

Westland

Zandheuvel
(fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk



Bestemmingsplan

Westland

Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1783.pbp00000021-VAST

projectnummer:

498.14521.00

projectleider:

ir. G.J.G. Bokelman

auteur:

ing. D.J. Willems

planstatus

datum:

10-05-2011

27-07-2011

21-02-2012

status:

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

opdrachtgever:

gemeente Westland CV

Woerdblok Westland

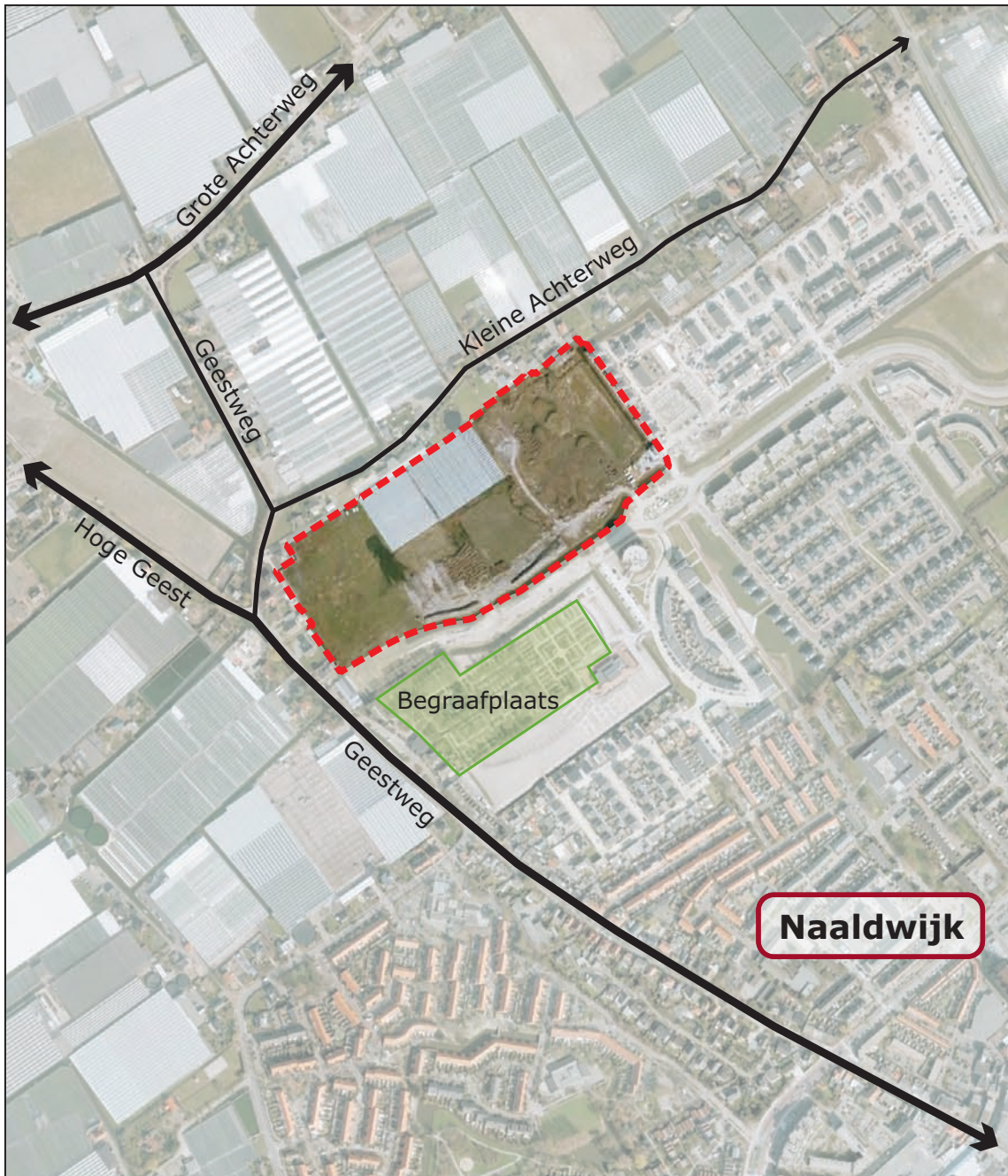
Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Beleidskader	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	5
2.3. Gemeentelijk beleid	8
2.4. Conclusie	10
3. Gebiedsvisie	11
3.1. Ruimtelijk functionele structuur	11
3.2. Gebiedsvisie	11
4. Onderzoek	15
4.1. Verkeer en parkeren	15
4.2. Wegverkeerslawaaï	16
4.3. Bedrijven en milieuzonering	18
4.4. Archeologie	18
4.5. Bodem	19
4.6. Ecologie	19
4.7. Externe veiligheid	20
4.8. Luchtkwaliteit	21
4.9. Kabels en leidingen	22
4.10. Water	23
5. Juridische planbeschrijving	27
5.1. Algemeen	27
5.2. Inleidende regels	28
5.3. Bestemmingsregels	28
5.4. Algemene regels	33
5.5. Overgangs- en slotregels	34
6. Handhaving	35
7. Uitvoerbaarheid	37
7.1. Overleg	37
7.2. Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlage 1: Berekening luchtkwaliteit

Bijlage 2: Beantwoording overlegreacties

Bijlage 3: Overlegreacties



Figuur 1.1: Ligging plangebied



1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden van het woongebied Zandheuvel: het vierde deel van de nieuwe wijk Woerdblok.

Dit bestemmingsplan is een op ontwikkeling gericht plan ten behoeve van een woongebied en een ontsluitingsweg op de thans grotendeels braakliggende grond die voorheen in gebruik was voor de glastuinbouw. Door CV Woerdblok Westland is in samenwerking met de gemeente Westland een Stedenbouwkundig plan en definitief ontwerp vervaardigd voor circa 190 tot 230 woningen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Naaldwijk. Het plangebied wordt aan de westzijde globaal begrensd door de Geestweg en aan de noordzijde door de Kleine Achterweg waaraan voormalige agrarische bedrijfswoningen liggen. De oostzijde van het plangebied wordt gevormd door de wijk-parkzone met als grens de woongebied Waterrijk en aan de zuidzijde is de gebiedsontsluitingsweg Zand- en Waterweg de plangrens.

1.3. Leeswijzer

Het bestemmingsplan Zandheuvel bestaat uit de toelichting, de planregels en de verbeelding (voorheen plankaart). De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: het beleidskader
- hoofdstuk 3: de huidige en beoogde situatie;
- hoofdstuk 4: de resultaten van de deelonderzoeken op het gebied van verkeer, milieu, ecologie en water;
- hoofdstuk 5: de juridische vormgeving van het bestemmingsplan
- hoofdstuk 6: handhavingsbeleid;
- hoofdstuk 7: de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Na de bijlage volgen de regels en de verbeelding.

2. Beleidskader

Beleidskader en Wro

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

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

2.1. Rijksbeleid

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld welke is toegevoegd aan de Nota Ruimte. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte.

Het Rijk wil verstedelijking zoveel mogelijk bundelen in nationale, stedelijke netwerken waar de gemeente Westland deel van uitmaakt. Volgens de realisatieparagraaf dienen steden en netwerken zich te richten op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Voor nieuwbouw in uitleggebieden geldt dat gebruik wordt gemaakt van de ruimte rondom kernen en wordt aangesloten bij bestaande bebouwingspatronen en bij bebouwingsclusters en bebouwingslinten in het buitengebied.

2.2. Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdpogaven die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vervangt het interimbeleid op basis van de huidige vier streekplannen in Zuid-Holland. De visie is vastgesteld op 2 juli 2010.

Op de functiekaart van de structuurvisie is het plangebied reeds aangewezen als stads- en dorpsgebied. De functiekaart geeft de gewenste ruimtelijke functies weer die in de

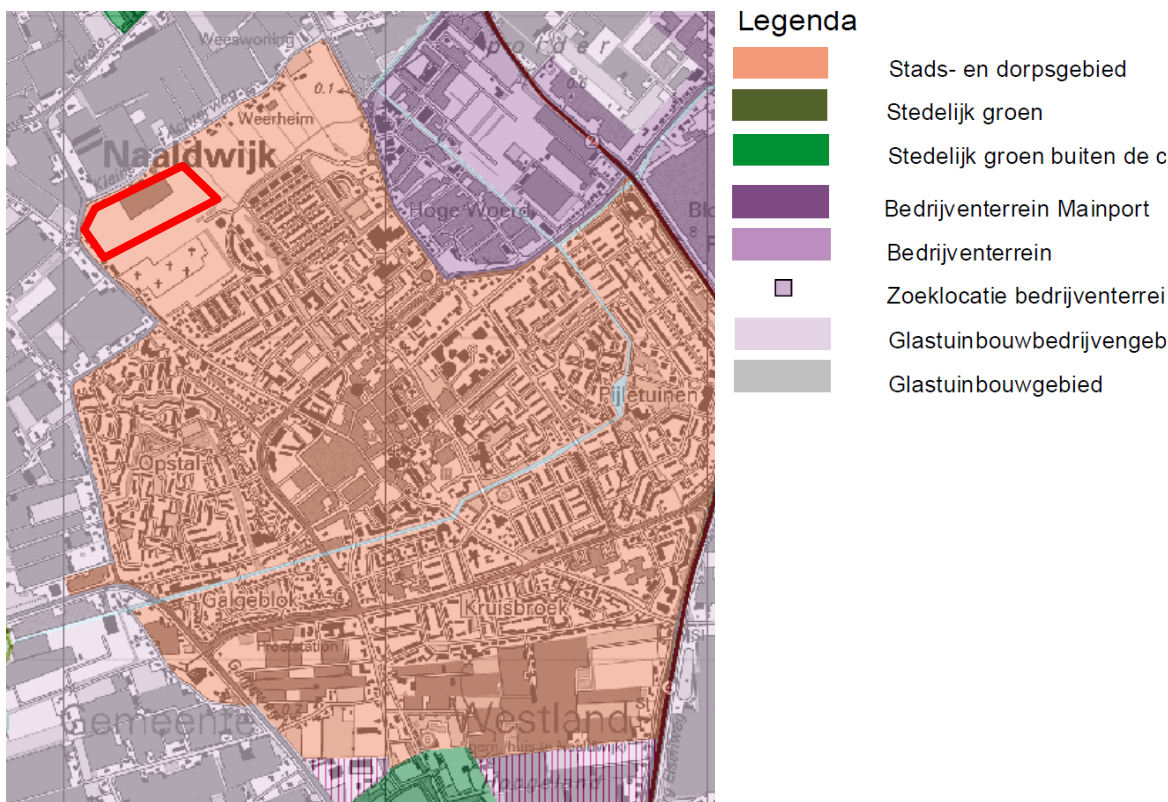
structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijk beleid tot 2020. Zo biedt de kaart ruimte aan de diverse belangen in Zuid-Holland. De functiekaart is vergelijkbaar met de voormalige streekplankaarten.

Het provinciaal belang voor bestaand bebouwd gebied richt zich op de volgende ambities:

- bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid);
- stedelijke detailhandelsstructuur versterken;
- culturele en toeristische voorzieningen versterken (stedelijk).

Het uitgangspunt voor de leef-, werk- en woonomgeving in 2020 is bundeling van verstedelijking. Dit is meer dan het concentreren van wonen in steden. Zuid-Holland richt zich op een betere relatie tussen infrastructuur en verstedelijking, het onderling afstemmen van de verschillende voorzieningen en intensivering van het stedelijk gebied vooral in de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

De verstedelijkingsopgave richt zich vooral op het bestaand stads- en dorpsgebied. Hier staat gedifferentieerd ruimtegebruik centraal. Dit maakt dit gebied aantrekkelijk voor mensen om te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Dit betekent een verdergaande concentratie en intensivering van stedelijke functies in de stedelijke centra en rond haltes van het Zuidvleugernet. Er is daarbij onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied met hoogwaardig openbaar vervoer en het 'overig' stedelijk gebied. Naaldwijk maakt onderdeel uit van het 'overig' stedelijk gebied.



Figuur 2.1: Uitsnede functiekaart Structuurvisie (rode contour is ligging plangebied)

Provinciale Verordening Ruimte (2010)

Samen met de Provinciale Structuurvisie is op 2 juli 2010 ook de provinciale Verordening Ruimte vastgesteld door Provinciale Staten. Daarnaast is op 23 januari 2011 de eerste herziening vastgesteld. Waar de visie een zelfbindend document is voor de provincie, daar

bevat de Provinciale Verordening regels die algemeen bindend zijn en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.



Figuur 2.2: Uitsnede kaart Verordening Ruimte

Regionaal structuurplan Haaglanden 2020 (2008)

Het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft in april 2008 het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (RSP2020) vastgesteld.

Het RSP2020 is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen, etc.

De ambitie is dat het in heel Haaglanden voor iedereen goed wonen, werken en ontspannen is. De ruimtelijke structuur moet mensen stimuleren maatschappelijk actief te zijn en zich te ontwikkelen. Voldoende (ruimte voor) werkgelegenheid, een goed leefmilieu, een veilige leefomgeving, sociale cohesie en een herkenbare omgeving met identiteit, zijn hiervoor van belang. Ook moeten de gewenste voorzieningen voor onderwijs, zorg, cultuur en sport goed bereikbaar zijn. Het RSP2020 heeft voor deze onderwerpen vooral een faciliterende, stimulerende en attenderende rol.

De vraag naar woningen houdt aan, maar de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied gaat al snel ten koste van het groen, de Greenport of de ruimte voor water. Dit betekent dat deze ruimte in het bestaande stedelijke gebied gevonden moet worden en efficiënt moet worden gebruikt. Herstructurering en intensief ruimtegebruik zijn hierbij belangrijke middelen. Als onderdeel van het intensief en meervoudig ruimtegebruik in binnenstedelijke wijken en buurten moet functiemenging mogelijk zijn.

2.3. Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020 (2005)

De Visie Greenport Westland 2020 schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente en daarbuiten. De ruimtelijke component en hoe om te gaan met de glastuinbouwcluster (inclusief de niet-ruimtelijke component) staan in de visie voorop. Naast een ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen, biedt de visie ook de onderlinge afstemming van de ambities van de gemeente op de gebieden water en groen, verkeer en vervoer, wonen, de glastuinbouwcluster en maatschappelijke en economische voorzieningen. Er dient ruimte te worden geboden aan de groei van de gemeente naar 105.000 inwoners in 2020. Een groot aantal woningen (10.500) zal daarvoor worden gebouwd, exclusief Westlandse Zoom. De woningen verschijnen voor een deel op bestaande uitleglocaties (4.500) en voor een deel via verdichting in de kernen (4.500). In het kader van de herstructurering van glastuinbouwgebieden is er behoefte aan vervangende woningbouw in het buitengebied. Aan deze behoefte kan worden voldaan door te bouwen langs bestaande linten c.q. het toevoegen van bebouwingsclusters. Als gevolg van de inbreiding zal er rekening mee gehouden moeten worden dat het benodigde percentage wateroppervlak verder toe kan nemen omdat het onverharde deel in stedelijk gebied afneemt. Naaldwijk is in de visie aangeduid als een 'kleinstedelijk' gebied. Door ligging en dichtheid ademt de kern een stedelijke sfeer. Het plangebied is aangewezen als uitleglocatie.

Evaluatie Greenport Visie Westland 2020 (2010)

Deze evaluatie van de Greenportvisie verwoordt het collegestandpunt over de (tussen-) resultaten van de Greenportvisie over met name de periode 1-1-2004 tot 1-1-2009 met voorstellen per onderdeel over hoe nu verder. De evaluatie bepaalt de koers voor de gemeentelijke structuurvisie. Voor het wonen (de belangrijkste functie in het plangebied) 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.

Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkelingskaders voor de kernen (2007)

In de beleidsnota 'Uitgangspunten voor de kernen' die in september 2007 is vastgesteld is geformuleerd dat de gemeente Westland een verdichtingsopgave heeft van 4.500 woningen.

De kernen in de gemeente Westland zijn verdeeld in drie hoofdtypen met per type een eigen verdichtingsopgave. De hoofdtypen zijn: kleinstedelijk, compactdorps en ruimdorps. In Naaldwijk wordt ingezet op het versterken van de centrale positie in de gemeente Westland met een kleinstedelijk karakter. Voor de woningopgave zijn uitleglocaties aangewezen voor

woningbouw. Het plangebied is gelegen binnen deze uitleglocatie waar woonbuurten ontwikkeld kunnen worden voor gezinnen.

Woonvisie Westland 2020 (2008)

Wonen in de gemeente Westland is wonen met een bijzonder karakter; nabijheid van steden, water en groen zorgen voor hoogwaardige voorzieningen en recreatieve waarden. De gemeente Westland bestaat uit 11 kernen die onderling van elkaar verschillen: woongebieden met een sterk dorps karakter, maar ook woongebieden die door ligging en dichtheid een meer stedelijke sfeer uitademen. Deze diversiteit is een belangrijke kwaliteit en dient behouden te worden. Toch is de woningmarkt ook gespannen. Een deel van de huishoudens wil een volgende stap in de wooncarrière maken (doorstromen) of de woningmarkt betreden (starten) en de huishoudensamenstelling (vergrijzing, huishoudenverdunding, economische trends) zal veranderen.

Ook deze ontwikkelingen hebben zijn weerslag op de woningvraag. Om de diversiteit te behouden en te versterken dienen de kansen en keuzemogelijkheden op de woningmarkt te worden vergroot door:

- blijvende aandacht voor betaalbaarheid (huur én koop);
- meer kansen voor jonge huishoudens (waaronder starters);
- inspelen op de groeiende behoefte aan wonen met zorg;
- bieden van kwaliteit voor gevorderde huishoudens (doorstroming).

Het plan Zandheuvel sluit aan bij deze Woonvisie; de uitbreiding past binnen het kleinstedelijke karakter van de kern Naaldwijk in de uitbreidingswijk Woerdblok, met een gevarieerd woningbouwprogramma waarin wordt ingespeeld op de betaalbaarheid (rijwoningen) en het bieden van doorstroming voor de gevorderde huishoudens (de 2¹ kap woningen en vrijstaande woningen).

Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010

De doelstelling van de gemeente is door middel van duurzaam bouwen de milieubelasting terug te dringen: bouwen met zorg voor het milieu. Dit betekent dat in een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk en stedenbouwkundig ontwerp en in alle fasen van de bouw. De gemeente stelt 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 woningen 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.

Vigerend bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is 'Landelijk Gebied Naaldwijk'. Dit bestemmingsplan is door de voormalige gemeenteraad van Naaldwijk op 18 augustus 1977 vastgesteld, vervolgens door Gedeputeerde Staten op 19 september 1978 gedeeltelijk goedgekeurd en door de Kroon op 17 mei 1983 gedeeltelijk goedgekeurd.

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan vanwege de wijziging van de agrarische functie in een woonfunctie.



Figuur 2.3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Naaldwijk'.

2.4. Conclusie

De ontwikkeling welke mogelijk wordt gemaakt binnen het plangebied past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsvisies. Het plangebied wordt beschouwd als uitleglocatie voor woningbouw en valt binnen de rode bebouwingscontour.

3. Gebiedsvisie

3.1. Ruimtelijk functionele structuur

Ruimtelijke opbouw

De woonbuurt Zandheuvel maakt deel uit van de woonwijk Woerdblok. Zandheuvel is de laatste fase van Woerdblok. Woerdblok betreft de grote uitbreidingswijk (circa 1.000 woningen) direct ten noordwesten van Naaldwijk, gelegen in het kassengebied tussen Monster, Poeldijk en Honselersdijk. Zandheuvel vormt het noordwestelijk gelegen kwadrant van Woerdblok en wordt ontwikkeld ter plaatse van het inmiddels grotendeels geamoveerde kassengebied.

Zandheuvel wordt aan de noord- en westzijde begrensd door twee oudere ruimtelijke patronen namelijk de bebouwingslinten van de Kleine Achterweg en de Geestweg. Aan de zuid- en oostzijde wordt de nieuwe woonbuurt begrensd door twee –in het kader van Woerdblok ontwikkelde– nieuwe ruimtelijke patronen, namelijk de Zand- en Waterweg met het Boezemkanaal in het zuiden en een centraal binnen Woerdblok gelegen parkzone in het oosten.

3.2. Gebiedsvisie

Er is een Stedenbouwkundig plan¹ en een Beeldkwaliteitplan² opgesteld voor Zandheuvel. Deze plannen zijn als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Het Beeldkwaliteitplan geeft de ambitie met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van Zandheuvel weer. Het plan kent twee toepassingen. Het vormt samen met het Stedenbouwkundig plan de ruimtelijke onderlegger voor het bestemmingsplan Zandheuvel, dat – gezien de gefaseerde ontwikkeling – flexibel van opzet zal zijn. Het Beeldkwaliteitplan geldt ook als richtlijn voor het latere ontwerp van de openbare ruimte en de woningen.

Stedenbouwkundig plan

De hoofdstructuur van Woerdblok heeft de vorm van een assenkruis bestaande uit de Zand- en Waterweg in oostwestrichting en de Parkstrip in noordzuidrichting. De hoofdroute van Zandheuvel heeft de vorm van een slinger, een meander. Deze vorm maakt mogelijk dat, in combinatie met de rasteroriëntatie van de bebouwing, langs de meander een steeds wisselend beeld van aanzicht en ruimtevorm ontstaat. De oriëntatie van de woningen is gebaseerd op een eenvoudig raster; dit leidt tot een rustig beeld. Een levendig beeld ontstaat door de meanderende routes.

Karakteristiek voor de woonbuurt is de relatief hogere ligging ten opzichte van de omgeving en overwegend rechthoekige verkaveling van de woonclusters rondom de meander. De bouwblokken in het midden van Zandheuvel liggen hierbij hoger. Aan de randen wordt

¹ RBOI, Stedenbouwkundig Kader, deel A Stedenbouwkundig Plan Zandheuvel, 7 april 2011.

² RBOI, Stedenbouwkundig Kader, deel B Beeldkwaliteitplan Zandheuvel, 10 mei 2011.

zorgvuldig aangesloten bij het maaiveld in de omgeving. In de openbare ruimte wordt het hoogteverschil zichtbaar aan de binnenzijde van de meander.



Figuur 3.1: Stedenbouwkundig plan

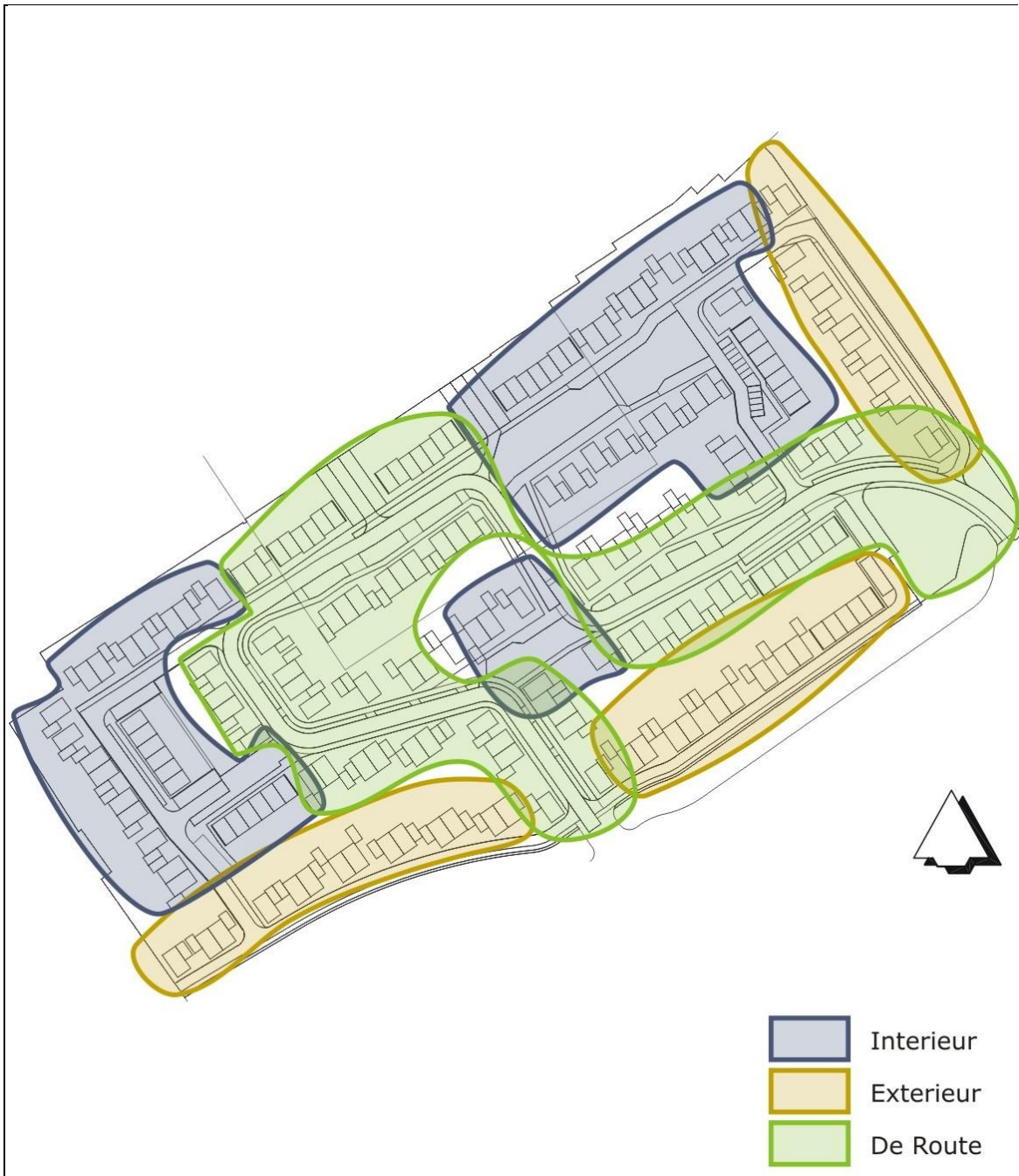
Hier is ruimte voor een groen talud met bomen. De aanleg van een nagenoeg ononderbroken groenstrook langs de meander draagt bij aan de ruimtelijke samenhang van het bebouwingspatroon en de herkenbaarheid van de centrale ontsluitingsroute.

De vloerpeilhoogtes variëren van NAP +1.3 – 1.7 m aan de zijde van de Zand- en Waterweg tot maximaal NAP +3.25 m in het centrale deel en circa NAP +2 m aan de zijde van de Kleine Achterweg.

Beeldkwaliteitplan

Zandheuvel wordt opgebouwd uit drie 'sferen', die elk een eigen typologie van beeldkenmerken hebben:

- het exterieur; de rand aan het assenkruis: de overgangszone naar de andere buurten in Woerdblok. Hier worden overwegend twee-onder-een-kapwoningen en enkele vrijstaande woningen gebouwd;
- het interieur; de bebouwing aan de woonstraten en pleintjes;
- de route; de bebouwing aan de meander. Ter plaatse van de entree is een appartementengebouw geprojecteerd en bestaat uit een 20 m hoog woongebouw in 5 bouwlagen op een plint van parkeren.



Figuur 3.2: Deelgebieden

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt door middel van de meander ontsloten, deze weg sluit op twee punten aan op de Zand- en Waterweg. Vanaf deze meander leiden enkele aftakkingen verder het gebied in. Het merendeel van deze aftakkingen wordt beëindigd door middel van kleinschalige groene plekken.

Om te voorkomen dat het beeld van de buurt gedomineerd wordt door geparkeerde auto's, krijgen de vrijstaande woningen en tweekappers parkeergelegenheid op eigen terrein met een overloop in het openbaar gebied.

Doorvertaling naar dit bestemmingsplan

De aanleg van Zandheuvel vindt in meerdere fasen plaats. Gezien de huidige marktsituatie biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid te kiezen voor verschillende woningtypes afhankelijk van de eventuele veranderende vraag. Het is bijvoorbeeld mogelijk om ter plaatse van geprojecteerde rijwoningen twee-onder-één kapwoningen te realiseren. Gezien de inwisselbaarheid van het type woning kan het aantal woningen toenemen van circa 190 woningen tot maximaal 230 woningen. In het Stedenbouwkundig plan is dit nader uitgewerkt in de vorm van mogelijke verdichtingsvarianten. Het maximale studiemodel bevat namelijk 260 en geen 230 woningen. Het uitgangspunt blijft echter het basis Stedenbouwkundig plan met circa 190 woningen.

Om de rechtszekerheid te bieden voor de kopers van woningen zijn in de regels afstandsmaten vastgelegd tot de onderlinge hoofdgebouwen. Hiermee is er zekerheid dat er altijd voldoende afstand is tussen de woningen, onafhankelijk welk type woningen er gebouwd wordt. De belangrijkste afstandsmaten zijn:

- bij vrijstaande woningen is de afstand tot de naastgelegen hoofdgebouwen aan beide zijden 3,5 m;
- bij twee-onder-een-kap woningen is de afstand tot de naastgelegen hoofdgebouwen aan één zijde 3,5 m;
- de afstanden tussen de voorgevels van woningen bedraagt ten minste 13 m. Zo is er voldoende ruimte voor een trottoir, parkeren en een groen inrichting;
- de afstanden van de achtergevels van hoofdgebouwen onderling is ten minste 12 m; Hierdoor wordt een voldoende diepte van de tuin gewaarborgd, gemiddeld 6 m diep;
- de diepte van de woningen is maximaal 13 m.

In de juridische planbeschrijving wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden en eisen die zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

Het Beeldkwaliteitplan is onderdeel van dit bestemmingsplan en is als separate bijlage opgenomen.

4.1. Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

Ontsluiting autoverkeer

Het autoverkeer van het plangebied zal aansluiten op de nieuw aan te leggen Zand- en Waterweg en sluit in oostelijke richting aan op de Grote Woerdlaan. Deze wegen zijn conform Duurzaam Veilig gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Grote Woerdlaan verzorgt de verbinding met Monster, het centrum van Naaldwijk en, via de Bosweg, met de N213 richting Den Haag en Rotterdam.

Aan de westzijde van het plangebied ligt de Geestweg. Deze weg ontsluit in zuidelijke richting naar het centrum van Naaldwijk. In noordelijke richting via de Grote Achterweg, Hoge Geest en de Poelkade naar het centrum van 's Gravenzande. Het eerste deel van de Geestweg, richting het centrum van Naaldwijk heeft een binnenstedelijke ligging ingericht als gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 50 km/h. In noordelijke richting heeft de Geestweg vanaf de Zand- en Waterweg een buitenstedelijke ligging en is gecategoriseerd als erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60 km/h.

Binnen het plangebied worden nieuwe wegen mogelijk gemaakt ter ontsluiting van het plangebied. Deze zijn conform Duurzaam Veilig gecategoriseerd als erftoegangsweg en hebben een maximumsnelheid van 30 km/h. De genoemde wegen zullen voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening en de concept-richtlijn 'Praktijkrichtlijn bereikbaarheid' van 6 februari 2008. Hierin zijn de eisen opgenomen die een goede bereikbaarheid van het openbare wegennet moeten bewerkstelligen. Om de bereikbaarheid ook tijdens de bouwfase te garanderen wordt de tweede ontsluitingsweg vanaf de Geestweg zo spoedig mogelijk gerealiseerd.

Ontsluiting langzaam verkeer

Fietsers kunnen de locatie bereiken via de Zand- en Waterweg die conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig over vrijliggende fietspaden zal beschikken. Op de Geestweg wordt langzaam verkeer gemengd met gemotoriseerd verkeer afgewikkeld. Op de Grote Woerdlaan wordt het fiets- en autoverkeer gescheiden van elkaar afgewikkeld. Binnen het plangebied wordt fietsverkeer gemengd met gemotoriseerd verkeer afgewikkeld.

Openbaar Vervoer

Er is een bushalte gesitueerd op circa 1.000 m van de locatie. Deze halte wordt bediend door een spits busdienst tussen Naaldwijk en Monster.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen zal plaatsvinden op eigen terrein met een overloop in het openbare gebied in parkeerkoffers. De parkeernorm voor woningen met een garage is 2,5 parkeerplek/woning en voor overige woningen 1,5 parkeerplek /woning. Dit is overeengekomen tussen de gemeente Westland en de ontwikkelaar, is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan en wordt contractueel doorgegeven aan de bewoners. In het Stedenbouwkundig plan is de parkeerbehoefte en aanbod uitgewerkt.

Verkeersgeneratie

Bij de onderbouwing van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een theoretische worst-case situatie op basis van maximaal 260 woningen zoals is opgenomen in 'uitwerking 2' van het Stedenbouwkundig plan. Nadien is het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan op 230 gesteld. De verkeersgeneratie van de 260 woningen zal circa 1.650 mvt/etmaal bedragen, uitgaande van circa 6,3 mvt/etmaal/woning (CROW, publicatie 256). De verkeersgegevens zijn aangeleverd door de gemeente Westland en afkomstig uit het verkeersmodel met prognosejaar 2018 en basisjaar 2006. De verkeersprognoses voor 2018 zijn doorgerekend naar het prognosejaar 2022. Voor reconstructie is gerekend voor het basisjaar 2010. Voor deze berekeningen is uitgegaan van een jaarlijkse autonome groei van 1,5% per jaar. Verder zijn de verkeerscijfers uit het verkeersmodel opgehoogd, omdat het aantal mogelijk te realiseren woningen binnen het plangebied verhoogd is naar 260. In het verkeersmodel wordt uitgegaan van 190 woningen, waardoor er sprake is van een toename van 70 woningen. Dit leidt conform de kengetallen van het CROW (publicatie 256) tot een verhoging van circa 440 mvt/etmaal (uitgaande van 6,3 mvt/woning per etmaal). Er is vanuit gegaan dat 75% van het verkeer in oostelijke richting via de Zand- en Waterweg afrijdt en 25% in westelijke richting en zich vervolgens gelijkmatig over de Geestweg verdeelt. De intensiteiten uit het verkeersmodel zijn op deze wijze opgehoogd.

De Zand- en Waterweg en de overige ontsluitende wegen kunnen de toename van het verkeer verwerken. Op basis van een indicatieve kruispuntberekening van het kruispunt Zand- en Waterweg/Geestweg blijkt dat de verkeersafwikkeling in de spitsperiode gewaarborgd is.

Conclusie

De ontsluiting Zandheuvel voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer is goed en voor het openbaar vervoer is dit redelijk. Ook de verkeersveiligheid rond de locatie is voldoende gewaarborgd als gevolg van de aanwezige vrijliggende fietspaden en de wegencategorisering conform Duurzaam Veilig.

Het verkeer van en naar Zandheuvel bedraagt circa 1.650 mvt/etmaal. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de wegen rondom de locatie, waarbij de verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd blijft. Het aspect verkeer staat de uitvoering van dit plan dan ook niet in de weg. Het aantal parkeerplaatsen voor de opvang van de parkeervraag van ontwikkeling is conform de afspraken met gemeente Westland en de ontwikkelaar gewaarborgd.

4.2. Wegverkeerslawaai

Het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is vastgelegd in het Akoestisch onderzoek³. Hierin is de normstelling en het toetsingskader vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) opgenomen. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen. Tevens is onderzoek uitgevoerd naar de akoestische

³ RBOI, Akoestisch onderzoek Zandheuvel, kenmerk 498.13619.00, 10 mei 2011.

effecten van de nieuwe gezoneerde weg (Zand- en Waterweg) die in het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Het betreft onderzoek ter plaatse van de bestaande woningen aan de Geestweg. Deze woningen zijn tevens opgenomen in het reconstructieonderzoek als gevolg van de nieuwe aansluiting van de Zand- en Waterweg op de Geestweg. Omdat in de planologische procedures voor de andere delen van Woerdblok de gehele Zand- en Waterweg ook is betrokken, is hernieuwd akoestisch onderzoek naar dit deel van de Zand- en Waterweg voor die woningen niet noodzakelijk.

In het akoestisch onderzoek wordt het plangebied gemodelleerd op basis van de juridische regeling die is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan een flexibele regeling kent, zal de geluidsbelasting niet per woning worden berekend, maar zullen berekeningen worden uitgevoerd op maatgevende afstanden vanaf de omliggende wegen. Voor de modellering van de nieuwe woningen is aangesloten bij de planregels en de plankaart uit het bestemmingsplan. Er zijn twee berekeningen uitgevoerd:

1. Eerstelijns bebouwing, waarbij gerekend is op de meest nabij de weg gelegen begrenzing van de woonfunctie. Deze berekening is uitgevoerd door een bebouwingswand te modelleren op deze begrenzing met de in het bestemmingsplan vastgelegde bouwhoogte.
2. Tweedelijns bebouwing: omdat de vorm en dichtheid van de eerstelijns bebouwing niet is vastgelegd, dient voor de tweedelijns bebouwing een vrije veldberekening te worden gemaakt. Hierbij wordt de worstcasebenadering toegepast, waarbij in de eerstelijns geen sprake is van afscherpende bebouwing. Om de afstand van de tweedelijns bebouwing tot de weg te bepalen, is gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen informatie over de diepte van de woningen en de minimale afstand tussen de voor- en achtergevels. De afstand van de tweedelijns bebouwing tot de weg is aan de hand hiervan gesteld op 25 m. Ook voor de tweelijns bebouwing is een bebouwingswand ingevoerd die de toekomstige woningen representeert. Vervolgens zijn toetspunten gelegd voor de verschillende waarneemhoogten.

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat hogere waarden noodzakelijk zijn voor nieuwe en bestaande woningen. Het aantal hogere waarden voor de nieuwe woningen is bepaald op basis van de theoretische maximale vulling van het gebied uit het Stedenbouwkundig plan 'uitwerking 2' (februari 2011). Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting zijn niet mogelijk of doelmatig. Op de eerstelijns bebouwing zijn in de worstcase situatie maximaal 80 hogere waarden nodig tot maximaal 55 dB. Op de tweedelijns bebouwing zijn in het theoretische model enkel rijwoningen geprojecteerd, zodat qua het aantal hogere waarden uitgegaan is van een worstcase situatie. In deze tweedelijns bebouwing zijn maximaal 49 hogere waarden nodig tot maximaal 51 dB. Ten gevolge van de nieuwe Zand- en Waterweg dienen hogere waarden aangevraagd te worden voor 2 bestaande woningen aan de Geestweg (nr. 71 a en 134). Daarnaast is een hogere waarde nodig voor de woning Geestweg nr. 71a in het kader van het reconstructieonderzoek. Deze hogere waarde manifesteert zich als gevolg van het verkeer op de Geestweg.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB op gevel van de beoogde en enkele bestaande woningen wordt ten gevolge van het verkeer overschreden. De uiterste grenswaarde van 58 dB (voor nieuwe woningen ten gevolge van nieuwe wegen) of 63 dB (andere situaties) wordt niet overschreden. Er dienen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland hogere waarden te worden vastgesteld. Na vaststelling hiervan staat de Wgh de realisatie van het plan niet in de weg.

4.3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar verblijfs- en leefklimaat.

Hiervoor wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). In deze publicatie worden richtafstanden gegeven ten opzichte van een 'rustige woonwijk' voor de milieuaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Het is mogelijk dat de daadwerkelijke milieubelasting van een specifiek bedrijf afwijkt van de algemene richtafstanden weergegeven. Dit dient te blijken uit de milieuvergunning van het bedrijf of uit specifiek onderzoek.

Onderzoek

Aan de noordzijde van de Kleine Achterweg zijn verschillende glastuinbouwbedrijven gelegen. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Op basis van het Besluit Landbouw dient vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het kader van het milieuspoor tevens een afstand aangehouden te worden van 50 m ten opzichte van aaneengesloten woonbebouwing⁴. Ook aan deze afstand wordt voldaan ten opzichte van de bouwvlakken van de nieuwe woonbebouwing.

Conclusie

Uit bovenstaande informatie wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4. Archeologie

Toetsingskader

Op 1 september 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wet op de archeologische monumentenzorg) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Onderzoek

In het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Door ADC ArcheoProjecten is daarom een archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. De constatering van het onderzoek is dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd. En zijn enkele archeologische resten gevonden uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. De aard en herkomst van deze aanwijzingen zijn echter discutabel en geven voorsnog geen aanleiding tot verder onderzoek. Voor het plangebied is een aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig.

⁴ Indien de betreffende glastuinbouwbedrijven voor 1 mei 1996 zijn opgericht (met inbegrip van eventuele uitbreidingen) dient een afstand van 25 m aangehouden te worden.

⁵ ADC ArcheoProjecten. Naaldwijk, Woerdblok fase IV; Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend en waarderend booronderzoek. ADC Rapport 1307, februari 2008.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er in het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn waarmee bij de verdere planvorming rekening dient te worden gehouden.

4.5. Bodem**Toetsingskader**

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Voor de beoogde ontwikkeling is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶. Uit het onderzoek blijkt dat de grond slechts licht is verontreinigd. Wel is het grondwater nabij enkele peilbuizen matig tot sterk verontreinigd met arseen en/of nikkel. De grond ter plaatse van deze peilbuizen is niet verontreinigd. Volgens het bodemsaneringsbeleid van de provincie Zuid-Holland is geen sprake van een saneringsnoodzaak, indien de parameters voor nikkel en arseen niet in verhoogde getallen in het freatisch vlak worden aangetoond. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt wel dat wanneer ten behoeve van bouwwerkzaamheden een bouwputbemaling nodig is, het vrijkomende grondwater op milieuhygiënisch verantwoorde wijze dient te worden verwerkt, in overleg met de kwaliteitsbeheerder van het gebied.

Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6. Ecologie**Toetsingskader***Nota Ruimte*

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), op provinciaal niveau uitgewerkt in de PEHS. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden.

Natuurbeschermingswet 1998

Bij de planvorming moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De wet maakt

⁶ Van der Helm Milieubeheer B.V. Verkennend milieukundig bodemonderzoek; Algehele bodemkwaliteit Woerdblok fase 3 & 4 te Naaldwijk, december 2006.

hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en zijn ingedeeld in drie beschermingscategorieën. Indien het leefgebied van soorten wordt verstoord bestaat de mogelijkheid om ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (Ministerie van LNV).

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van en is ook niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een staats- of beschermd natuurmonument of een speciale beschermingszone ingevolge de Vogel- of Habitatrichtlijn. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Gebiedsbescherming komt derhalve niet meer aan de orde.

Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijn is er ten behoeve van de ontwikkeling van fase 3 en 4 (Waterrijk en Zandheuvel) van de woonwijk Woerdblok een flora en faunaonderzoek⁷ verricht. Uit de conclusie blijkt dat een ontheffing op grond van artikel 75 van de Flora en Faunawet dient aangevraagd te worden. Op 28 augustus 2006 heeft de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een ontheffing verleend voor het plangebied van fase 3 en 4 van de woonwijk Woerdblok.

Conclusie

In het kader van de Flora- en Faunawet is reeds vergunning verleend ten behoeve van de ontwikkeling Zandheuvel. Het aspect flora- en Fauna levert geen belemmeringen op voor de woningbouwontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaats vindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken⁸ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

⁷ Faunaconsult. Flora- en faunaonderzoek voor fasen 3 en 4 van woningbouwlocatie Woerdblok te Naaldwijk, september 2004.

⁸ Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

Onderzoek

In het plangebied en de omgeving zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Voor leidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.9. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen of andere risicovolle bedrijven. Tevens is de locatie op meer dan 550 m vanaf de N465 en N213 gelegen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8. Luchtkwaliteit**Toetsingskader**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate leidt tot een toename van de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Ter plaatse van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. De Wlk staat de uitvoering van dit project niet in de weg. Het luchtkwaliteitsonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

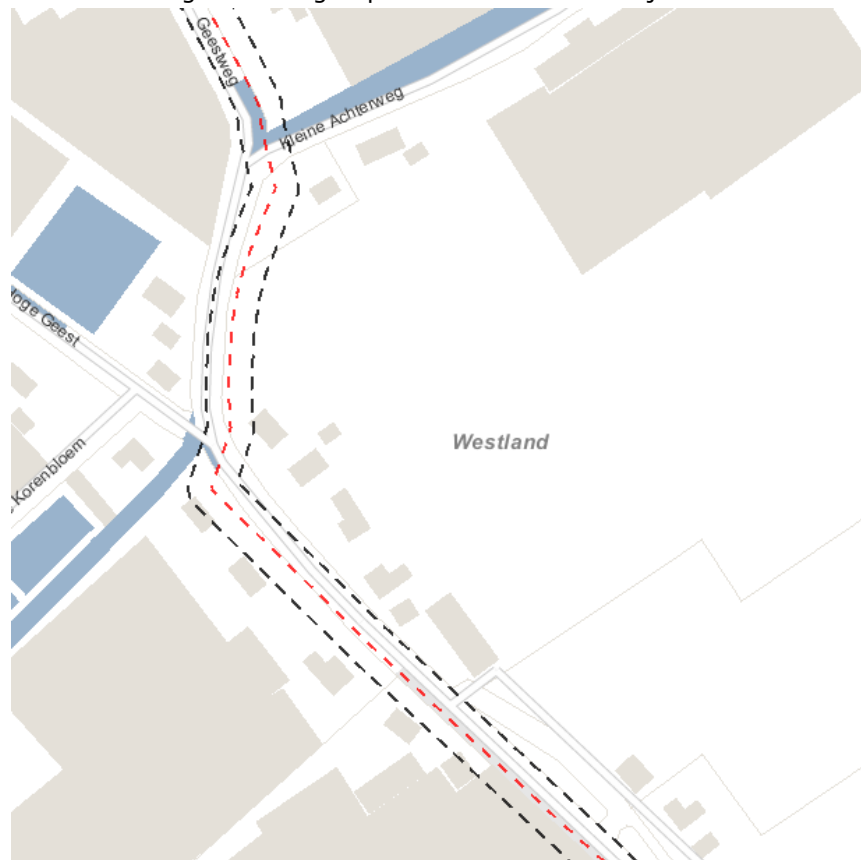
4.9. Kabels en leidingen

Toetsingskader

Voor ruimtelijke plannen in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) relevant. Met deze AMvB wordt aangesloten bij de systematiek van PR en GR (de risiconormering conform andere risicobronnen, zie paragraaf 4.7) wordt gevolgd. Hierbij geldt een oriënterende waarde voor het GR.

Onderzoek

Parallel aan de Geestweg ten westen van het plangebied ligt een NAM-leiding (K1, diameter 6", druk 95 bar) op een afstand van 17 m vanaf de plangrens (zie figuur 4.1). Uit informatie van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat de PR 10-6-contour op 10 m vanaf de leiding ligt. Het plangebied en de woningen liggen buiten deze contour. Het invloedsgebied voor het groepsrisico bedraagt PR 10-6-contour plus enkele meters (bron: Ministerie van VROM, 'Externe veiligheid en transportleidingen met brandbare vloeistoffen K1/K2/K3 in de interimperiode', 5 augustus 2008). Het invloedsgebied ligt dan ook buiten het plangebied. Bovendien is bekend dat voor K1-leidingen geen sprake is van een groepsrisico bij dichtheden kleiner dan 255 personen per hectare buiten de PR 10-6-contour (bron: RIVM, 'Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3', augustus 2008. Het aantal van 10 slachtoffers wordt dan niet gehaald). Een dergelijke personendichtheid is hier niet aan de orde. Er is dan ook geen sprake van een groepsrisico, waardoor een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.



Figuur 4.1: Planologisch relevante leiding in de directe omgeving van het plangebied (rood = leiding, zwart = PR 10⁻⁶-contour).

Conclusie

Het aspect leidingen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10. Water

Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening is de "watertoets" opgenomen. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. De watertoets heeft als doel het voorkomen van negatieve effecten die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk hebben op het duurzame waterbeheer.

In het plangebied is het Hoogheemraadschap van Delfland verantwoordelijk voor het waterbeheer, de gemeente Westland beheert de riolering. Ten behoeve van dit plan zijn de wateraspecten uitgewerkt in een Watertoetsdocument⁹. In het kader van de watertoets is over onderhavig bestemmingsplan en de uitgangspunten overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Vervolgens zijn de aandachtspunten en opmerkingen van het waterschap verwerkt in het plan.

Toetsingskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 2000 van kracht en schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een "goede ecologische toestand" (GET) hebben en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren dat deze een "goed ecologisch potentieel" (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Nationaal Beleid

Het 'Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel' (NBW-actueel, 2008) is een actualisatie van het oorspronkelijke NBW uit 2003. Het betreft een overeenkomst tussen het rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. In de actualisatie uit 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

Provinciaal beleid

In het Provinciale Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 is het beleid voor milieu, water, natuur en landschap geïntegreerd. Het streven is een leef- en investeringsklimaat te realiseren dat gezond, groen en veilig is. Inmiddels is het ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Hierin zijn vier strategische thema's (veiligheid, schoon water, duurzaam zoetwater en een robuust watersysteem) uitgewerkt. Ter aanvulling heeft de provincie in samenwerking met de waterschappen een planMER opgesteld. Hierin worden de milieueffecten van het waterplan in beeld gebracht.

Beleid waterbeheerder

De komende jaren ligt het accent op het realiseren van de opgestelde plannen en het intensiveren van de uitvoering ervan, zoals staat beschreven in het 'Waterbeheersplan 2006-2009' (2005). De thema's waarbinnen dit plaatsvindt zijn: veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid, aanleggen en beheren, overleggen en samenwerken en reguleren en toezicht

⁹ Aqua-Terra. Watertoets locatie Woerdblok fase 3 en 4 te Naaldwijk, rapportnummer 07/AQT405a/MZ, 26 juni 2007.

houden. Het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water vragen om daadkrachtige uitvoering van een groot aantal maatregelen. Goede samenwerking en overleg met gemeenten ten aanzien van de watertoets van ruimtelijke plannen is een belangrijk streven. Het 'Waterbeheerplan 2010-2015' beschrijft de strategische keuzes van Delfland, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan.

In het kader van de afstemming van het waterbeleid met ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening heeft het Hoogheemraadschap van Delfland een 'Waterkansenkaart' (2004) opgesteld. Deze waterkansenkaart kan gezien worden als de nadere, gebiedsspecifieke uitwerking van de deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003). Naast de waterkansenkaart hanteert het Hoogheemraadschap van Delfland de 'Handreiking Watertoets' (2007), waarin de door Delfland gewenste verloop van het proces van de watertoets voor ruimtelijke plannen nader is uitgewerkt en waarin een checklist is opgenomen.

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterplan Westland 2009-2015, met als ondertitel 'Westlands water, nu en later' is een product van de gemeente Westland en het Hoogheemraadschap van Delfland. Hierin wordt onder andere de waterhuishoudkundige visie en ambities tot 2030 en de daarbij horende doelstellingen tot 2015 beschreven. Centraal hierin staan de thema's 'Droge voeten, levend water en zichtbaar water'. De ruimtelijke vertaling van de hieruit voortkomende maatregelen is per polder in kaart weergegeven. De gewenste waterstructuur wordt door de gemeente vertaald in bestemmingsplannen en structuurvisies.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt tussen de Kleine Achterweg en de Zand- en Waterweg in Naaldwijk. Het bruto oppervlak van het plangebied is circa 6,7 ha, het plangebied is inmiddels bouwrijp gemaakt.

Conform de bodemkaart van Nederland bestaat de ondergrond van nature uit leemarm zand met een grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van nature minder dan 0,40 m beneden het maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) tussen de 0,80 m en 1,20 m beneden het maaiveld ligt.

De huidige maaiveldhoogte varieert van circa NAP +0,60 m tot NAP +1,10 m. In het gebied komt brakke kwel voor en het grondwater in het eerste waterdoorlatend grondlaag is overwegend zout. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingszone.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de keurzone van een primaire of secundaire waterkering.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in boezemland, het boezempeil in het gebied is NAP -0,43 m. Binnen het boezemstelsel is een peilstijging van 0,35 m toelaatbaar. In het plangebied bestaat geen tekort aan waterberging bij hevige of langdurige regenval.

Afvalwater en riolering

Voordat het plangebied bouwrijp werd gemaakt, bestond het uit kassen die waren aangesloten op een drukriool. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied is een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen of in de omgeving van het plangebied bevinden zich geen KRW- waterlichamen. Het is niet bekend wat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater is. Het boezemwater, dat door het plangebied loopt staat in directe verbinding met het recreatiegebied Prinsenbos. De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door inlaatwater uit met name de Brielse Meer.

Toekomstige situatie*Algemeen*

In het kader van de ontwikkeling van het gehele woongebied Woerdblok is overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Delfland. Op basis van dit overleg zijn afspraken gemaakt over de diverse wateraspecten voor het gehele woongebied. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de wateraspecten uitgewerkt in het onderzoek van Aqua-Terra.

Veiligheid en waterkeringen

Ten zuiden van het plangebied wordt langs de Zand- en Waterweg een boezemkanaal gerealiseerd met een waterpeil van NAP -0,4m. Deze watergang is onderdeel van het watersysteem van Woerdblok en onderdeel van het regionale stelsel. Langs het boezemkanaal liggen de woningen op een vloerpeil van gemiddeld NAP +1,5m. Gezien dat de woningen beduidend hoger liggen dan het boezempeil is de aanleg van een fysieke waterkering niet vereist, deze wordt namelijk gevormd door de waterwoningen met de aangrenzende tuin.

Waterkwantiteit

In het ontwerp voor het gehele woongebied Woerdblok is rekening gehouden met een verdriedubbeling van het wateroppervlak ten opzichte van de oude situatie. Hiermee wordt voldaan aan de 10% voorwaarde voor waterberging van het Hoogheemraadschap van Delfland. Het grootste deel van dit water is reeds aangelegd in fase 1 en 3. Om het bergend vermogen van de boezem te vergroten staat het gehele woongebied Woerdblok in open verbinding met het boezemwater.

Ter voorkoming van grondwateroverlast hanteert het waterschap een minimale drooglegging van 0,70 m ten opzichte van het oppervlaktewaterpeil. Dit komt tot uiting in inrichtingsvoorwaarden voor onder andere de oevers in het Stedenbouwkundig plan. Ook is hiermee rekening gehouden tijdens het bouwrijp maken (ophoging).

Afvalwater en riolering

Het afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd via het nieuw aangelegde verbeterd gescheiden stelsel. Het nieuwe rioolstelsel is voorzien van een eigen pompput welke middels een persleiding loost op het rioolgemaal van Delfland nabij de watertoren. Het regenwater afkomstig van de daken wordt rechtstreeks op het oppervlakte water geloosd. Op deze manier wordt voldaan aan de Leidraad rioleringen West-Nederland en de Beslisboom Afkoppelen. Ook wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie en wordt de gemengde riolering in het naastgelegen Geestcomplex ontlast.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Door de functiewijziging van glastuinbouw naar relatief schonere woningbouw wordt verwacht dat de kwaliteit van het afstromende hemelwater verbeterd. De kwaliteit van het boezemwater is nog sterk afhankelijk van het zoute inlaatwater en brakke kwel. Uit metingen is een stijgende trend in de waterkwaliteit van het boezemwater merkbaar.

Ter voorkoming van diffuse verontreiniging van water en bodem geldt, dat er bij alle bouwplannen geen zink, lood-, koper- of PAK's-houdende bouwmaterialen mogen worden

toegepast. Indien desondanks uitlogende materialen worden gebruikt, worden deze voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Beheer en onderhoud

In zijn algemeenheid geldt dat voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishouding-systeem bij het hoogheemraadschap vergunning dient te worden aangevraagd op grond van de "Keur" (ex artikel 77 en 80 van de Waterschapswet). Ook voor werkzaamheden binnen de keurzone van waterkeringen dient een Keurvergunning aangevraagd te worden.

Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Hiermee voldoen de ontwikkelingen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

5.1. Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functies en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op realisatie van een woongebied. Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitplan Zandheuvel dienen als uitgangspunt voor de bestemmingslegging. Daarnaast houdt het plan rekening met de wisselende marktomstandigheden, waardoor er verschillende typen woningen mogelijk zijn. Om die reden is de toegesneden juridische planvorm die van een flexibel eindplan.

Regels en verbeelding

Op de verbeelding zijn alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de gebruiksregels alsmede de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden te vinden.

Aanduidingen

Op de verbeelding zijn drie soorten aanduidingen opgenomen: maatvoeringsaanduidingen, bouwaanduidingen en een functieaanduiding. Maatvoeringsaanduidingen hebben betrekking op afmetingen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik. Op de verbeelding is sprake van maatvoeringaanduidingen ten behoeve van de maximale bouwhoogte en van de maximale goot- en bouwhoogte. In het plangebied met geldt zowel een maximale goot- als bouwhoogte.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. De in het plangebied voorkomende

bouwaanduidingen zijn 'gestapeld' en 'aaneengebouwd uitgesloten' en 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Eén en ander wordt verder toegelicht in paragraaf 5.3.

Opbouw planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregel.

5.2. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3. Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen maar ook voor voet- en fietspaden.

Verkeer (artikel 4)

De bestemming Verkeer is toegekend aan de nieuwe ontsluitingsweg. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, kunstwerken en dergelijke.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De hoofdroute in het woongebied (de meander) is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en reclame-uitingen.

Water (artikel 6)

Waterpartijen, structuurbepalende watergangen en locaties die van belang zijn voor de waterberging zijn bestemd voor Water. De bestemming Water is toegekend aan de waterpartij aan de noordoostzijde van het plangebied en langs de nieuwe ontsluitingsweg.

Woongebied (artikel 7)

Uitgangspunten regeling

Om voldoende flexibiliteit te waarborgen bij wisselende marktomstandigheden is gekozen voor één woongebied bestemming waarbij de exacte positie van de woning en het type woning afhankelijk is van de marktvraag. Dit houdt niet in dat de rechtszekerheid en de kwaliteit van de openbare ruimte niet wordt verankerd. In de regels worden namelijk afstandmaten genoemd tot de naastgelegen hoofdgebouwen. Hiermee is er zekerheid dat er altijd voldoende afstand is tussen de woningen, onafhankelijk welk type woningen er gebouwd wordt. Het direct bestemmen van de meander en het groen geeft zekerheid aan de hoofdstructuur van de openbare ruimte.

Functies

De toekomstige woningen en de daarbij behorende voorzieningen als tuinen, erven, groen, woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen etc. zijn voorzien van de bestemming Woongebied.

Typen woningen

In de regels is onderscheid gemaakt in 4 type woningen; vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde (rijwoningen) en gestapeld (appartementen). Binnen de aanduiding 'gestapeld' is het appartementengebouwen geprojecteerd, elders zijn appartementen niet toegestaan. Ter plaats van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' zijn rijwoningen niet toegestaan. Dit is namelijk het deelgebied 'exterieur'. Het uitgangspunt voor de juridische regeling wordt daarnaast gevormd door het Beeldkwaliteitplan.

Bouwhoogte

Voor alle hoofdgebouwen is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een woning met ten hoogste 2 bouwlagen en een kap. Uitzonderingen zijn de gestapelde woningen en de zone met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 12 m zodat er een vrijstaande woning gebouwd kan worden van 4 lagen. De goothoogte van 9 m vervalt dus in deze zone van het exterieur.

Maten hoofdgebouw

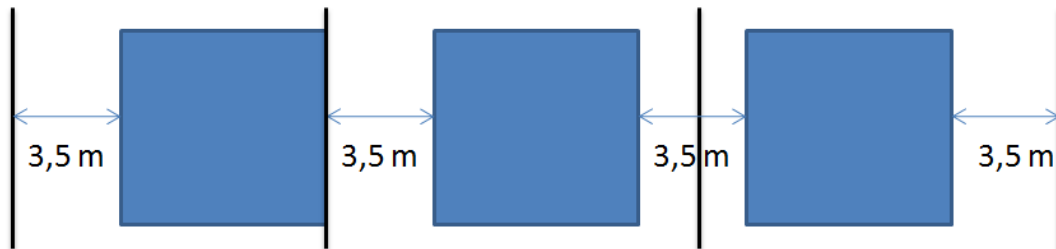
De bebouwingsregeling bevat verder regels met betrekking het maximum aantal te bouwen woningen, de afstand van hoofdgebouwen onderling, de diepte en breedte van de hoofdgebouwen en een regeling met betrekking tot aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Onderstaand is globaal de algemene regeling voor de hoofdgebouwen schematisch weergegeven, waar het gaat om afstand tot de hoofdgebouwen onderling, diepte en breedte van hoofdgebouwen.

Afstanden tussen hoofdgebouwen

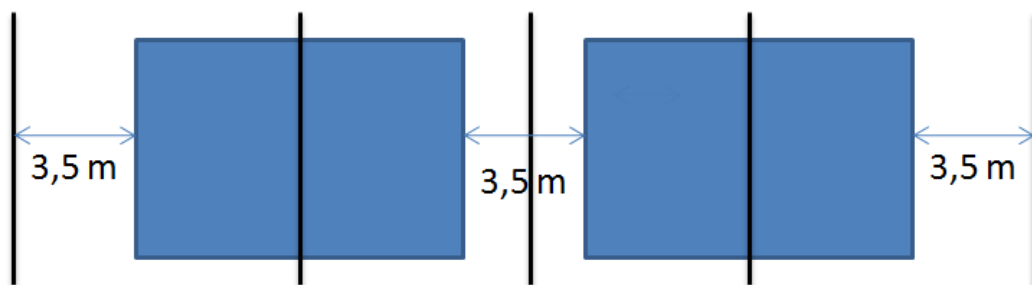
Perceelsgrens ———

Vrijstaande woningen



Afstanden tussen hoofdgebouwen

Twee-aaneen gebouwd

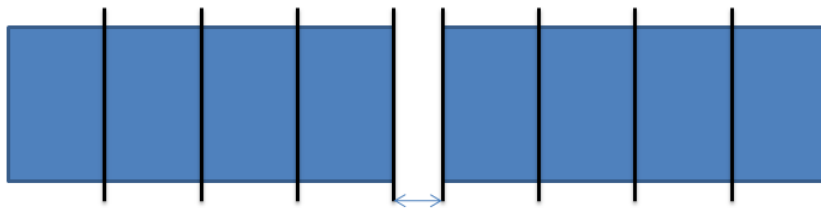
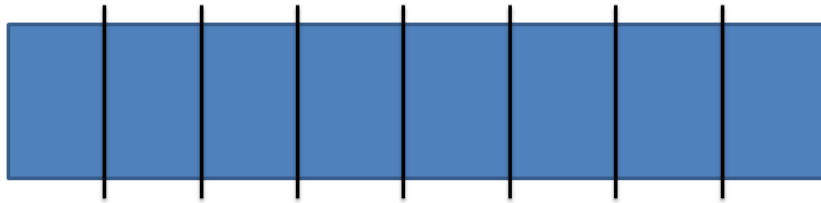


Diepte en breedte van hoofdgebouwen



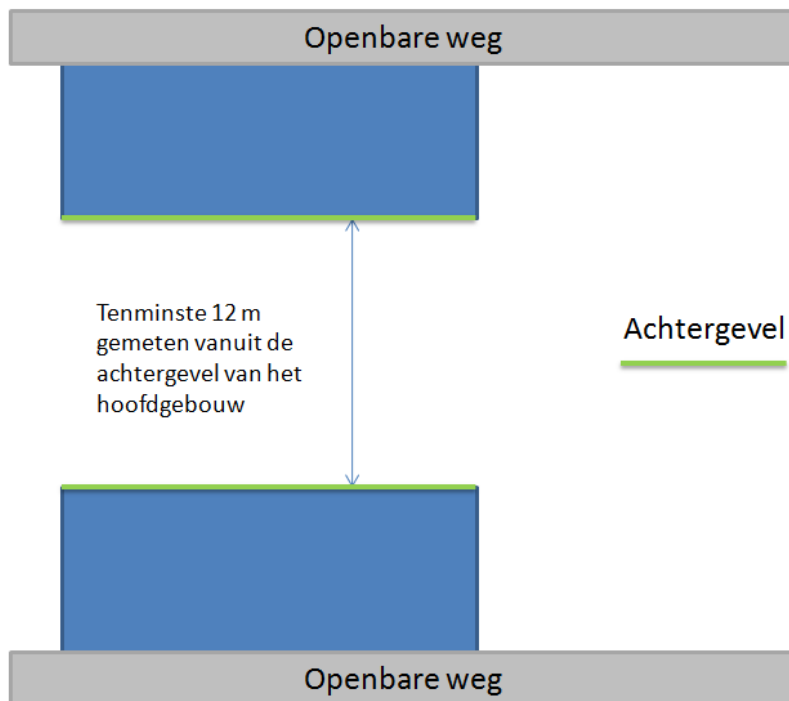
Aaneengebouwde woningen

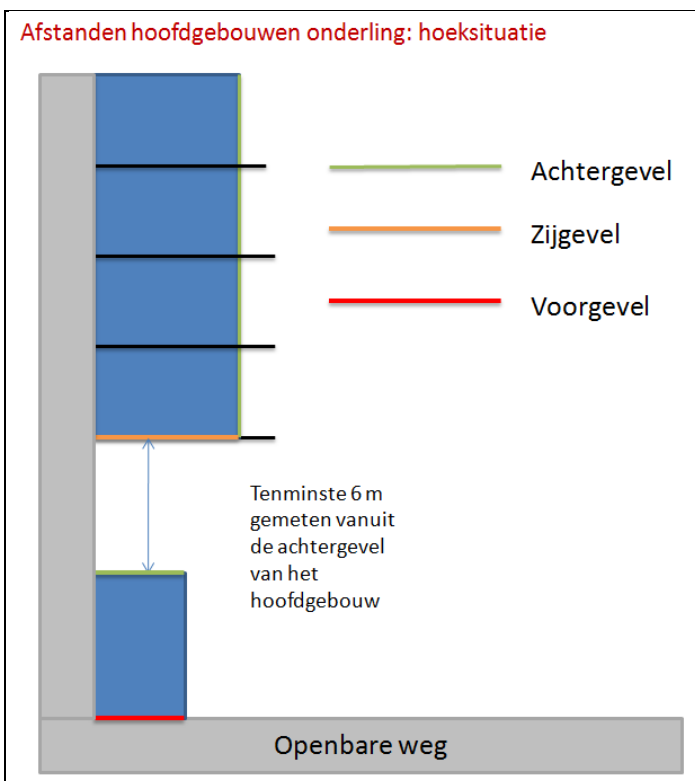
Maximaal 8 woningen in 1 rij



Afstand tussen rijwoningen ten minste 1,8 m

Afstanden hoofdgebouwen tussen de achtergevels





Beheerregeling

Tot slot is ook een beheerregeling opgenomen voor de uitbreiding van hoofdgebouwen nadat hiervoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze regeling houdt in dat de inhoud van het oorspronkelijk vergunde hoofdgebouw (de woning) met ten hoogste 10% mag worden vergroot. Dit percentage wordt berekend over het *niet* vergunning vrije deel van het hoofdgebouw.

Aan-huis-verbonden beroepen

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen in hoofdgebouwen mogelijk, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt naar de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 25% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor, praktijk- of bedrijfsruimte met een maximum van 50 m².

5.4. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbelregel (artikel 8)

Een antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (artikel 9)**- Overschrijding maatvoeringsaanduidingen**

De aangegeven maatvoeringsaanduidingen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen.

- Algemene hoogtematen

In dit artikel is de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwende zijnde geregeld. Deze gelden in principe voor alle bestemmingen in het plangebied, tenzij in hoofdstuk 2 de hoogte anders is bepaald.

- Ondergrondse bouwwerken

In dit artikel is geregeld dat ondergronds bouwen slecht is toegestaan voor zover de ruimten zijn gelegen tussen de buitenwerkse gevels van het bovengronds gelegen gebouw.

- Parkeernormering

Het parkeren in het plangebied is op twee manieren geregeld. In samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Westland en CV Woerdbloek is namelijk afwijkende parkeernorm bepaald tot 190 woningen. De norm voor woningen met een garage is 2,5 parkeerplaatsen per woning. Voor de garage dient minimaal 1 opstelplaats te zijn voor een auto. De norm voor woningen zonder garage is 1,5 parkeerplaatsen per woning.

Voor de overige woningen in het plangebied geldt de parkeernorm uit het Westlands Verkeer- en Vervoersplan (WVVP).

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre en in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ingeval van geringe afwijkingen van de bouw- en gebruiksregels.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 11)

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaald.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Overige regels (artikel 12)

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

5.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

In dit artikel is het overgangsrecht voor gebruik en gebouwen opgenomen conform artikel 3.2.2 Bro.

Slotregel (artikel 14)

In dit laatste artikel wordt de titel van het bestemmingsplan genoemd.

In januari 2011 is het handhavingsbeleid 2011-2014 van de gemeente Westland vastgelegd in de beleidsnota 'Handhaven op maat'. Hierin zijn de doelen en richting voor milieuhandhaving en bouw- en woningtoezicht voor de komende vier jaren beschreven.

De gemeente Westland wil een prettige woon-, werk- en leefomgeving voor haar burgers en ondernemers. Dat wil de gemeente bereiken door de duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid in het Westland te vergroten en te waarborgen. Handhaving is hierbij één van de middelen die hiervoor wordt ingezet. Handhaving is dus geen doel op zich, maar een onderdeel van de reguleringsketen (ontwikkeling wet - en regelgeving - normstelling - vergunningverlening - uitvoering - toezicht -handhaving).

De handhaving van de regelgeving vervat in dit plan is de bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het gaat daarmee met name om de planregels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bouwwerken. Een aantal vormen van gebruik wordt specifiek aangeduid als strijdig met de bestemming, om handhavend optreden hiertegen goed mogelijk te maken. Uiteraard betreft het hier een niet-limitatieve opsomming.

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

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

7.1. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Westland. In bijlage 2 zijn de reacties samengevat en van beantwoording voorzien. De integrale reacties zijn opgenomen in bijlage 3.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken terinzage gelegen t/m 9 december 2011. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De gemeente heeft twee ambthalfve opmerkingen die zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit ten aanzien van de openbaar vervoer passage onder paragraaf 4.1 omdat lijn 34 grotendeels wordt opgeheven en de wijziging dat het beeldkwaliteitplan onderdeel uit maakt van het bestemmingsplan in plaats van de welstandnota.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Voor gebieden, waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, moet tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met de eigenaren).

Een exploitatieplan is onder meer verplicht bij de bouw van een of meer woningen (artikel 6.2.1 Bro). Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst afgesloten. Hierdoor hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee voldoende gewaarborgd.



bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Berekening luchtkwaliteit

B1.1. Toetsingskader

In paragraaf 4.8 zijn de hoofdpunten van de geldende wetgeving voor luchtkwaliteit beschreven. In deze bijlage worden enkele aanvullende punten uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen ("Wet luchtkwaliteit" of Wlk) nader benoemd en wordt aandacht besteed aan het onderzoek luchtkwaliteit.

Wet luchtkwaliteit

Maatgevende stoffen langs wegen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt¹⁰⁾. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten (bijdrage zeezout). Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Westland bedraagt deze aftrek respectievelijk 7 µg/m³ en 6 overschrijdingsdagen. De Regeling omvat eveneens regels voor het meten en berekenen van de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een standaardrekenmethode voor binnenstedelijke eenvoudige situaties en voor overige situaties. Er mag van een andere methode gebruik worden gemaakt indien deze is goedgekeurd door het Ministerie van VROM. In de Regeling is tevens aangegeven welke gegevens gebruikt worden bij het maken van de berekening en op welke wijze de berekeningsresultaten worden afgerond.

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit Besluit is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);

¹⁰⁾ Uit ervaring blijkt dat de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide in Nederland pas wordt overschreden bij een jaargemiddelde concentratie boven 82 µg/m³. Dergelijke concentraties zijn niet te verwachten in en om het plangebied en uit onderstaande berekeningen blijkt dat de concentraties aanzienlijk lager zijn.

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorie betreft onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

B1.2. Onderzoek luchtkwaliteit

Uitgangspunten onderzoek luchtkwaliteit

In het plangebied wordt de realisatie van minder dan 1.500 woningen mogelijk gemaakt, namelijk circa 190 woningen. Het project is NIBM, omdat deze valt in de categorie uit de AMvB NIBM van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Er wordt derhalve voldaan aan de Wk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter wel de luchtkwaliteit langs de maatgevende wegen in de omgeving onderzocht.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹¹⁾. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving worden als zodanig aangeduid. Het CAR-programma is geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten.

Invoergegevens

In paragraaf 4.2 zijn de verkeersintensiteiten voor de wegen in het plangebied en de directe omgeving weergegeven voor het jaar 2021. De luchtkwaliteit is onderzocht ter plaatse van de maatgevende wegen Zand- en Waterweg en Geestweg (wegvak Opstalweg - Zand- en Waterweg). Als worst case situatie is hierbij de verkeersintensiteit uit 2021 (inclusief beoogde ontwikkeling) zowel voor het jaar 2010 als het jaar 2020 gehanteerd. Verwezen wordt naar tabel B1.1.

Tabel B1.1: Verkeersintensiteiten (in mvt/etmaal)

Wegvak	2010*	2020*
Zand- en Waterweg	4.900	4.900
Geestweg (wegvak Opstalweg - Zand- en Waterweg)	7.000	7.000

* Dit betreft de verkeersintensiteiten inclusief ontwikkeling.

In het CAR II-programma wordt daarnaast nog een aantal basisgegevens ingevoerd (zie tabel B1.2). Als worst casesituatie is hierbij 5 m afstand ten opzichte van de wegas aangehouden.

Tabel B1.2: Invoergegevens

Wegvak	Voertuigverdeling (licht/middelzwaar/zwaar verkeer)	Weg- type	Snelheids- type	Bomen- factor
Zand- en Waterweg	0,9444/ 0,0444/ 0,0112	2	normaal stadsverkeer	1
Geestweg (wegvak Opstalweg - Zand- en Waterweg)	0,9552/ 0,0358/ 0,0090	3a	normaal stadsverkeer	1

11) Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 8.0, april 2009.

Berekeningsresultaten direct langs maatgevende wegen

In tabel B1.3 zijn de resultaten van de berekeningen langs de maatgevende wegen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.

Tabel B1.3: Berekeningsresultaten luchtkwaliteit

Wegvak	stikstofdioxide (NO₂) jaargemiddelde (in µg/m³)	fijn stof (PM₁₀) jaar-gemiddelde (in µg/m³)*	fijn stof (PM₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen p.j.) *
2010			
Zand- en Waterweg	29,1	17,2	8
Geestweg (wegvak Opstalweg – Zand- en Waterweg)	30,6	17,6	9
2020			
Zand- en Waterweg	20,0	14,9	4
Geestweg (wegvak Opstalweg – Zand- en Waterweg)	20,8	15,1	4

* inclusief aftrek bijdrage zeezout voor fijn stof.

Uit de tabel blijkt dat direct langs de omringende wegen ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wlk, ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling. Zoals reeds eerder is aangegeven, is de ontwikkeling tevens NIBM. Direct langs de maatgevende wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. Aangezien de concentratie luchtverontreinigende stoffen lager wordt naarmate de afstand tot de weg groter is, kan derhalve zonder aanvullende berekeningen worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling eveneens voldaan wordt aan de grenswaarden.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied en de beoogde ontwikkelingen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. De Wlk staat de uitvoering van dit project niet in de weg.

Bijlage 2 Beantwoording overlegreacties



GEMEENTE WESTLAND

BESTUURLIJK OVERLEG (art 3.1.1 BRO) OP HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN ZANDHEUVEL (FASE 4 WOERDBLOK) TE NAALDWIJK

Nummer	Samenvatting	Reactie	Aanpassingen
01	VROM-Inspectie		
a.	<p>Uit de toelichting blijkt dat op 35 m van het plangebied een buisleiding van de NAM is gelegen. In de toelichting is nog uitgegaan van de oude circulaire 'zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen', terwijl de Amvb buisleidingen van 1 januari 2011 van kracht is. Voor zover het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de deze buisleiding dient inzicht te worden gegeven in de hoogte van het Groepsrisico (GR) en het effect van de plannen op het GR. Indien noodzakelijk dient tevens een verantwoording van het GR uit te worden gevoerd.</p>	<p>Er is inderdaad ten onrechte uitgegaan van de oude circulaire, waarbij melding is gemaakt van de toen nog in voorbereiding zijnde AMvB. Dit wordt aangepast. Overigens is een risicoberekening gezien de afstand tot het plangebied en het feit dat het hier om een K1-leiding gaat (beperkte grootte invloedsgebied, er is pas sprake van een groepsrisico bij dichtheden van meer dan 255 personen per hectare buiten de PR 10-6) niet nodig.</p>	<p>Plan is aangepast.</p>
02	Provincie Zuid-Holland		
a.	<p>Geen opmerkingen</p>		<p>Geen aanpassingen.</p>
03	Veiligheidsregio Haaglanden		
a.	<p>Aangezien de aanwezige leiding van de NAM binnen het plangebied over de bestemming 'Verkeer' ligt en een zeer klein gedeelte over de bestemming 'Woongebied' worden voor deze risicobron geen scenario's gegeven en geen</p>	<p>Reactie voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Geen aanpassingen.</p>



	specifieke kans- of effectreducerende maatregelen geadviseerd.		
b.	Geadviseerd wordt de leiding van de NAM en bijbehorende belemmeringenstrook van 5 m op te nemen op de plankaart, in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan.	De betreffende leiding is niet opgenomen in het bestemmingsplan aangezien de leiding en de bijbehorende PR 10-6-contour niet in het plangebied ligt.	Geen aanpassingen.
c.	Geadviseerd wordt om voor de bluswatervoorziening binnen het plangebied gevolg te geven aan de afspraken met de afdeling Inrichting Beheer Openbare Ruimte.	Het advies van de Veiligheidsregio wordt overgenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Voor het bestemmingsplan zijn deze echter niet relevant. Bovendien is voor het bestemmingsplan geen verantwoording van het groepsrisico nodig	Geen aanpassingen.
d.	De bereikbaarheid voor de hulpdiensten is op dit moment onvoldoende. Geadviseerd wordt om zo spoedig mogelijk een tweede ontsluitingsweg vanaf de Geestweg te realiseren, zodat de bereikbaarheid ook tijdens de bouwphase gegarandeerd is.	In de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de tweede ontsluitingsweg vanaf de Geestweg zo spoedig mogelijk gerealiseerd wordt, zodat de bereikbaarheid ook tijdens de bouwphase is gegarandeerd Een verantwoording van het groepsrisico is voor dit bestemmingsplan overigens niet nodig.	Geen aanpassingen.
e.	Geadviseerd wordt dat de wegen binnen het plangebied voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening en de concept-richtlijn 'Praktijkrichtlijn bereikbaarheid' waarin de eisen staan vermeldt die een goede bereikbaarheid van het openbare wegennet moeten bewerkstelligen.	In de toelichting zal worden verwezen naar de gemeentelijke bouwverordening en de concept-richtlijn 'Praktijkrichtlijn bereikbaarheid' van 6 februari 2008.	Plan is aangepast.



GEMEENTE WESTLAND

04	Stadsgewest Haaglanden		
a.	Het bestemmingsplan is conform de uitgangspunten in het Regionaal Structuurplan Haaglanden.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen aanpassingen.
05	Hoogheemraadschap van Delfland		
a.	In paragraaf 4.10 'Water' wordt verwezen naar de 'Handreiking Watertoets 2004'. Deze is inmiddels vervangen door de 'Handreiking Watertoets 2007'.	In de toelichting wordt verwezen naar de nieuwe 'Handreiking Watertoets 2007'.	Plan is aangepast
b.	Onder 'Waterkwantiteit' wordt als boezempeil NAP -0,40 m genoemd. Het boezempeil bedraagt echter NAP -0,43 m	Het boezempeil wordt aangepast.	Plan is aangepast

Bijlage 3 Overlegreacties



VROM-Inspectie
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen:	28 JUN 2011
Nummer:	
Onderdeel:	ROUVE

> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Westland
Postbus 150
2760 AD Naaldwijk



VROM-Inspectie

Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Postbus 16191
2500 BD Den Haag
Interne postcode 510
www.vrominspectie.nl

Contactpersoon

M.C.A. van der Ark
T 010 - 224 4444
postbus.viruumtelijkeplannen
@minvrom.nl

Kenmerk

20110035237-MAR

Kopie aan

Het college van
Gedeputeerde Staten van
de provincie Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP Den Haag

Datum **28 JUNI 2011**
Betreft vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk" (H45438)

Geacht college,

Op 19 mei 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Zandheuvel te Naaldwijk".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Dit geldt ook voor voorontwerppomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingplan of een beheersverordening.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang (09): Milieukwaliteit en externe veiligheid

Externe veiligheid buisleidingen

Uit de toelichting blijkt dat op 35 meter van het plangebied een buisleiding van de NAM is gelegen waardoor brandbare vloeistoffen worden getransporteerd. In de toelichting bent u nog uit gegaan van de oude circulaire "zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen". Ik maak u er op attent dat de door u in de toelichting aangekondigde Amvb Buisleidingen inmiddels per 1 januari 2011 van kracht is geworden. Voor zover het plangebied is gelegen is binnen het invloedsgebied binnen deze buisleiding, dient u inzicht te geven in de hoogte van het Groepsrisico (GR) en het effect van de plannen op het GR. Indien noodzakelijk dient u tevens een verantwoording van het GR uit te voeren.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

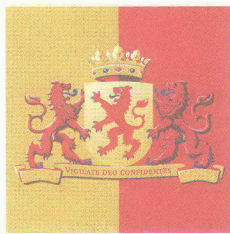
Hoogachtend,
de directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,



ir. H.P. de Vries

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging
Ruimtelijke Rijksbelangen

Kenmerk
20110035237-MAR



provincie **HOLLAND**
ZUID

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen	- 1 JULI 2011
Nummer:	
Org. onderdeel:	

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
mw J.W. Plugge
T 070 - 441 6160
jw.plugge@pzh.nl

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

Datum **30 JUNI 2011**

Burgemeester en Wethouders
van WESTLAND



Ons kenmerk
PZH-2011-295792112
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp
Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro projectbestemmingsplan
"Zandheuvel (fase 4 Woerdblok te Naaldwijk)".

Geacht college,

Ik heb kennis genomen van het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan. Het plan geeft aanleiding tot de volgende reactie.

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

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Hoogachtend,

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

L.M.M. van Herpt

plv. hoofd bureau Ontwikkeling en Realisatie

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

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

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



VERZONDEN 30 JUNI 2011



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Westland
T.a.v. Afdeling RBM, team RJZ
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Bezoekadres

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

Correspondentieadres

VRH
Postbus 52155
2505 CD Den Haag

Datum 7 juli 2011
Onze referentie VRH 2011/6255/MvV
Uw referentie -
Uw brief van E-mail 19 mei 2011
Onderwerp Advies bestemmingsplan
'Zandheuvel (fase 4
Woerdblok)' te Naaldwijk
Bijlage(n) -
Geacht College,

Telefoon 088 – 886 9263
E-mail adviseringev@vrh.nl
Team Veilig Inrichten & Bouwen - Externe Veiligheid
Afdeling Risico's en Publieke Veiligheid
Directie Centrale Taken

Naar aanleiding van uw verzoek van 19 mei 2011 om een advies uit te brengen in het kader van externe veiligheid over het voorontwerp projectbestemmingsplan 'Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk' te Westland heeft de Veiligheidsregio Haaglanden het bestemmingsplan geanalyseerd. Op basis daarvan kan ik het volgende berichten.

Plangebied

Met het bestemmingsplan 'Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk' wordt de realisatie van een woongebied en een ontsluitingsweg mogelijk gemaakt op het grotendeels braakliggende terrein dat voorheen in gebruik was voor glastuinbouw. In het stedenbouwkundig plan en definitief ontwerp voor dit plangebied zijn ongeveer 190 tot 230 woningen opgenomen.

Risicobronnen

Vanwege de aanwezigheid van een *aardgascondensaatleiding* van de NAM (94 bar en 6,61 inch), variërend van ongeveer 5 tot 20 meter ten westen van het plangebied, is op het bestemmingsplan het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) van toepassing. Deze leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour (PR) 10^{-6} van 10 meter en een invloedsgebied van 27 meter.¹

Aangezien voor deze leiding de PR 10^{-6} -contour binnen het plangebied over de bestemming 'Verkeer' ligt en het invloedsgebied van deze leiding voornamelijk ligt over de bestemming 'Verkeer' en voor een zeer klein gedeelte over de bestemming 'Woongebied', worden voor deze risicobron geen scenario's gegeven en geen specifieke kans- of effectreducerende maatregelen geadviseerd.

Geadviseerde maatregelen

De adviezen hebben niet alleen betrekking op incidenten met de aardgascondensaatleiding. Ongeacht het type incident hebben ze een positief effect op de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid.

De aanwezigheid van de aardgascondensaatleiding brengt een beperking voor de bebouwing met zich mee. In het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' wordt hiervoor een belemmeringenstrook van 5 meter gehanteerd aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Binnen deze belemmeringenstrook is geen bebouwing toegestaan, behoudens een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders die moet voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Bevb.

¹ Bron: Risicokaart, Provincie Zuid-Holland, 24 juni 2011.

Afhankelijk van de exacte afstand van de leiding tot het plangebied ligt de belemmeringenstrook van 5 meter binnen het plangebied. De PR 10⁻⁶-contour ligt gedeeltelijk over de bestemming 'Verkeer'. Op dit moment zijn de belemmeringenstrook en PR 10⁻⁶-contour nog niet opgenomen in het bestemmingsplan.

- A. Geadviseerd wordt om de belemmeringenstrook van 5 meter en de PR 10⁻⁶-contour van de aardgascondensaatleiding op te nemen op de plankaart, in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Maatregelen ten behoeve van de hulpverlening

In het kader van de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten worden de volgende maatregelen geadviseerd.

Op dit moment is de bluswatervoorziening² voor dit plangebied onvoldoende. Binnen het plangebied zijn weinig secundaire bluswatervoorzieningen (zoals open water) aanwezig. Door de afdeling Risicobeheersing van de locatie Westland van de Veiligheidsregio Haaglanden is aan de afdeling Inrichting Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Westland aangegeven waar de primaire bluswatervoorzieningen (zoals brandkranen) gerealiseerd moeten worden.

- B. Geadviseerd wordt om voor de bluswatervoorziening binnen het plangebied gevolg te geven aan de afspraken, die zijn gemaakt tussen de afdeling Risicobeheersing van de locatie Westland van de Veiligheidsregio Haaglanden en de afdeling Inrichting Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Westland.

Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten van het plangebied geldt dat deze voor het plangebied 'Zandheuvel (fase 4 Woerdblok)' en de wijk 'Woerdblok' op dit moment onvoldoende is. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het ontbreken van een tweede ontsluitingsweg van de woonwijk vanaf de Geestweg.

- C. Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten wordt geadviseerd om zo spoedig mogelijk een tweede ontsluitingsweg vanaf de Geestweg te realiseren, zodat de bereikbaarheid ook tijdens de bouwfase is gegarandeerd. Daarnaast wordt geadviseerd dat de wegen binnen het plangebied voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening en de concept-richtlijn 'Praktijkrichtlijn bereikbaarheid' van 6 februari 2008, waarin eisen staan vermeldt die een goede bereikbaarheid van het openbare wegennet moeten bewerkstelligen.

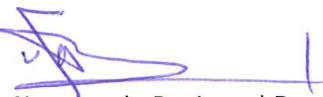
De genoemde maatregelen worden in het kader van externe veiligheid geadviseerd, deze kunnen ook een positief effect hebben op de (brand)veiligheid. Wel is het belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied (zoals het bouwplan) ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen benodigd zijn.

Tot slot

Niet alle adviezen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd. Een voorbeeld hiervoor is een bouwplan. Een deel van de adviezen is mogelijk al overgenomen, maar is toch weergegeven, om deze maatregelen ook in de toekomst te borgen.

Als er vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande, dan kunt u contact opnemen met de heer M.T.M. van Velzen (088-8869263) of mevrouw ir. I.L. Rijnhart (088-8869250). Voor vragen over bereikbaarheid en/of bluswatervoorzieningen kunt u contact opnemen met de heer E.A. Beukers (088-8869390).

Hoogachtend,



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

² Door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) is hiervoor de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' ontwikkeld.



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Westland
T.a.v. Afdeling RBM, team RJZ
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Bezoekadres

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

Correspondentieadres

VRH
Postbus 52155
2505 CD Den Haag

Datum 7 juli 2011
Onze referentie VRH 2011/6255/MvV
Uw referentie -
Uw brief van E-mail 19 mei 2011
Onderwerp Advies bestemmingsplan
'Zandheuvel (fase 4
Woerdblok)' te Naaldwijk
Bijlage(n) -
Geacht College,

Telefoon 088 – 886 9263
E-mail advisingev@vrh.nl
Team Veilig Inrichten & Bouwen - Externe Veiligheid
Afdeling Risico's en Publieke Veiligheid
Directie Centrale Taken

Naar aanleiding van uw verzoek van 19 mei 2011 om een advies uit te brengen in het kader van externe veiligheid over het voorontwerp projectbestemmingsplan 'Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk' te Westland heeft de Veiligheidsregio Haaglanden het bestemmingsplan geanalyseerd. Op basis daarvan kan ik het volgende berichten.

Plangebied

Met het bestemmingsplan 'Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk' wordt de realisatie van een woongebied en een ontsluitingsweg mogelijk gemaakt op het grotendeels braakliggende terrein dat voorheen in gebruik was voor glastuinbouw. In het stedenbouwkundig plan en definitief ontwerp voor dit plangebied zijn ongeveer 190 tot 230 woningen opgenomen.

Risicobronnen

Vanwege de aanwezigheid van een *aardgascondensaatleiding* van de NAM (94 bar en 6,61 inch), variërend van ongeveer 5 tot 20 meter ten westen van het plangebied, is op het bestemmingsplan het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) van toepassing. Deze leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour (PR) 10^{-6} van 10 meter en een invloedsgebied van 27 meter.¹

Aangezien voor deze leiding de PR 10^{-6} -contour binnen het plangebied over de bestemming 'Verkeer' ligt en het invloedsgebied van deze leiding voornamelijk ligt over de bestemming 'Verkeer' en voor een zeer klein gedeelte over de bestemming 'Woongebied', worden voor deze risicobron geen scenario's gegeven en geen specifieke kans- of effectreducerende maatregelen geadviseerd.

Geadviseerde maatregelen

De adviezen hebben niet alleen betrekking op incidenten met de aardgascondensaatleiding. Ongeacht het type incident hebben ze een positief effect op de zelfredzaamheid, de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid.

De aanwezigheid van de aardgascondensaatleiding brengt een beperking voor de bebouwing met zich mee. In het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' wordt hiervoor een belemmeringenstrook van 5 meter gehanteerd aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Binnen deze belemmeringenstrook is geen bebouwing toegestaan, behoudens een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders die moet voldoen aan de eisen die gesteld worden in het Bevb.

¹ Bron: Risicokaart, Provincie Zuid-Holland, 24 juni 2011.

Afhankelijk van de exacte afstand van de leiding tot het plangebied ligt de belemmeringenstrook van 5 meter binnen het plangebied. De PR 10⁻⁶-contour ligt gedeeltelijk over de bestemming 'Verkeer'. Op dit moment zijn de belemmeringenstrook en PR 10⁻⁶-contour nog niet opgenomen in het bestemmingsplan.

- A. Geadviseerd wordt om de belemmeringenstrook van 5 meter en de PR 10⁻⁶-contour van de aardgascondensaatleiding op te nemen op de plankaart, in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Maatregelen ten behoeve van de hulpverlening

In het kader van de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten worden de volgende maatregelen geadviseerd.

Op dit moment is de bluswatervoorziening² voor dit plangebied onvoldoende. Binnen het plangebied zijn weinig secundaire bluswatervoorzieningen (zoals open water) aanwezig. Door de afdeling Risicobeheersing van de locatie Westland van de Veiligheidsregio Haaglanden is aan de afdeling Inrichting Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Westland aangegeven waar de primaire bluswatervoorzieningen (zoals brandkranen) gerealiseerd moeten worden.

- B. Geadviseerd wordt om voor de bluswatervoorziening binnen het plangebied gevolg te geven aan de afspraken, die zijn gemaakt tussen de afdeling Risicobeheersing van de locatie Westland van de Veiligheidsregio Haaglanden en de afdeling Inrichting Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Westland.

Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten van het plangebied geldt dat deze voor het plangebied 'Zandheuvel (fase 4 Woerdblok)' en de wijk 'Woerdblok' op dit moment onvoldoende is. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het ontbreken van een tweede ontsluitingsweg van de woonwijk vanaf de Geestweg.

- C. Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten wordt geadviseerd om zo spoedig mogelijk een tweede ontsluitingsweg vanaf de Geestweg te realiseren, zodat de bereikbaarheid ook tijdens de bouwfase is gegarandeerd.
Daarnaast wordt geadviseerd dat de wegen binnen het plangebied voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening en de concept-richtlijn 'Praktijkrichtlijn bereikbaarheid' van 6 februari 2008, waarin eisen staan vermeldt die een goede bereikbaarheid van het openbare wegennet moeten bewerkstelligen.

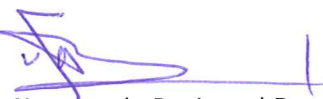
De genoemde maatregelen worden in het kader van externe veiligheid geadviseerd, deze kunnen ook een positief effect hebben op de (brand)veiligheid. Wel is het belangrijk dat in de verdere uitwerking van het plangebied (zoals het bouwplan) ook specifiek wordt gekeken naar de brandveiligheid. Hiervoor kunnen extra maatregelen benodigd zijn.

Tot slot

Niet alle adviezen kunnen worden opgenomen in dit bestemmingsplan, maar zijn bedoeld voor andere afdelingen binnen de gemeente. Deze maatregelen kunnen mogelijk binnen andere ruimtelijke plannen of door andere disciplines van de gemeente worden geborgd. Een voorbeeld hiervoor is een bouwplan. Een deel van de adviezen is mogelijk al overgenomen, maar is toch weergegeven, om deze maatregelen ook in de toekomst te borgen.

Als er vragen zijn naar aanleiding van bovenstaande, dan kunt u contact opnemen met de heer M.T.M. van Velzen (088-8869263) of mevrouw ir. I.L. Rijnhart (088-8869250). Voor vragen over bereikbaarheid en/of bluswatervoorzieningen kunt u contact opnemen met de heer E.A. Beukers (088-8869390).

Hoogachtend,



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

² Door de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) is hiervoor de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' ontwikkeld.



Hoogheemraadschap van Delfland

Sector Beleid en Onderzoek

Phoenixstraat 32, Delft

Fax : 015 - 260 80 01

Postbus 3061, 2601 DB Delft

E-mail : info@hhdelfland.nl

Tel 015 - 260 81 08

Internet : www.hhdelfland.nl

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Westland
t.a.v. afdeling RBM, team RJZ
Postbus 150
2670 AD NAALDWIJK

Ons kenmerk : 955722

Uw brief d.d. : 19 mei 2011

Uw kenmerk : NL.IMRO.1783.pbp00000021

Bijlage(n) : -

Delft 27 juni 2011

GEMEENTE WESTLAND	
Ingekomen	28 JUNI 2011
Nummer:	
Org. onderdeel:	ROV/STB

Onderwerp: watertoets bestemmingsplan Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk

Geacht College,

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft u het Hoogheemraadschap van Delfland het voorontwerp bestemmingsplan Zandheuvel (fase 4 Woerdblok) te Naaldwijk in gemeente Westland ter consultatie toegezonden.

Positief advies

Delfland geeft een positief wateradvies af ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding is invulling gegeven. Wel hebben wij nog een opmerkingen van tekstuele aard.

In paragraaf 4.10 'Water' is het toetsingskader beschreven. Hierin wordt verwezen naar de 'Handreiking Watertoets' van het Delfland uit 2004. Deze is reeds vervangen door de 'Handreiking Watertoets 2007'. Daarnaast wordt onder 'Waterkwantiteit' als boezempeil NAP -0,40 m genoemd. Het boezempeil bedraagt echter NAP -0,43 m.

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,

dhr. drs. R.M.H. Tekke



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

