein en parkeerterrein

Op 19 december 2011 heeft een veldonderzoek plaatsgevonden door de gemeentelijk ecooloog. Tijdens het onderzoek zijn geen beschermde planten- en diersoorten waargenomen. Ook worden er geen beschermde soorten verwacht en heeft het project geen invloed op beschermde soorten.

- Woning Hoflaan 24

Op 8 juli 2011 is een Eco-effectscan opgesteld door Aqua-Terra Nova (211119/AQT301FF/CG). Uit dit onderzoek komt naar voren dat er op de locatie geen beschermde soorten aanwezig zijn en ook niet worden verwacht. Voor het project zijn geen bijzondere maatregelen nodig.

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. Als het terrein nog lange tijd braak blijft liggen, is het aan te bevelen de locatie voor aanvang van de werkzaamheden nogmaals te bezoeken.

Nader onderzoek

Aanvullend onderzoek is niet nodig.

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 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt ontwikkeld en gerealiseerd door Hoogenburgh BV. 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.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 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.

De reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn in de bijlage bijgevoegd en worden hieronder samengevat en beantwoord. VROM-inspectie, Provincie Zuid-Holland en Veiligheidsregio Haaglanden hebben niet gereageerd.

Reactie

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Het Hoogheemraadschap stemt in met het plan. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat als richtlijn geldt, conform de nieuwe Handreiking watertoets voor gemeenten (2012), dat bij nieuwe ontwikkelingen de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren.

Aan de gestelde voorwaarde zal bij de uitvoering van het bouwplan worden voldaan. De adviezen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2. Stadsgewest Haaglanden

Stadsgewest Haaglanden geeft aan dat het voorontwerp conform het beleid is zoals vastgesteld in RSP en ander regionaal beleid.

4.2.2 Zienswijzen

Het ontwerp van de grote buitenplanse afwijking heeft voor zienswijzen ter inzage gelegen van 7 september 2012 tot en met 18 oktober 2012 als bedoeld in artikel 3.8 lid 1 van de Wet Ruimtelijke Ordening in verbintenis met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Resultaat

Gedurende voornoemde termijn zijn schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht door:

1. de heer C.M. Verhagen, huurder-bewoner van appartement Veilingkade 90 van het appartementengebouw "De Rederijker" te 's-Gravenzande.
2. mevrouw A. v.d. Holt-v.Trigt, huurder-bewoner van appartement Veilingkade 86 van het appartementengebouw "De Rederijker" te 's-Gravenzande.

3. de heer A. Voogt en mevrouw J.J. van Unen-Bouwman, huurder-bewoners van appartement Veilingkade 96 van het appartementengebouw "De Rederijker" te 's-Gravenzande.
4. Vereniging Mooi 's-Gravenzande, Andriessenlaan 60 te 's-Gravenzande

Ontvankelijkheid

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat een ieder binnen de inzagetermijn van het ontwerpbesluit de mogelijkheid geboden krijgt zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze in te dienen. De schriftelijke zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn ontvangen. Binnen deze afweging en omdat de zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ingediend en inhoudelijke gronden bevat, zijn de indieners ontvankelijk.

Zienswijze 1, 2 en 3

De door indieners 1, 2 en 3 naar voren gebrachte zienswijze kan als volgt worden samengevat: De appartementengebouwen en dan vooral dat aan de Veilingkade zijn te hoog ten opzichte van de omgeving

Reactie

In de bij het ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing "Veilingkade 2 achter Hoflaan 's-Gravenzande (Villa Hoogenburgh)" is nader gemotiveerd dat het project (bouwplan) invulling geeft aan het ruimtelijk gemeentelijk en regionaal beleid voor bestaand stedelijk gebied. Het project is in overeenstemming met de functies uit het provinciale en het rijksbeleid. Het project is passend in het beleidskader van de gemeente Westland en van de hogere overheden.

- Aantasting woongenot en verlies vrije uitzicht

Indieners geven aan dat de afstand tussen de beoogde appartementencomplexen en met name dat aan de Veilingkade ten opzichte van het appartementencomplex "De Rederijkers" niet meer zal bedragen dan plm. 11 meter. Volgens indieners vormt deze afstand een aantasting van het woongenot en uitzicht.

Reactie

Wij hebben al aangegeven dat het project in overeenstemming is met het beleidskader van de gemeente Westland. De nota "Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen" geeft de strategisch ruimtelijke visie weer voor de ontwikkeling van de kernen in Westland. De kern 's-Gravenzande is ingedeeld als 'compact dorps'. De bebouwing kenmerkt zich door een compacte bebouwingsstructuur, afwisseling in bouwvorm en menging van functies. Om aan te sluiten bij het karakter van deze kern wordt de verdichting in deze kern compact gerealiseerd, waarbij op daarvoor geschikte locaties hoogbouw op beperkte en passende schaal kan worden ingezet. 's-Gravenzande heeft het bijzondere dat hogere bebouwing (4 lagen of meer) niet lukraak verspreid staat. Daar is een patroon in te herkennen van clusters van hogere bebouwing. Voor deze hogere bebouwing geldt dat het in een herkenbaar cluster moet staan. Het project ligt in een cluster met hoogbouw en is conform het ruimtelijke ontwikkelingskaders. Gelet hierop is qua privacy, in tegenstelling tot indieners stellen, geen sprake is van (onaanvaardbare) aantasting van de privacy.

Aanvullend op het voorgaande, het feit dat het stedelijk gebied betreft en het algemeen belang bij de beoogde ontwikkeling (waaronder het huisvestingsbelang), wordt ook niet ingezien dat sprake is van een zodanige beperking van het uitzicht van indieners dat hieraan een doorslaggevend gewicht toegekend moet worden. Hierbij is tevens in aanmerking genomen dat uit jurisprudentie blijkt dat geen recht op blijvend uitzicht bestaat. Aldus kan niet worden

gesproken van een onaanvaardbare aantasting van een goed woon- en leefklimaat.

Zienswijze 4

De door indiener 4 naar voren gebrachte zienswijze betreft een voorstel uit oogpunt van welstand tot een gewijzigde uitvoering van een gevelvlak.

Reactie

De beoordeling of aan redelijke eisen van welstand wordt voldaan geschiedt op basis van de door de gemeenteraad volgens artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet vastgestelde welstandsnota

In die nota zijn beleidsregels neergelegd, waarin in elk geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling:

- a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand en
- b. of het uiterlijk van een bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Voorts bepaalt de Woningwet dat een aanvraag voorgelegd moet worden om advies aan de welstandscommissie. Op wettelijk voorschrift mag deze commissie haar advies slechts baseren op de welstandsnota.

In het ontwerpbesluit is al aangegeven dat de welstandscommissie het advies heeft uitgebracht dat het bewuste project niet strijdig is met de welstandsnota en dat wij ons kunnen verenigen met dat advies.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande achten wij de zienswijzen ongegrond.

Bijlagen:

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

- Stedenbouwkundig kader, Ontwikkelingslocatie Hoogenburgh, d.d. november 2010.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, 20112187-02, d.d. 19 december 2011.
- Bodemonderzoek:
 - Verkennend bodemonderzoek Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk C08-360-O, Arnicon, d.d. oktober 2008.
 - Nader bodemonderzoek Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk C10-178-N, Arnicon, d.d. 9 november 2010.
 - Evaluatierapport bodemsanering ter plaatse van Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk P11-040-S, Arnicon, d.d. 20 september 2011.
 - Verkennend bodemonderzoek Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk NEN.2010.0110, BMA-milieu, d.d. 10 juni 2011.
 - Aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van Veilingkade 2 te 's-Gravenzande, kenmerk C11-230-O, Arnicon d.d. 21 december 2011.
- Flora- en Fauna: veldonderzoek gemeente Westland, d.d. 19 december 2011.
- Eco-effectscan Hoflaan 24 te 's-Gravenzande, Aqua-Terra Nova, d.d. 8 juli 2011.
- Instemming Hoogheemraadschap van Delfland, d.d. 7 mei 2010.
- Archeologisch Advies, d.d. 11 april 2011.
- Anterieure overeenkomst.

Reacties wettelijk vooroverleg:

ONS KENMERK / ONDERWERP
1003879 / Watertoets Veilingkade 2



UW BRIEF
12 april 2012
DELFT
april 2012

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Westland
t.a.v. afdeling ROV team STB
postbus 150
2670 AD Naaldwijk



12-0037751

VERZONDEN 01 MEI 2012

Geacht College,

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland de ontwerp omgevingsvergunning Veilingkade 2 in 's Gravezande toegezonden. U verzoekt Delfland in een reactie kenbaar te maken of met de omgevingsvergunning kan worden ingestemd.

Wel instemmen

Delfland kan met de ontwerp omgevingsvergunning instemmen. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven. Wel hebben wij een opmerking ten aanzien van het thema 'waterkwantiteit'.

Waterkwantiteit

In uw waterparagraaf wordt beschreven dat de boezem op orde is en dat om die reden het plangebied geen bergingsopgave geldt. Conform de nieuwe Handreiking watertoets voor gemeenten (2012) geldt als richtlijn echter dat bij nieuwe ontwikkelingen de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren.

Naast advisering in het kader van de watertoets over deze omgevingsvergunning, kan het zo zijn, dat een watervergunning of melding nodig is. Voor meer informatie over deze watervergunning of melding verwijzen wij u naar <http://www.hhdelfland.nl/digitaal-loket/vergunning-melding/>.

Voor meer informatie of vragen kunt u terecht bij de contactpersoon, vermeld onderaan deze brief.

Hoogachtend,
Dijkgraaf en Hoogheemraden van Delfland,
namens deze,
de teamleider Ruimtelijke Planvorming,

14. 
dhr. drs. R.M.H. Tekke 10-4 54 020

Kopie : Provincie Zuid-Holland PPC afdeling water t.a.v. mevr. O. Bongers

Gordijn, F (Frank)

Van: Arno Lammers [A.Lammers@haaglanden.nl]
Verzonden: maandag 16 april 2012 14:38
Aan: Gordijn, F (Frank)
Onderwerp: RE: Er staat een bestand voor u klaar op Gemnet DocZend.

Geachte heer Gordijn,

Beide voorontwerp omgevingsvergunningen voor appartementen zijn conform het beleid zoals vastgesteld in RSP en ander regionaal beleid. Vandaar dat geen reactie vereist is van ons dagelijks bestuur. Deze mail voldoet aan de afspraken van onze dagelijks bestuur.

Groet Arno Lammers

drs. Arno P.H.M. Lammers
 Stadsgewest Haaglanden (sector RO)
 070-7501687 /// 06-42347707
 a.lammers@haaglanden.nl
 Postbus 66 2501 CB Den Haag
 Bezoekadres: Grote Marktstraat 43

-----Original Message-----

From: FGordijn@GemeenteWestland.nl [mailto:FGordijn@GemeenteWestland.nl]
 Sent: Wednesday, April 11, 2012 9:42 AM
 To: Kennisgevingroplan
 Subject: Er staat een bestand voor u klaar op Gemnet DocZend.

Geachte gebruiker,

FGordijn@GemeenteWestland.nl heeft binnen de beveiligde Gemnet omgeving een bestand voor u geplaatst.

Klik op
<https://doczend.gemnet.nl/download.aspx?ID=16631&guid=ec40945f180c40b097b9ec82d87557ed>

Als de link op meerdere regels staat doordat uw e-mail programma de regels automatisch afbreekt, repareer de link dan door er 1 regel van te maken en deze in het lokatievenster van uw browser te plakken.

De afzender heeft de volgende tekst bijgevoegd:

Geachte heer, mevrouw,
 Via een externe server (gemnet) hebben wij u zojuist enkele bestanden per e-mail verstuurd. Wij verzoeken u de bestanden via de link binnen twee weken te downloaden omdat ze anders niet meer via gemnet opvraagbaar zijn. Deze bestanden horen bij de in voorbereiding zijnde omgevingsvergunningen "Veilingkade 2 achter Hoflaan 's-Gravenzande (Villa Hoogenburgh" (NL.IMRO.1783.gba00000028) die onder andere betreffen de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en die worden verleend met toepassing van artikel art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.
 De in voorbereiding zijnde omgevingsvergunningen hebben betrekking op het project het oprichten van 2 appartementengebouwen met in totaal 31 woningen op het perceel Veilingkade 2 achter Hoflaan 's-Gravenzande. Om voornoemde ontwikkeling mogelijk te maken is de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk aangezien de voorliggende ontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan.
 Wij verzoeken u vriendelijk om uiterlijk binnen vier weken (tot 09-05-2012) uw schriftelijke reactie aan ons kenbaar te maken. Uw schriftelijke reactie kunt u richten aan het college van burgemeester en wethouders van gemeente Westland, postbus 150, 2670 AD Naaldwijk, t.a.v. afdeling ROV, team STB. Een reactie per email kan via ruimtelijkeplannen@gemeentewestland.nl Mochten wij binnen deze periode geen reactie van u ontvangen, dan gaan wij er vanuit dat u geen bezwaren heeft tegen het plan. Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met F. Gordijn, juridisch specialist RO, op doorkiesnummer 0174-67 23 66 of via dit emailadres.
 Wilt u, als u naast deze e-mail geen aparte e-mail via gemnet met bestanden hebt ontvangen dit per ommekeer aan ons laten weten?
 Hoogachtend,
 burgemeester en wethouders van Westland, namens hen, teamleider Stedenbouw en



II. PLANREGELS

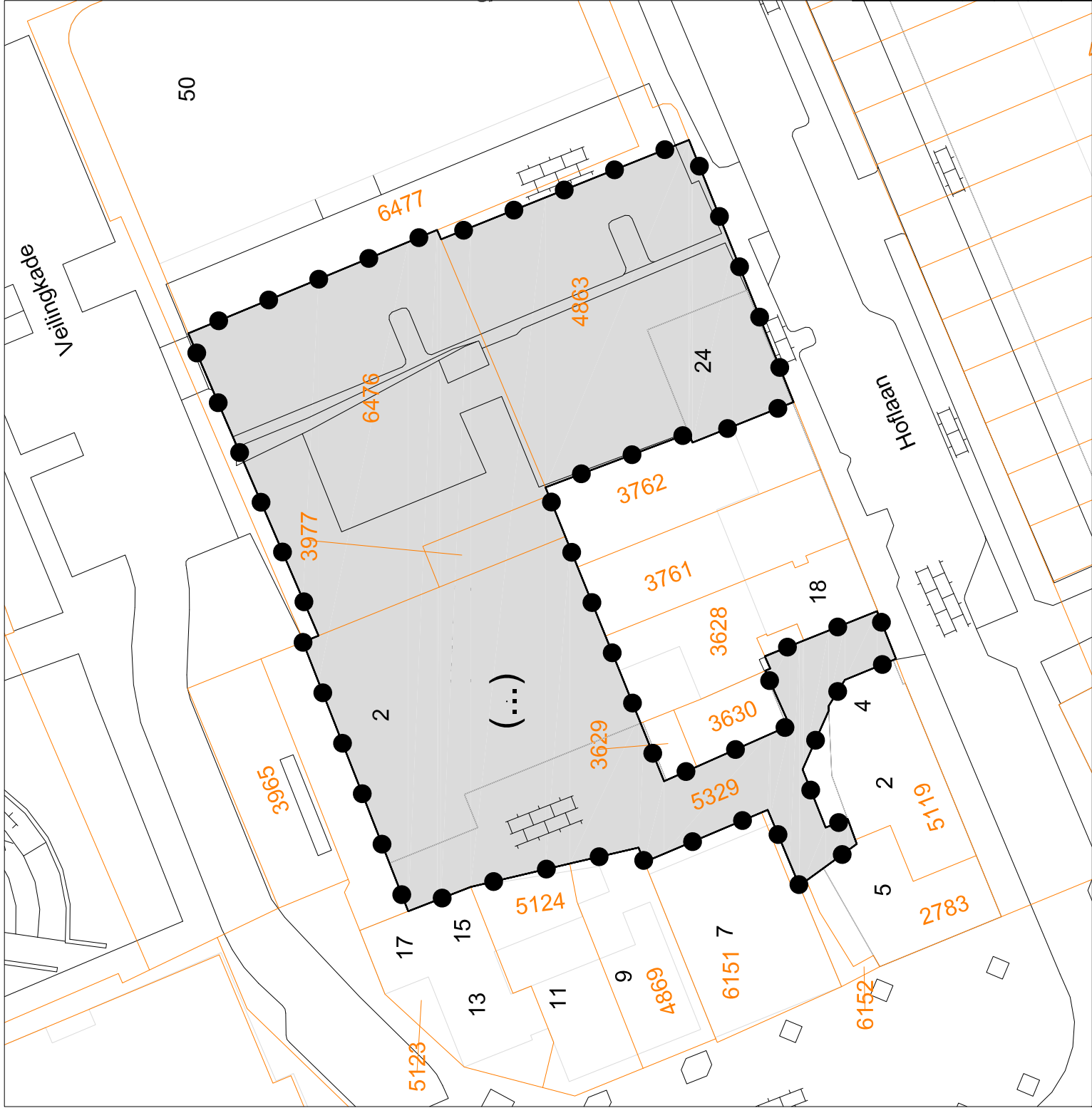


De voorschriften uit het bestemmingsplan 'Centrum 's-Gravenzande' zijn van toepassing op dit project.



III. PLANVERBEELDING





Legenda

 Grens projectgebied



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

tel. 0174-625246 / www.aquaterranova.nl

Opdr.gever:
Hoogenburgh BV te De Lier

Onderzoekslocatie:

Villa Hoogenburgh 's-Gravenzande

Planverbeelding nummer:

NL.IMRO.1783.GBA00000028-ONHE

Status tekening:

Onherroepelijk:500

Tekenaar:

MP

Datum:

09-08-2013

Projectnummer:

211252



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