



**OD205<sup>SL</sup>**

---

Oude Delft 205  
2611 HD Delft

tel 015 2131915  
mail@od205sl.nl  
www.od205sl.nl

# **GEMEENTE WESTLAND**

## **Wijzigingsplan Oosterbuurt 's-Gravenzande**

IDN: NL.IMRO.1783.wp00000030-vast  
2189-6200  
februari 2012

TOELICHTING  
PLANREGELS  
VERBEELDING



## INHOUDSOPGAVE

1.	<b>INLEIDING</b>	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Wijzigingsprocedure	5
1.4	Opzet van het wijzigingsplan	5
2.	<b>GEBIEDSVISIE</b>	7
2.1	Vigerende planologische situatie	7
2.2	Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan	7
2.2.1	Stedenbouwkundig en architectonisch plan	7
3.	<b>HAALBAARHEID</b>	11
3.1	Beleidskader	11
3.1.1	Bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande'	13
3.1.2	Conclusie	15
3.2	Milieuaspecten	15
3.2.1	Bodem	15
3.2.2	Geluid	16
3.2.3	Luchtkwaliteit	18
3.2.4	Milieuzonering	18
3.2.5	Externe veiligheid	20
3.2.6	Water	20
3.2.7	Flora en fauna	21
3.2.8	Archeologie	23
4.	<b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>	25
5.	<b>UITVOERBAARHEID</b>	27
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke aanvaardbaarheid	27



figuur: ligging plangebied Oosterbuurt in 's-Gravenzande  
BRON luchtfoto: Google Earth



figuur: begrenzing plangebied Oosterbuurt  
BRON luchtfoto: Google Earth

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

In het noordoosten van de woonkern van 's-Gravenzande ligt de woonbuurt Oosterbuurt. Voor de woonkern van 's-Gravenzande is op 17 mei 2011 het bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande' vastgesteld; een actualiseringsplan dat in een tweetal ontwikkelingen voorziet. Eén ervan is het initiatief van Arcade voor Oosterbuurt.

Op de plek van de naoorlogse woningbouw wenst Arcade circa 120 nieuwbouwwoningen te realiseren. De gemeente verleent medewerking aan dit voornemen.

Met dit wijzigingsplan wordt door burgemeester en wethouders de juridisch-planologische grondslag geboden voor deze ontwikkeling.

Het vigerende bestemmingsplan voor dit terrein, 'Woonkern 's-Gravenzande' is op 17 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

In dit bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande' is voor het gebied Oosterbuurt, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de gewenste herstructurering. De bestaande woningen zullen worden gesloopt en op deze gronden zullen zowel appartementen als grondgebonden woningen worden gebouwd.

### 1.2 Ligging plangebied

Oosterbuurt ligt in het noordoosten van de woonkern 's-Gravenzande. Aan de westzijde wordt het nieuwbouwplan begrensd door de Koningin Julianaweg en aan de oostzijde door de Hagemanstraat. Achter de woningen aan de oostzijde van de Hagemanstraat ligt het terrein van Alcomij B.V. Verder is in de omgeving van het nieuwbouwplan Oosterbuurt aan de zuidwestzijde een snackbar gevestigd (bestemming horeca). In het gebied zelf vindt geen bedrijvigheid plaats. Het gebied heeft voornamelijk wonen als functie. In de figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.

### 1.3 Wijzigingsprocedure

Op basis van artikel 3.9 Wro zal voor dit plan de procedure worden gevolgd conform artikel 3.4 Awb, met kennisgeving en beschikbaarstelling langs elektronische weg. Het ontwerp van onderhavig wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

### 1.4 Opzet van het wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding en zal conform artikel 3.6 Wro onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande'. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 het plangebied en de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als beleid, milieu, etc. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de financiële haalbaarheid en de resultaten van de procedure aan de orde.



figuur: stedenbouwkundig plan Oosterbuurt  
BRON: KAW architecten en adviseurs



## 2. GEBIEDSVISIE

### 2.1 Vigerende planologische situatie

In het vigerende bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd tot 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer- Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Deze bestemmingen blijven hetzelfde, alleen zullen ze door de nieuwe verkavelingstructuur een andere locatie krijgen.

In artikel 30 'Algemene wijzigingsregels' van het bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande' is opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen en/of de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan twee gebieden opgenomen waarvoor een specifieke wijzigingsbevoegdheid geldt. Eén daarvan is *wro - zone wijzigingsgebied – 2*, waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft. In het bestemmingsplan staat de volgende toelichting: 'In een gedeelte van de wijk Tuinveld-Oost zal in de komende jaren een herstructurering plaatsvinden. De bestaande woningen zullen worden gesloopt en op deze gronden zullen zowel appartementen als grondgebonden woningen worden gebouwd. Daarnaast zal er een kinderdagverblijf worden gerealiseerd. Om die reden is er op deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.'

### 2.2 Huidig gebruik en voorgenomen bouwplan

#### 2.2.1 Stedenbouwkundig en architectonisch plan

##### Stedenbouw

Het totale plangebied is onderverdeeld in een aantal bebouwingsvelden die in onderlinge samenhang de vernieuwing van Oosterbuurt te 's-Gravenzande vormen. In het plan komen twee verschillende typologieën voor, te weten: appartementen en eengezinswoningen.

Eén bebouwingsveld bestaat voor de eengezinswoningen steeds uit twee rijen woningen die gespiegeld worden ten opzichte van het achterpad naar de bergingen. Een gemetselde tuinmuur ter plaatse van de kopwoningen maakt van deze twee rijen vervolgens één geheel. Ter plaatse van de koningin Julianaweg en de Hagemanstraat blijven in totaal drie rijtjes eengezinswoningen gehandhaafd. Deze bestaande woningen worden meegenomen in het stedenbouwkundig plan door gespiegeld over het achterpad naar de bergingen, volgens hetzelfde principe als bij de nieuwe velden, een nieuw rijtje eengezinswoningen toe te voegen.

Tussen de bebouwingsvelden is ruimte opgenomen voor een viertal groenstroken. In twee gevallen is deze groenstrook gekoppeld aan een parkeerveld. Dit parkeerveld wordt aan de randen ingepakt in een groene haag. In de Mr. Meinertzhagenstraat en de Van de Binkhorststraat kan aan één zijde van de straat geparkeerd worden, zodat de overzijde vrij blijft van geparkeerde auto's. Tussen deze geparkeerde auto's worden in een regelmatig ritme nieuwe bomen geplaatst.

Bij de strook met appartementengebouwen moet de inrichting en materialisatie van het maaiveld één doorlopende strook vormen, zodat de appartementen van blok 1, blok 2 en blok 3 samen één geheel blijven vormen. De materialisatie van het maaiveld van de kop van blok 1 t/m de kop van blok 3 zou ook duidelijk



*figuur: maquettefoto en impressies woonblokken  
BRON: KAW architecten en adviseurs*

afwijkend kunnen zijn van de materialisatie van de overige openbare ruimte. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een straatklinker passend bij de bakstenen van de woningen. De overgang naar de overige openbare ruimte wordt vormgegeven middels een prefab betonnen opsluitband in detaillering gelijk aan de overige prefab betonelementen in het plan. De positie van deze opsluitband correspondeert met de projectie van de bovenliggende galerijen en loopt ook door tussen de appartementenblokken. Het is van groot belang dat er één geheel ontstaat tussen openbare ruimte en materialisatie van de appartementengebouwen

### **Architectuur**

De appartementengebouwen zijn opgebouwd uit doorlopende horizontale banden met afgeronde hoeken. De woningen worden ontsloten via galerijen die ter plaatse van de kopgevels doorlopen en aan de zuidgevels de buitenruimtes van de woningen vormen. De afwerking van de borstwering van deze rondlopende galerijen is metselwerk. Voor het metselwerk is een lichte geelkleurige baksteen gekozen die ook gebruikt wordt bij de gevels van de eengezinswoningen. De binnengevels van de galerijen en buitenruimtes worden bekleed met lichtgekleurd plaatmateriaal of houten delen, met daarin opgenomen houten kozijnen in een lichte kleur.

De eengezinswoningen zijn steeds in twee rijen geschakeld, waarbij de achtertuinen aan elkaar grenzen en toegankelijk zijn middels een achterpad met buitenbergingen. De woningen in twee lagen met daarop een schuine kap krijgen metselwerk gevels met een lichtgekleurde baksteen en lichtgekleurde houten kozijnen. De schuine daken worden afgewerkt met terracotta gekleurde dakpannen.



### 3. HAALBAARHEID

#### 3.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In het vigerende moederplan 'woonkern 's-Gravenzande' is het relevante beleid beschreven. Hieronder volgt een samenvatting van de relevante beleidscontext voor dit wijzigingsplan. Voor een meer uitgebreid beleidskader wordt verwezen naar het moederplan.

#### **Nota Ruimte/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.

Herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande stedelijke gebieden leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de nodige diversiteit van het woningaanbod in de steden. Daarnaast kan met herstructurering, revitalisering en transformatie van bestaande verouderde stedelijke gebieden een belangrijk deel van de ruimtevraag naar wonen en werken in de periode 2010-2030 worden opgelost.

#### **Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2020 (2010)**

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. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd en waarbinnen de woningbouwopgave tot 2020 kan worden geaccommodeerd.

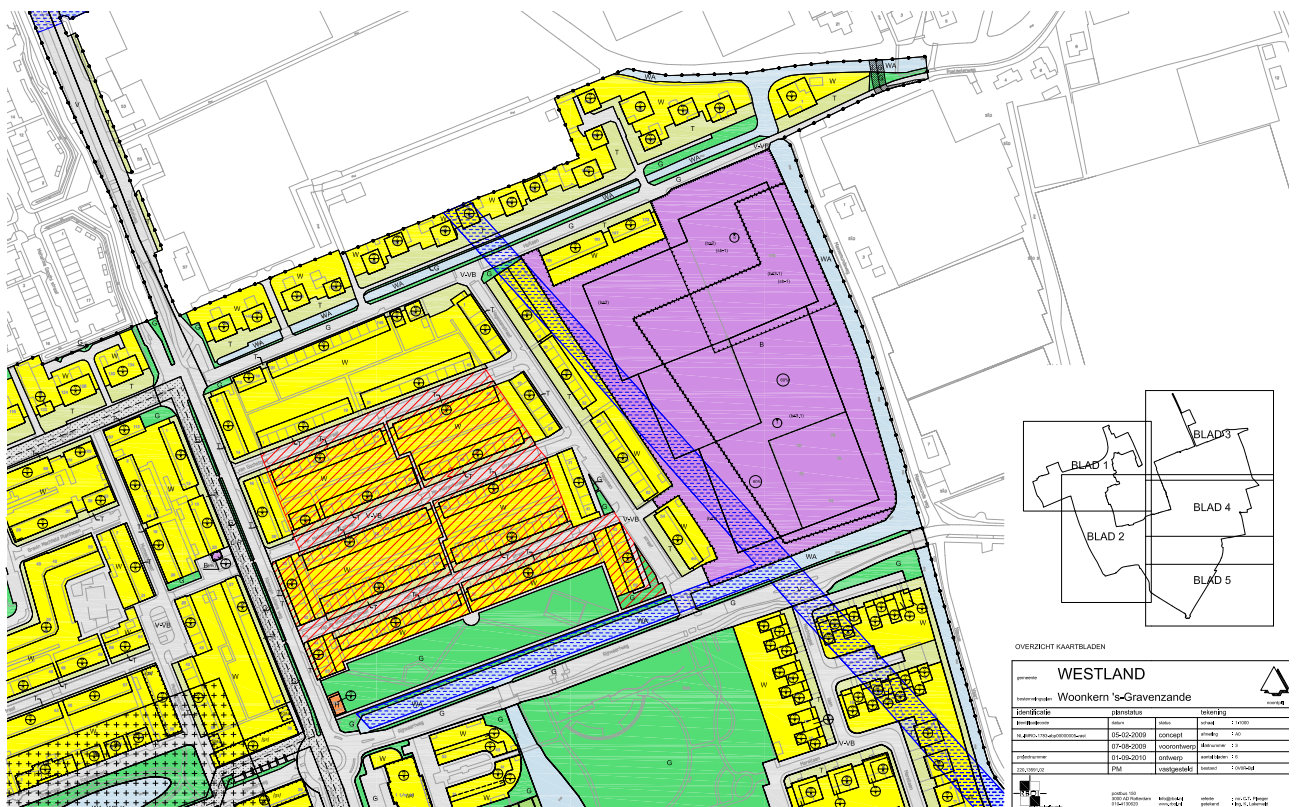
#### **Regionaal structuurplan Haaglanden (2008)**

Het Regionaal structuurplan Haaglanden haakt hier op in. Dit betekent dat de ruimte voor nieuwbouw 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 functie-menging mogelijk zijn.

#### **Visie Greenport Westland 2020 (2005)**

De in 2005 vastgestelde 'Visie Greenport Westland 2020' schetst het ruimtelijk kader voor toekomstige ontwikkelingen op hoofdlijnen in de gemeente Westland en daarbuiten.

Er ligt een stevige verdichtingsopgave. De noodzakelijke inhaalslag voor het bouwen van woningen voor jongeren en ouderen dient in de kernen plaats te vinden. In de kernen zijn dan ook de beste combinaties te maken tussen woningen en voorzieningen. 's-Gravenzande is in de visie aangeduid als een 'compactdorps' gebied. De visie geeft verder aan dat voor de compactdorpsse kernen hoogbouw op daarvoor geschikte locaties op beperkte en passende schaal kan worden ingezet. 's-Gravenzande heeft als bijzonderheid dat hogere bebouwing (4 lagen of meer) niet over verschillende plaatsen verspreid staat. Er is een patroon te herkennen van clusters van hogere bebouwing. In de ontwikkeling van de kern zal niet ontkomen kunnen worden aan hogere bebouwing. Voor deze hogere bebouwing geldt dat het in een herkenbaar cluster moet staan.



figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande'  
BRON: RBOI

### **Ruimtelijk Ontwikkelingskader 's-Gravenzande 2020 (concept)**

Het ruimtelijk ordenend principe voor 's-Gravenzande is een compactdorpsse structuur binnen de rode contour in combinatie met een rood/groen/blauwe overgangszone richting het glastuinbouwgebied aan de oostzijde van de kern. In 's-Gravenzande wordt sociaal (huur en koop) gebouwd voor mensen met een laag tot middeninkomen en jonge huishoudens.

### **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, woning- en utiliteitsbouw wordt het pakket Gemeentelijk Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw) gebruikt. Dit is een digitaal instrument om de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen en utiliteitskantoren (kantoren en schoolgebouwen) in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Thema's van dit instrument zijn energie, materiaal, afval, water, gezondheid en integrale woonkwaliteit.

### **Conclusie**

De noodzakelijke inhaalslag voor het bouwen van woningen voor jongeren en ouderen dient in de kernen plaats te vinden. In de kernen zijn dan ook de beste combinaties te maken tussen woningen en voorzieningen. Herstructurering en intensief ruimtegebruik zijn hierbij belangrijke middelen. Hoogbouw als gevolg van meervoudig en intensief ruimtegebruik dient alleen op daarvoor geschikte locaties en op beperkte en passende schaal in de kern 's-Gravenzande te worden ingezet. Voor deze hogere bebouwing geldt dat het in een herkenbaar cluster moet staan.

#### **3.1.1 Bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande'**

In het bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande' is, zoals reeds genoemd voor het plangebied een *wro - zone wijzigingsgebied – 2* opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied - 2' de huidige bestemmingen wijzigen ten behoeve van de herstructurering van het woongebied en de openbare ruimte met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging is mogelijk ten behoeve van de functies verkeer-verblijfsgebied, tuin, wonen, maatschappelijk, groen, parkeren, water met bijbehorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen;
- b. er worden ten hoogste 56 gestapelde woningen en ten hoogste 72 eengezinswoningen gebouwd;
- c. er wordt ten hoogste één kinderdagverblijf gebouwd met een vloeroppervlakte van ten hoogste 575 m<sup>2</sup>;
- d. er worden ten hoogste 12 zorgwoningen gebouwd;
- e. de goothoogte van eengezinswoningen bedraagt ten hoogste 7 m;
- f. de bouwhoogte van eengezinswoningen bedraagt ten hoogste 10 m;
- g. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 13 m;
- h. alvorens gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid winnen burgemeester en wethouders advies in van de waterbeheerder;

- i. binnen het wijzigingsgebied worden voldoende parkeerplaatsen geprojecteerd waarbij geldt dat de parkeernormen van de gemeente Westland worden gehanteerd;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
  1. voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
  2. voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving;
  3. de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

### **Toets plan**

Binnen het wijzigingsgebied worden 56 gestapelde woningen en 72 eensgezinswoningen gebouwd, zowel in de sociale huur- als in de koopsector. Er zal geen kinderdagverblijf in het gebied worden gevestigd. Zorgwoningen worden eveneens niet gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte van de eensgezinswoningen bedraagt respectievelijk 6,5 meter en 10,5 meter. De maximale bouwhoogte van de appartementen bedraagt 14,5 meter. De afwijkingen in bouwhoogte ten opzichte van de wijzigingsvoorwaarden vallen nagenoeg binnen de 10%-marge en worden, zeker ook gezien de afstand van de appartementen tot bestaande bebouwing acceptabel geacht.

Voor wat betreft de parkeervoorzieningen zijn op basis van de parkeernormen van de gemeente Westland (1,9 voor koop- en 1,7 voor huurwoningen) 210 parkeerplaatsen benodigd voor de voorgestane ontwikkeling. In het plangebied worden 20 overdekte parkeerplaatsen gerealiseerd (onder blok 1) en 197 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Met dit totaal van 217 aan te leggen parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de normen.

Voor wat betreft advies van de waterbeheerder en het voldoen aan Flora- en fauna alsmede milieuwetgeving wordt verwezen naar paragraaf 3.2. De economische uitvoerbaarheid wordt behandeld in hoofdstuk 5.

### **3.1.2 Conclusie**

Het plan voldoet aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande'. Het plan wordt daarmee tevens geacht in overeenstemming te zijn met het rijks-, provinciaal en regionaal beleid.



### 3.2 Milieuaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten. Voorliggende paragraaf geeft de resultaten van deze haalbaarheidstoets weer.

#### 3.2.1 Bodem

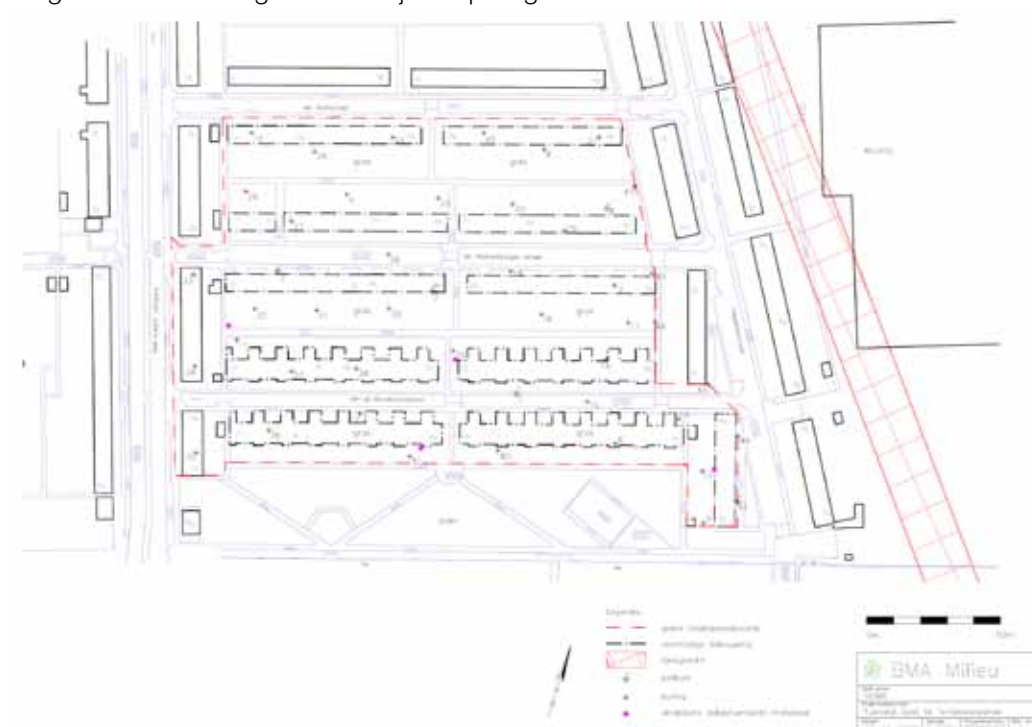
In verband met de voorgenomen herinrichting van de locatie Oosterbuurt, heeft BMA Milieu bv in opdracht van de gemeente Westland een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. (NEN20090157 d.d. 27-11-2009).

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese 'onverdacht' formeel niet juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde vastgesteld. Nabij de tankgracht en het terrein van Alcomij worden eveneens ten hoogste in het grondwater overschrijdingen van de streefwaarde vastgesteld. Voor de lichte verontreiniging behoeft geen nader onderzoek te worden aanbevolen.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn op het maaiveld 'astbestverdachte' plaatmaterialen waargenomen. Mogelijk zijn de materialen achtergebleven tijdens de recente sloop van de opstallen. Aanbevolen wordt de 'asbestverdachte' plaatmaterialen (door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf) te laten verwijderen.

De resultaten van het onderzoek vormen milieuhygiënisch gezien (m.u.v. de aangetroffen asbestverdachte plaatmaterialen) geen knelpunt voor de voorgenomen herinrichting.

De mogelijk bij bouwactiviteiten vrijkomende of aan te voeren grond is voor hergebruik onderhevig aan wettelijke bepalingen.



figuur: locatie en boringen BRON: BMA Milieu BV

### 3.2.2 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel is verkeerslawaaï één van de aspecten die aan de orde moeten komen in het vast te stellen bestemmingsplan. Arcade heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. gevraagd het milieuaspect verkeerslawaaï te onderzoeken. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport 'Onderzoek verkeerslawaaï - nieuwbouwplan Tuinveld Oost 's-Gravenzande', M.2009.0678.01.R002 d.d. 06-02-2010.

Het nieuwbouwplan voor Oosterbuurt ligt in de geluidszone van de Koningin Julianaweg en de Rijnvaartweg. Bij nieuwbouw van woningen aan een bestaande weg met een geluidszone moet in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek worden verricht om de geluidsbelasting te bepalen. In het plangebied en de directe omgeving liggen ook een aantal wegen, die niet wettelijk gezoneerd zijn, omdat de maximale toegestane snelheid 30 km/ uur is. De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening echter wel onderzocht. Zo kan het bevoegd gezag beoordelen of de geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen niet onaanvaardbaar hoog is.

Een aantal van de 72 nieuw te bouwen eengezinswoningen en 56 appartementen in het nieuwbouwplan Oosterbuurt te 's-Gravenzande krijgt te maken met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Koningin Julianaweg en de Rijnvaartweg. In de tabel is de berekende waarde weergegeven voor het aantal woningen/appartementen met een overschrijding. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden op de gevels van de woningen/appartementen.

<b>Koningin Julianaweg</b>	
hogere waarde (dB)	aantal woning / appartement
49	10 / 6
50	3 / -
51	- / 3
52	- / 3
53	- / 1
55	- / 1
57	- / 2
58	1 / -
62	8 / -
<b>Rijnvaartweg</b>	
49	- / 38
50	- / 2
51	- / 4

Tabel: aantal woningen / appartementen met een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de Koningin Julianaweg en de Rijnvaartweg

Wanneer de te verwachten geluidsbelasting vanwege de weg hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan de gemeente in een aantal vast omschreven situaties een hogere waarde vaststellen. Met dien verstande dat deze de maximale ontheffingswaarde niet te boven mag gaan. Voor het verkrijgen van een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde, dient een hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden, zoals in het Besluit geluidhinder 2006 is opgenomen. Het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Koningin Julianaweg en de Rijnvaartweg kan worden gereduceerd door een stiller wegdektype aan te brengen. Andere

maatregelen, zoals het aanbrengen van een geluidsscherm, zullen in deze binnenstedelijke situatie een probleem zijn wat betreft de ruimtelijke ordening en tot een stedenbouwkundig bezwaar kunnen leiden.

### **Aanvraag hogere grenswaarden**

Om woningbouw mogelijk te maken, in het gebied waar de voorkeurswaarde wordt overschreden, moeten hogere grenswaarden vastgesteld worden. Arcade moet hiertoe een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden indienen bij de gemeente Westland. Arcade heeft DGMR adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software gevraagd een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarden op te stellen ten behoeve van het nieuwbouwplan Oosterbuurt te 's-Gravenzande (rapport M.2009.0678.09.R002 d.d. 26-02-2010).

Onderstaand wordt de concluderende beschouwing uit bovengenoemd rapport weergegeven;

Zoals eerder vermeld is de gemeente Westland bevoegd tot het vaststellen van de hogere grenswaarden. In artikel 110a Wet geluidhinder is een aantal criteria weergegeven voor het vaststellen van een hogere grenswaarde:

- De maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting zijn onvoldoende doeltreffend.
- De maatregelen stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.
- Wanneer de woningen zijn gelegen in meer dan één zone mag de gecumuleerde geluidsbelasting niet onaanvaardbaar hoog zijn.

Uit hoofdstuk 6 van bovengenoemd rapport kan geconcludeerd worden, dat de maatregelen ondoeltreffend zijn en stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard. Volgens de berekeningen uit het akoestisch onderzoek is de gecumuleerde geluidsbelasting maximaal 67 dB. Dit is exclusief de aftrek artikel 110g Wgh. Bij de berekeningen van de gecumuleerde geluidsbelasting zijn ook de wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur meegenomen.

In het beleid 'Toetsingskader voor hogere geluidgrenswaarde besluiten' zijn aanvullende criteria en randvoorwaarden opgenomen waaraan het verzoek moet voldoen. De criteria en voorwaarden die betrekking hebben op de onderhavige casus zijn:

- De woningen vervangen bestaande bebouwing. Aan deze eis wordt voldaan.
- De woningen hebben minimaal 1 geluidsluwe gevel. Van een geluidsluwe gevel is sprake wanneer de geluidsbelasting op deze gevel niet hoger is, dan de voorkeurswaarde voor elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. In het geval van vervangende nieuwbouw mag de geluidsbelasting op de geluidsluwe gevel niet hoger zijn dan de voorkeurswaarde + 5 dB. Aan deze eis wordt voldaan.
- 30% van het aantal verblijfsruimten in de woningen of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied bevindt zich aan de geluidsluwe zijde. Aan deze eis wordt voldaan.
- Voor woningen in een woongebouw (bijvoorbeeld appartementen of studentenflats) worden op individueel woningniveau geen voorwaarden gesteld. Op gebouwniveau dient minimaal 50% van de wooneenheden gesitueerd te zijn aan een geluidsluwe gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeurswaarde. Aan deze eis wordt voldaan.

Op grond van wat in de beschouwing van het rapport beschreven is, kan geconcludeerd worden dat aan de voorwaarden en ontheffingscriteria van de

gemeente Westland wordt voldaan. Bij de gemeente Westland worden de hogere grenswaarden aangevraagd zoals weergegeven in tabel 1 van hoofdstuk 5 van het rapport. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen, gelijktijdig met de procedure van onderhavig wijzigingsplan.

### **3.2.3 Luchtkwaliteit**

Arcade heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. gevraagd om in het kader van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel het milieuaspect luchtkwaliteit te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek staan in het rapport M.2009.0678.02.R001 d.d. 19-01-2010.

In de Wet luchtkwaliteit staan normen (grenswaarden en plandrempels) voor onder andere de concentraties zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), zwevende deeltjes (fijn stof (PM<sub>10</sub>), koolmonoxide (CO) en benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) in de lucht.

Daarnaast wordt in de Wet Luchtkwaliteit gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel of niet in betekenende mate ((N)IBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. NIBM projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden.

Geconcludeerd kan worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het voorgenomen nieuwbouwplan Oosterbuurt is dan ook planologisch aanvaardbaar voor het aspect luchtkwaliteit.

### **3.2.4 Milieuzonering**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel is in opdracht van Arcade door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. onderzocht of de milieugevoelige functies in het plan op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De resultaten van dit onderzoek staan in het rapport 'onderzoek bedrijven en milieuzonering (M.2009.0678.04.R001, d.d. 22-03-2010)' Door deze aspecten te onderzoeken, wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd en gewaarborgd dat de bedrijven niet worden belemmerd bij het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten.

In het onderzoek is geïnventariseerd welke milieubelastende functies binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied liggen. Vervolgens is met behulp van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onderzocht of de milieugevoelige functies in het plangebied gesitueerd worden binnen de richtafstand van de milieubelastende functies.

Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied geen milieubelastende activiteiten zijn. In de omgeving van het plangebied is een metaalbewerkingsinrichting aan de Hoflaan 175 (Alcomij B.V.) en de snackbar aan de zuidwestzijde van het plangebied (Koningin Julianaweg 50a).

Het nieuwbouwplan Oosterbuurt voorziet in de realisatie van een aantal milieugevoelige functies. Het betreft de 56 appartementen en 72 eengezinswoningen.

### **Snackbar**

Een snackbar heeft volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' SBI'93-code 553 (milieucategorie 1). Het nieuwbouwplan valt niet binnen de richtafstand van de snackbar.

De snackbar staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het nieuwbouwplan niet in de weg.

### **Alcomij**

Dit bedrijf heeft de SBI'93-code 2851.1 (milieucategorie 3.2). De richtafstand in een rustige woonwijk bedraagt 100 meter voor het maatgevende milieuaspect geluid. Het nieuwbouwplan valt binnen de maatgevende richtafstand voor geluid die voor Alcomij van toepassing is. In een nadere analyse is onderzocht wat de milieubelasting ten gevolge van Alcomij is, zodat aangetoond kan worden dat de milieubelastende activiteiten bij Alcomij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg staan.

Uit de voorschriften die in de vigerende vergunning van Alcomij zijn opgenomen blijkt dat de geluidsbelasting aan de achterzijde van de woningen aan de Hagemanstraat maximaal 47 dB(A) mag zijn (situatie met hal 5). Gesteld kan worden dat de geluidsbelasting bij de nieuwbouwwoningen lager is dan 45 dB(A). De nieuwbouwwoningen bevinden zich tenslotte op grotere afstand. Daarnaast worden de woningen uit het nieuwbouwplan afgeschermd voor het geluid afkomstig van Alcomij door de woningen aan de Hagemanstraat. Het plan voldoet daarmee aan de streefwaarde die hoort bij een rustige woonwijk.

De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer en Alcomij bedraagt 53 dB. Het wegverkeer is hierbij maatgevend.

De gemeente Westland vindt dat het voorgenomen plan mogelijk is binnen de maatgevende richtafstand voor geluid die van toepassing is voor Alcomij. Het nieuwbouwplan is namelijk ter vervanging van bestaande woningbouw. Daarnaast wordt het bestaand recht van Alcomij niet aangetast. In de afweging is ook meegenomen dat het geluid ten gevolge van het wegverkeer maatgevend is bij de nieuw te realiseren woningen. Gelet op het voorgaande vindt de gemeente Westland dat met het voorgenomen plan een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

### **3.2.5 Externe veiligheid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel is externe veiligheid een van de aspecten die aan de orde moeten komen in het vast te stellen bestemmingsplan. Het bevoegd gezag moet in het bestemmingsplan haar keuzes aangaande het externe veiligheidsniveau verantwoorden. Voor onderhavig wijzigingsplan is daartoe het rapport 'Onderzoek externe veiligheid: Fase 1 inventarisatie van risico's', M.2009.0678.03.R001, d.d. 19-01-2010 opgesteld.

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving, veroorzaakt door de productie, de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Het vrijkomen van een gevaarlijke stof als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, brengt een overlijdensrisico met zich mee voor aanwezigen in de nabijheid van de risicobron.

Bedrijven en transportassen in de omgeving van het plangebied kunnen het externe veiligheidsniveau in het plangebied beïnvloeden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel is dan ook het milieuaspect externe veiligheid onderzocht.

Het situeren van nieuwe kwetsbare objecten binnen de 10<sup>-6</sup>/jr contour voor het plaatsgebonden risico (PR) is niet toegestaan. Daarnaast beïnvloeden aanwezigen binnen het invloedsgebied van een risicobron de hoogte van het groepsrisico (GR).

De centrale vraag die in dit onderzoek wordt beantwoord luidt: Voorziet het plan in de realisatie van (beperkt) kwetsbare bestemmingen binnen de normcontour voor het plaatsgebonden risico (PR) en/of het invloedsgebied van een risicobron?

In dit onderzoek zijn het GR en het PR van alle in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen beschouwd. Dit betreft de stationaire bronnen en de transportassen (buisleidingen, spoorlijnen, vaarwegen en wegen). Het plangebied zelf voorziet niet in het realiseren van risicobronnen.

Uit het voorgaande blijkt, dat het plangebied niet binnen de normcontour voor het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van enige risicobron ligt. Het voorgenomen plan Oosterbuurt is dan ook planologisch aanvaardbaar voor het aspect externe veiligheid.

### 3.2.6 Water

Als onderdeel van het milieuaspectenonderzoek heeft DGMR in het rapport M.2009.0678.06.R001, d.d. 21-01-2010 de eerste stappen van de watertoets uitgevoerd. Onderstaand een samenvattende weergave van de bevindingen en conclusies uit dat rapport.

In de watertoets staat de interactie tussen waterbeheerder en initiatiefnemer centraal. In een vroeg stadium is contact gezocht met het Hoogheemraadschap Delfland en de gemeente Westland. Zij hebben aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten aandacht verdienen in de watertoets.

Uit het onderzoek blijkt dat er bij het ontwerpbestemmingsplan aan drie aspecten aandacht moet worden besteed: de mogelijkheden om natuurvriendelijke oevers in te richten, de waterberging in het plangebied en het aan- en afkoppelen van verharde oppervlakten. DGMR concludeert het volgende:

- De noordelijke oever van de Rijnvaart leent zich voor natuurvriendelijke inrichting. Om de doorstroming niet in gevaar te brengen zal de Rijnvaart verbreed moeten worden. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt verdient het aanbeveling een deel van de groenzone ten noorden van de Rijnvaart te bestemmen als water. Dit heeft wel consequenties voor de onderhoudswerkzaamheden die dan varend uitgevoerd moeten worden.
- De voorziene ontwikkeling vormt geen gevaar voor de waterberging. In het plangebied hoeft niet gezocht te worden naar mogelijkheden om de waterberging te verbeteren. Omdat het plan voorziet in een toename van het onverhard oppervlak tot circa 10% van het totaal oppervlak zal *de facto* de waterberging verbeteren.
- Waar mogelijk moet de voorkeursvolgorde uit de „beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten“ gebruikt worden.

De waterbeheerder Delfland heeft informeel advies gegeven op de bevindingen. Dit advies is verwerkt in bovengenoemd rapport. De gemeente Westland heeft in haar reactie op het conceptrapport aangegeven dat de percelen aan de Rijnvaart eigendom zijn van de gemeente. Arcade, als ontwikkelende partij in Oosterbuurt, mag geen acties uitvoeren in eigendom van anderen. Het advies van de waterbeheerder om de oevers natuurvriendelijk in te richten wordt voor kennisgeving aangenomen.

### 3.2.7 Flora en fauna

Arcade heeft DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. gevraagd een ecologische paragraaf te schrijven ten behoeve van het plan Oosterbuurt. De resultaten van

het onderzoek zijn vervat in het rapport M.2009.0678.10.R001, d.d. 22-03-2010. In deze paragraaf worden de conclusies en aanbevelingen uit dat rapport weergegeven.

Uit de ecologische risicobeoordeling die uitgevoerd is door Koenders en Partners kan geconcludeerd worden dat de inmiddels gesloopte bebouwing in het plangebied verdacht was op verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en gierzwaluwen en broedplaatsen van huismussen. In het nieuwbouwplan worden maatregelen getroffen, zodat de nieuw te bouwen woningen geschikt worden als verblijf- en broedplaats voor deze dieren.

Mogelijke maatregelen zijn:

- dakpannen met invliegopening
- neststenen voor gierzwaluwen
- mussenkoloniekasten
- inbouw vleermuizenkasten

Naast de hiervoor genoemde maatregelen is de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt in dat, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht wordt genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving.

Om aan de zorgplicht te voldoen biedt de Wro geen eenduidige manier van het met voldoende rechtszekerheid verankeren van de maatregelen. DGMR stelt voor dit rapport als bijlage toe te voegen aan de anterieure overeenkomst tussen Arcade en de gemeente Westland. Aan deze overeenkomst wordt een artikel toegevoegd waarin staat vermeld:

*De volgende compenserende maatregelen, zoals omschreven in rapport 'Nieuwbouw Tuinveld-Oost 's-Gravenzande: paragraaf ecologie' (M.2009.0678.10.R001), worden tenminste, overeenkomstig de beschrijving in dat rapport, getroffen:*

1. dakpannen met invliegopening, en
2. neststenen (of mussenkoloniekasten), en
3. inbouw vleermuizenkaste.

### **3.2.8 Archeologie**

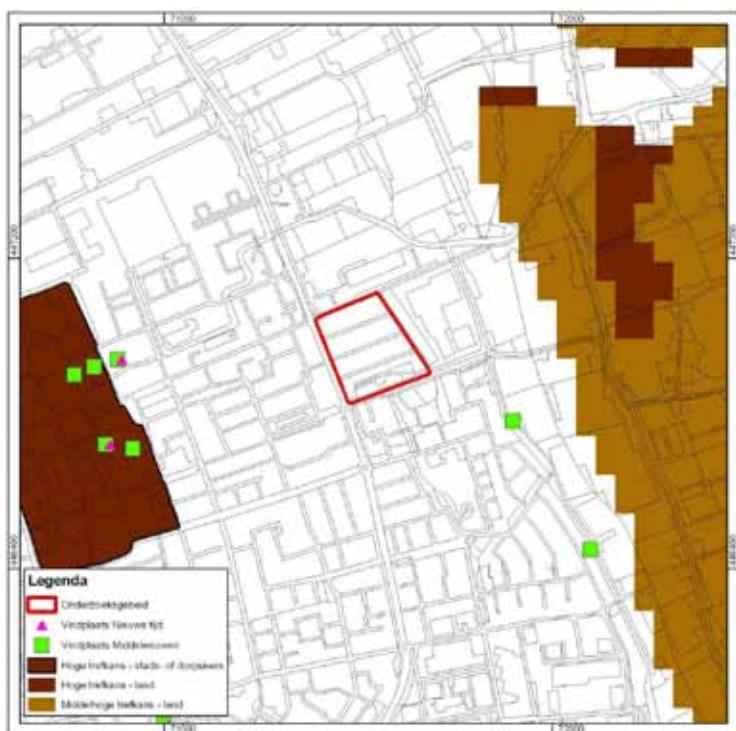
In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen in Oosterbuurt te 's-Gravenzande, is door B. Penning een bureaustudie archeologie uitgevoerd. In deze paragraaf wordt deze studie weergegeven.

De geologische opbouw binnen het onderzoeksgebied (zie afbeelding) kan als volgt omschreven worden: aan het oppervlak bevinden zich (in het noordelijk deel) zogeheten opgevaaren gronden. Deze kunstmatige ophogingen van het landschap zijn in de 19<sup>e</sup> eeuw aangebracht om de bodem geschikt te maken voor tuinbouw en hebben binnen het onderzoeksgebied een dikte van circa 20 tot 40 cm. Onder deze ophogingslagen bevinden zich dekafzettingen van Duinkerke III op geulafzettingen van Duinkerke III (beide Laagpakket van Walcheren). Deze afzettingen zijn ontstaan rond de 13<sup>e</sup> eeuw door overstromingen vanuit de Maas en de Noordzee. Bij de vorming van deze afzettingen zijn oudere geologische lagen, en de hierbij behorende archeologische vindplaatsen, verspoeld. Er kan derhalve vanuit gegaan dat vindplaatsen van voor de 13<sup>e</sup> eeuw niet binnen het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Onder de geulafzettingen van Duinkerke III bevinden zich afzettingen van Calais (Laagpakket van Wormer).

Volgens Archis, het landelijk registratiesysteem voor archeologische vindplaatsen, zijn binnen het onderzoeksgebied geen archeologische vondsten bekend.



figuur: de geologische situatie in en om het onderzoeksgebied  
BRON: Bureauonderzoek B. Penning d.d. 10-12-2009



figuur: onderzoeksgebied met bekende archeologische vindplaatsen  
BRON: Bureauonderzoek B. Penning d.d. 10-12-2009

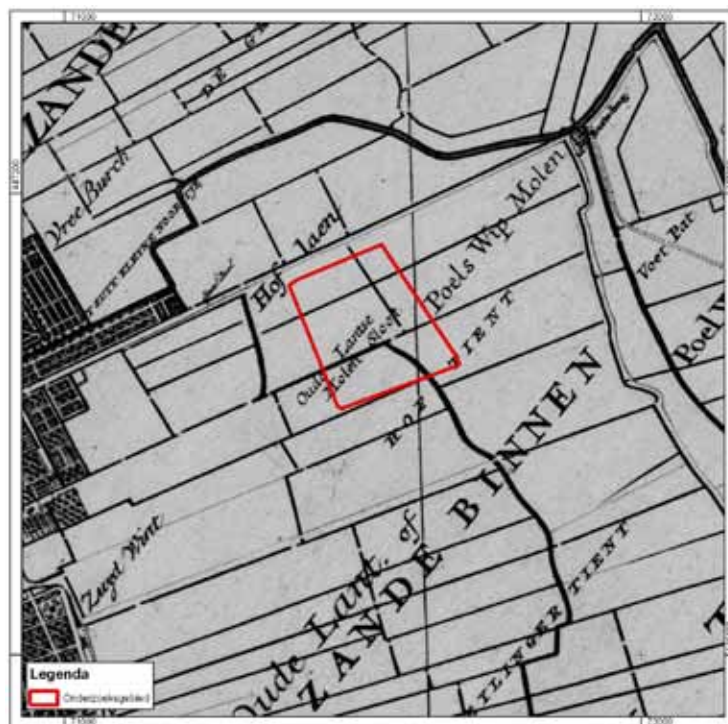


In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn wel een aantal vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd bekend (zie afbeelding). Het betreft hier voornamelijk vondstmeldingen uit de dorpskern van 's-Gravenzande. Daarnaast zijn er ook twee kasteelplaatsen bekend langs de Nieuwe Vaart. Deze vindplaatsen hebben beide betrekking op het grafelijk hofpaleis van 's-Gravenzande, maar zijn niet correct ingevoerd in Archis. Hierdoor zijn de meldingen van de hier gedane waarnemingen niet op de plaats terecht gekomen waar dit hof vermoedelijk ligt.

Historisch kaartmateriaal geeft aan het onderzoeksgebied in het verleden over het algemeen een agrarische bestemming heeft gehad. De kaart van Kruikius uit 1712 (zie afbeelding) toont dat het onderzoeksgebied in gebruik is als weiland. Deze situatie lijkt ongewijzigd te zijn gebleven tot aan de aanleg van een tankgracht in de Tweede Wereldoorlog.

Volgens de archeologische waardenkaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) van de provincie Zuid-Holland is het onderzoeksgebied gelegen in een zone waarvoor geen archeologische verwachting geldt. Ook komen er volgens de Archeologische Monumentenkaart geen terreinen met een archeologische waarde.

Aangezien er geen archeologische verwachting geldt voor het onderzoeksgebied en er geen archeologische vindplaatsen of historische structuren binnen het onderzoeksgebied bekend zijn, hoeft er bij eventuele toekomstige ontwikkelingen niet specifiek rekening te worden gehouden met archeologische waarden. Het onderzoeksgebied wordt derhalve vrijgegeven voor toekomstige ontwikkeling, zonder dat er nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



figuur: onderzoeksgebied geprojecteerd op de Kaart van Kruikius (1712)

BRON: Bureauonderzoek B. Penning d.d. 10-12-2009



#### **4. JURIDISCHE PLANOPZET**

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande'. De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat wijzigingen worden geacht deel uit te maken van het (bestemmings) plan, met dien verstande, dat zij, zolang en voor zover de bestemming nog niet is verwerkt, kunnen worden herzien op dezelfde wijze als waarop zij tot stand zijn gekomen. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan.

Een en ander betekent, onder meer, dat de algemene regels van het bestemmingsplan - het 'moederplan' - niet opnieuw behoeven te worden opgenomen, maar op dit plan van toepassing worden verklaard. Wel bevatten de regels bij dit wijzigingsplan onder andere een afzonderlijke begripsbepaling van dit plan. Ook is een slotregel opgenomen, waarin de titel van dit plan is aangegeven.

Voor een inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Woonkern 's-Gravenzande'.



## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief van Arcade. Afspraken aangaande de kosten die gepaard gaan met deze wijziging en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn juridisch vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen Arcade en de gemeente Westland, d.d. xx september/oktober. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

### **5.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid**

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 heeft het wijzigingsplan Oosterbuurt met ingang van 30 december 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen tegen het wijzigingsplan ingebracht.