



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Sand-Ambachtstraat 84

Gemeente Westland

16 aug 2024

STATUS: DO



MCK
ARCHITECTUUR

MCK architectuur
Wallerstraat 14a
2613 ZS Delft
015 303 07 67
info@mckarchitectuur.nl
www.mckarchitectuur.nl

Opgesteld door: ir. L.C.Hammerschlag
Gecontroleerd door: ir. J. Keupink



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
2. Project	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3. Planologische regeling	6
3.1 Geldende bestemmingsplannen	6
3.2 Strijdigheden	6
4. Relevant beleid	7
4.1 Rijksbeleid	7
4.2 Provinciaal beleid	9
4.3 Gemeentelijk beleid	10
5. Omgevingsaspecten	11
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	11
5.2 Stikstof	11
5.3 Waterhuishouding	12
5.4 Bodemkwaliteit	13
5.5 Luchtkwaliteit	16
5.6 Verkeer en parkeren	17
5.7 Bedrijven en milieuzonering	18
5.8 Externe veiligheid	18
5.9 Geluid	19
5.10 Kabels en leidingen	19
5.11 Duurzaamheid	20
6. Uitvoerbaarheid	22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2 Economische uitvoerbaarheid	22
7. Conclusie en procedure	23
7.1 Conclusie	23
7.3 Procedure	23

Bijlagen

1. Archeologie / GWL1456_archeologie_20231114
2. Stikstof / AERIUS_projectberekening_20231109082814_Woongebouw5woningenRWHoy4RWZDaD
3. Bodemkwaliteit / A8461 - Rapportage definitief / A8573 - Rapportage definitief
4. Externe veiligheid / N001-1294155MDE-V01-mmp-NL

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De opdrachtgever ziet kansen om op de locatie van de Sand-Ambachtstraat 84 in het oude centrum van 's-Gravenzande woningen te ontwikkelen voor inwoners in 's-Gravenzande. Voor deze ontwikkelingen heeft MCK architectuur een bouwplan gemaakt waarin het bedrijvenpand wordt getransformeerd naar vijf woningen tussen de 60-90 m² met een eigen buitenruimte en een buitenberging. Hiervoor wordt een gedeelte van de bebouwing op het achter terrein gesloopt om buitenruimte en daglicht van twee zijden te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente Westland behandeld aan de Initiatieventafel (ITW). Het zaaknummer is W-QS-ITW- 2023-0043. De ontwikkeling van het bedrijvenpand naar vijf woningen is positief beoordeeld mits er enkele aanpassingen aan het bouwplan worden gemaakt. De aanpassingen zijn verwerkt in het bouwplan.

De huidige bestemming laat geen woningbouw toe. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf' en 'Waarde - Archeologie - 1'. Er mogen uitsluitend bouwwerken met deze bestemming worden gerealiseerd. Wonen valt hier niet onder en is daardoor strijdig met de ter plaatse geldende bestemming. In de buurt van het pand bevinden zich hoofdzakelijk woningen. De toevoeging van 5 woningen op deze locatie past binnen het programma van de buurt.

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

1.2 Ligging

Het pand is gelegen aan de Sand-Ambachtstraat 84 in het centrum van 's-Gravenzande. De voorzijde van het pand ligt aan de kruising van de Sand-Ambacht, Van Straalenstraat en de Boedijnhof. Tegen de andere zijdes van het gebouw staat bebouwing van naastgelegen bedrijven en de achtertuinen van woningen aan de Van Straalenstraat. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Westland, sectie I, perceel 1926 en 4302 met een oppervlakte van 276 m² en 123 m².



Figuur 1: Google Maps luchtfoto van de locatie

2. Project

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is het pand in gebruik door La Fabrique. Het pand fungeert als een bedrijfspand, showroom en kantoor midden in het woon- en winkelgebied van centrum 's-Gravenzande. Het bestaande bedrijfspand is 309 m². Het pand heeft een grote roldeur naar de houtzagerij met lichtstraat en vide, naastgelegen entree met hal naar pantry, showroom, kantoor en magazijn. Boven het kantoor is een vide met extra kantoor en toegang tot een royale bergzolder en dakterras. Naast het pand ligt een buitenplaats voor parkeren en opslag.

In de huidige situatie is er een recht van overpad voor de Zeeman in geval van nood. De nooduitgang loopt door het pand direct naar de voordeur van het pand.

2.2 Toekomstige situatie

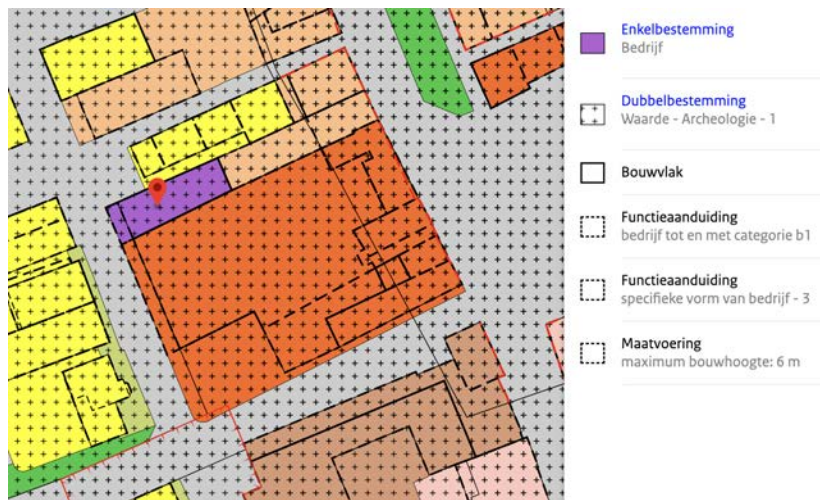
MCK architectuur heeft een bouwplan gemaakt waarin het bedrijvenpand wordt getransformeerd naar vijf woningen tussen de 60-90 m² met ieder een eigen buitenruimte en een eigen buitenberging op het zijperceel. Hiervoor wordt een gedeelte van de bebouwing op het achter terrein gesloopt om buitenruimte en daglicht van twee zijden te realiseren.

De panden naast het bedrijvenpand hebben de bestemming horeca en specifiek de functie detailhandel. Hierdoor zal het transformeren van het bedrijvenpand naar woningen geen beperkingen opleveren voor de bestaande panden in de buurt.

In de nieuwe situatie blijft er een recht van overpad voor de nooduitgang van de Zeeman. In het plan is er een vluchtroute door het pand die de buitenruimte direct verbindt met de toegang tot de Sand-Ambachtstraat.

3. Planologische regeling

3.1 Geldende bestemmingsplannen



Figuur 2: Bestemmingsplan Centrum 's-Gravenzande 2013

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan: Centrum 's-Gravenzande 2013 vastgesteld op 2013-09-25. In het bestemmingsplan heeft het hoofd perceel de bestemming 'Bedrijf' en 'Waarde - Archeologie - 1' en het zijperceel de bestemming 'Verkeer' en 'Waarde - Archeologie - 1'.

3.1.1 Enkelbestemming: Bedrijf

Voor bestemming 'Bedrijf' geldt dat wonen niet is toegestaan volgens de regels. Een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan is niet mogelijk. Het bouwplan is hiermee strijdig en past niet binnen de bestemming.

3.1.2 Dubbelbestemming: Bedrijf

Voor bestemming 'Waarde - Archeologie- 1' geldt dat bouwwerken mogen worden gebouwd als uit een archeologisch rapport blijkt dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Voor het bouwplan worden palen door de vloer van het bestaande pand geplaatst. Het bouwplan is hiermee in strijd met de bouwregels van de bestemming.

3.2 Strijdigheden

Het bouwplan is in strijd met beide bestemmingen van de locatie. De nieuwe bestemming 'Wonen' is in strijd met de huidige bestemming. Hiervoor moet er buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie- 1' is er in overleg met de gemeente een onderbouwing vanuit de gemeente geleverd om af te wijken van het leveren van een archeologisch rapport.

4. Relevant beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het rijksbeleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012. De regering maakt ruimte voor groei en beweging en laat de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn ('decentraal, tenzij...'). Ingezet is op vermindering van het aantal procedures en op eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan. De drie hoofddoelstellingen van het Rijk zijn:

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

4.1.2 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afweging principes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als proces vereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Conclusie

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig voor voorliggend initiatief.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland

Het provinciaal beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De visie is op 16 juni 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld.

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is het provinciaal beleidsplan van de fysieke leefomgeving. Hoofddoel van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De sturingsfilosofie van de omgevingsvisie betreft:

1. ruimte bieden aan ontwikkelingen;
2. aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
3. allianties aangaan met maatschappelijke partners;
4. minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat concrete regels die bij de ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. In de Omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt in regels. Op 16 juni 2021 is de omgevingsverordening vastgesteld. Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid.

Wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen, waaronder bijzondere doelgroepen en de doelgroepen van woningcorporaties. Tot de bijzondere doelgroepen behoren personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, urgent woningzoekenden, senioren, vergunninghouders, ex-gedetineerden, jongeren, en studenten, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.

Conclusie

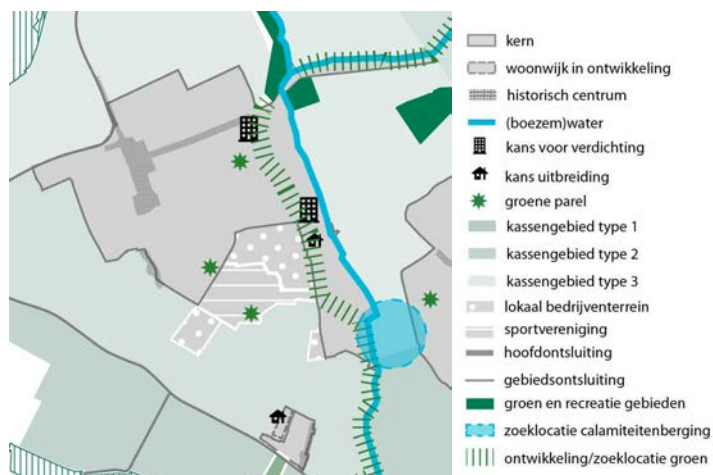
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de provinciale richtpunten voor het toevoegen van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling kan worden aangemerkt als inpassing, waarbij het plan aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit en zich voegt in de bestaande structuur. Verder ligt de focus van het plan op het gericht huisvesten van inwoners van 's-Gravenzande. Dit ligt in lijn met de ambitie van de provincie om bij te dragen aan voldoende en passend aanbod van woningen voor een doelgroep.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gemeente Westland

Visie op Westland

Het Omgevingsplan is een kaderstellend plan. Het document bevat regels die juridisch bindend zijn voor inwoners en bedrijven en beschrijft kaders waarbinnen initiatieven kunnen worden ontplooid en afgewogen. Tegelijk is het een dynamisch plan met voldoende ruimte om veranderende wensen en behoeften op te vangen. Bij nieuwe initiatieven in Westland wordt gezocht naar initiatieven die bijdragen aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Voor locaties in 's-Gravenzande zijn er ontwerpprincipes geformuleerd.



Figuur 3: 's-Gravenzande, analyse van de kern (Omgevingsvisie Gemeente Westland)

4.3.2 Ontwerpprincipes 's-Gravenzande

Voor de gemeente ligt er de opgave om het centrum te verdichten en te transformeren met woningen voor doorstromers en senioren. Hoogbouw van vijf tot zes lagen hoog kan gerealiseerd worden in clusters langs gebiedsontsluitingswegen. Binnen het deelgebied Waelpolder zijn kansen voor hoogbouw tot tien lagen hoog. Als aan de randvoorwaarden voor een kwalitatieve openbare ruimte wordt voldaan, bestaat de mogelijkheid om hoger dan tien lagen te bouwen. Verspreid liggende bedrijven worden de komende jaren zoveel mogelijk getransformeerd tot woningen. Er is de ambitie voor dubbel ruimtegebruik, om verharding terug te brengen en groen toe te voegen. Verder ambieert de gemeente een lokale groenstructuur en recreatieve routes van de kust naar de Poelzone en het Waelpark.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling transformeert een bedrijfspand in het centrum naar meerdere doorstroom woningen voor inwoners van 's-Gravenzande. De beoogde ontwikkeling is in het ITW als een wenselijke ontwikkeling bevonden en sluit goed aan op de omgevingsvisie voor Gemeente Westland.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Archeologie en cultuurhistorie

De beoogde ontwikkeling ligt in de historische kern van 's-Gravenzande. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie- 1'. Dit houdt in dat er bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek nodig is. In dit geval overschrijdt het huidige bouwvlak de genoemde grenswaarde wat betreft het oppervlak.

In de bestemmingsplanregels staat dat archeologisch onderzoek niet nodig is, als er sprake is van:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van minder dan 50 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Advies gemeente Westland Archeologie

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan in een zone met de grenswaarden 50 m² en 30 cm. De huidige bebouwing ligt aan de Sand-Ambachtstraat. Op historische kaarten is te zien dat het terrein zich op het achtererf bevindt (kadastrale minuut). In de 19e eeuw lag de hoofdbebouwing juist aan de Langestraat. Op de oudere kaart uit 1712, ligt het huidige plangebied ter hoogte van een boomgaard. Het bouwplan is zo opgesteld dat alleen de nieuwe funderingspalen werkelijk de bodem verstoren. Dit zijn afzonderlijke puntverstoringen. Normaal gesproken gelden er richtlijnen voor funderingspalen. Deze moeten op minimaal 4 meter ten opzichte van elkaar geplaatst worden. Zo blijft er in de toekomst plaats voor eventueel archeologisch onderzoek. In dit plan is dat niet het geval. Vooral aan de kant van de Sand-Ambachtstraat staan de funderingspalen dicht op elkaar. Maar, op basis van de historische kaarten is de verwachting voor archeologische resten beperkt. De kans dat er met het huidige bouwplan relevante resten verstoord zullen worden, is klein. Wel wijs ik graag op de meldingsplicht, in het geval er toch resten worden aangetroffen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Stikstof

In het kader van de Natuurbeschermingswet, moet worden onderzocht of het plangebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden. Van belang is de stikstofuitstoot richting Natura 2000 gebieden. In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om te onderzoeken wat de stikstofdepositie is tijdens de bouw- en gebruiksfase is een berekening benodigd om te onderzoeken of aangewezen soorten geen nadelige invloed kunnen ondervinden van de plannen.

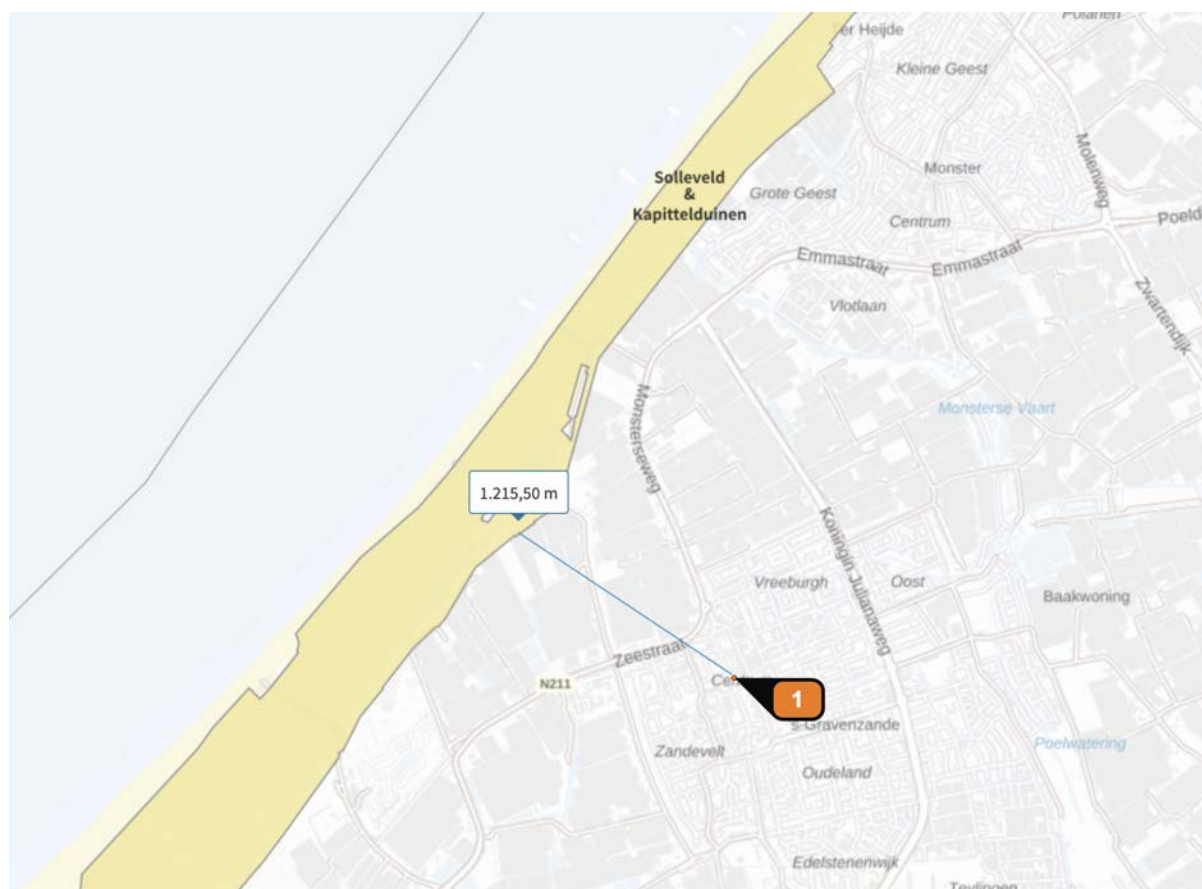
Advies gemeente Westland

De locatie ligt op ongeveer 1,35 km van een Natura 2000 gebied. Voor het (ver)bouwen en het toevoegen van een extra woning (gebruik) moet een Aerius-berekening uitgevoerd worden. Wij adviseren om voordat de aanvraag wordt ingediend een Aerius-berekening uit te laten voeren en deze voor te leggen bij de ODH. Door de laatste uitspraak van Raad van State in november 2022 moeten alle activiteiten meegenomen worden in de stikstofberekeningen.

Aerius- berekening

Voor de beoogde ontwikkeling is er een Aerius-berekening gemaakt door MCK architectuur. Hierin zijn de bestaande, de tijdelijke en de beoogde situatie ingevoerd.

Kaart



Figuur 4: Locatie bouwplan en afstand tot Solleveld & Kapittelduinen (Aerius)

Omschrijving activiteiten

In de huidige situatie bestaat het pand uit twee gebouwen die intern met elkaar zijn verbonden. Het pand wordt gebruikt voor één bedrijf. In het bouwplan wordt het voorste deel van het pand getransformeerd tot een woongebouw met vijf appartementen.

In de tijdelijke situatie wordt het achterste deel van het pand gesloopt en wordt het platte dak van het voorste deel van het gebouw verwijderd. De grond waar het achterste pand om stond, wordt klaargemaakt voor de functie tuin. In het deel van het bestaande pand dat overblijft, wordt intern een verdieping toegevoegd en er wordt een kap op geplaatst.

In de beoogde situatie is het woongebouw opgeleverd en zijn er vijf appartementen gerealiseerd.

Periode activiteiten

De verwachting is dat in 2025 de bouw kan beginnen en in 2026 het gebouw gereed is voor de nieuwe bewoners.

Onderbouwing invoergegevens

Voor de ventilatie zijn de emissiewaarden uit de volgende tabel geraadpleegd. De referentie situatie gaat uit van emissies voor 'kantoren en winkels'. De beoogde situatie gaat uit van vijf nieuwbouw appartementen. Bij deze woningen is er geen aardgasaansluiting meer aanwezig.

		NOx in kg/jaar	NH3 in kg/jaar	BRON:
Consumenten				
Emissie per woning(huishouden)				
Nieuwbouw	Appartement	1,11	0	CBS/ER muv kolom NH3 in kg/jaar. Bron is dan Min. EZ
	Tussenwoning	1,55	0	CBS/ER muv kolom NH3 in kg/jaar. Bron is dan Min. EZ
	Hoekwoning	1,83	0	CBS/ER muv kolom NH3 in kg/jaar. Bron is dan Min. EZ
	2-onder-één-kap	2,17	0	CBS/ER muv kolom NH3 in kg/jaar. Bron is dan Min. EZ
	Vrijstaande woning	3,03	0	CBS/ER muv kolom NH3 in kg/jaar. Bron is dan Min. EZ
Oudere woningen	Appartement	1,25	0,47	CBS/ER
	Tussenwoning	2,00	0,47	CBS/ER
	Hoekwoning	2,42	0,47	CBS/ER
	2-onder-één-kap	3,09	0,47	CBS/ER
	Vrijstaande woning	3,59	0,47	CBS/ER
HDO				
Kantoren en Winkels				
42 + 30 mln m2 = 72 mln m2	Emissies per m2 Vloeroppervlakte	0,16		CPB/ER
Landbouw				
Glastuinbouw				
10200 ha	Emissies per ha	1004		CBS/ER

Figuur 5: Emissie tabel te gebruiken voor Aeries-berekening (Rijksoverheid)

Voor het verkeer in de referentie en beoogde situatie is uitgegaan van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Deze is daarna vermenigvuldigd met 4 beweging per etmaal. Voor de tijdelijke situatie is een schatting gemaakt van het soort verkeer dat nodig is bij de bouw. Tijdens de bouw zullen voornamelijk auto's, bestelbusjes of kleine vrachtwagens worden ingezet om personeel en bouw materiaal aan te leveren voor de transformatie.

Referentie situatie

Emissiebron	Uitgangspunt	kg NOx/j	kg NO2/j	g NH3/j
Licht verkeer	4 x 2 (parkeerbehoefte)			
Middelzwaar verkeer	4 x 2 (parkeerbehoefte)			
Totaal verkeer		8,4	1,9	0,2
Ventilatie	Bedrijf 400 m2	64,0	-	-

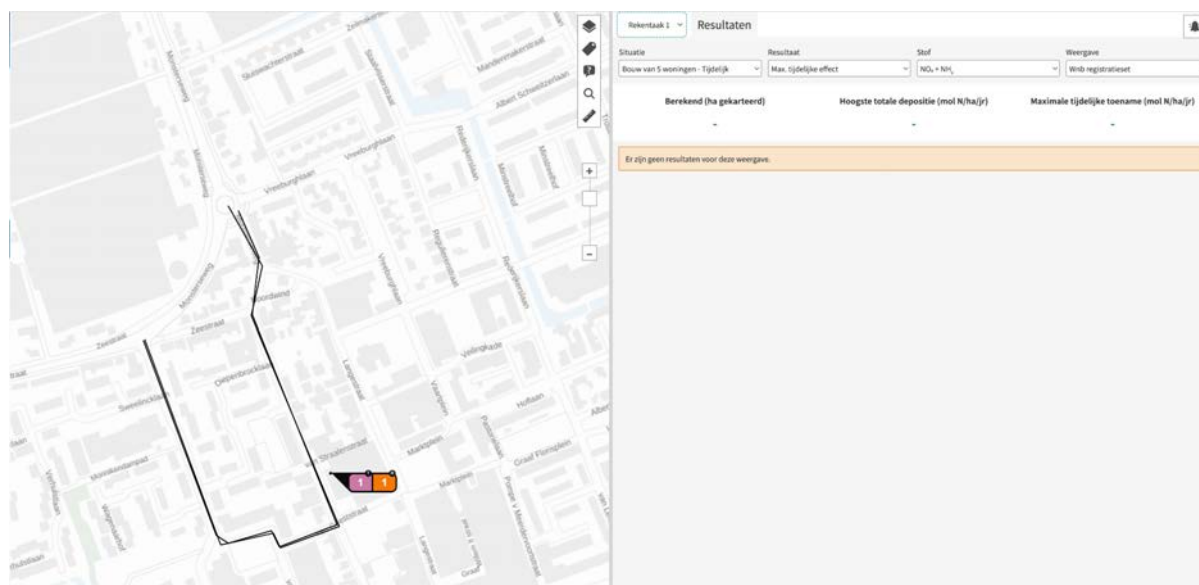
Beoogde situatie

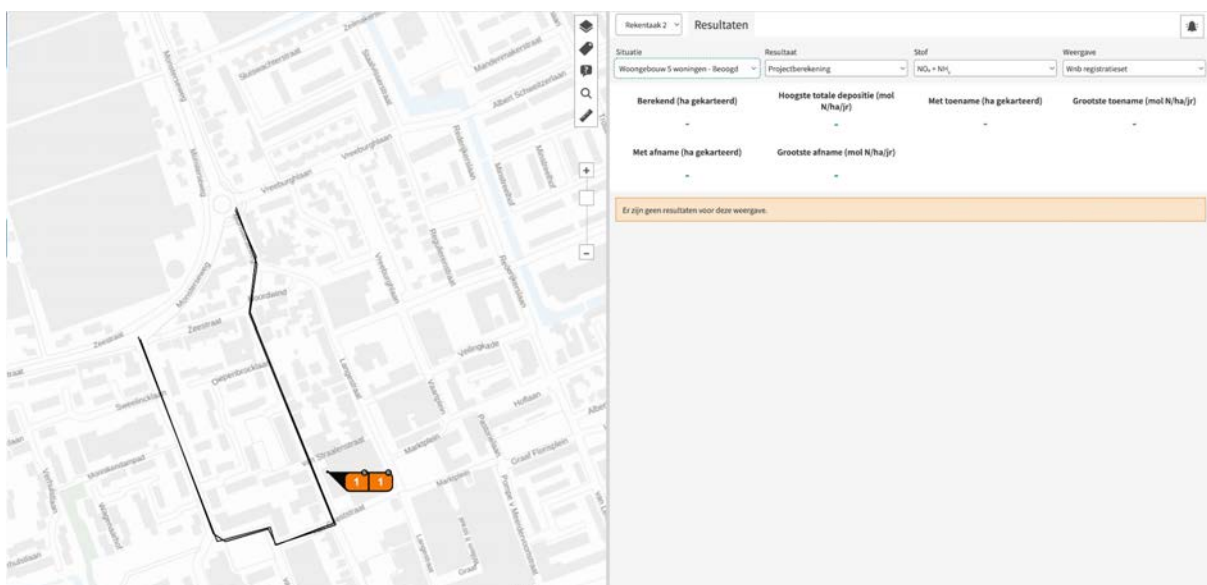
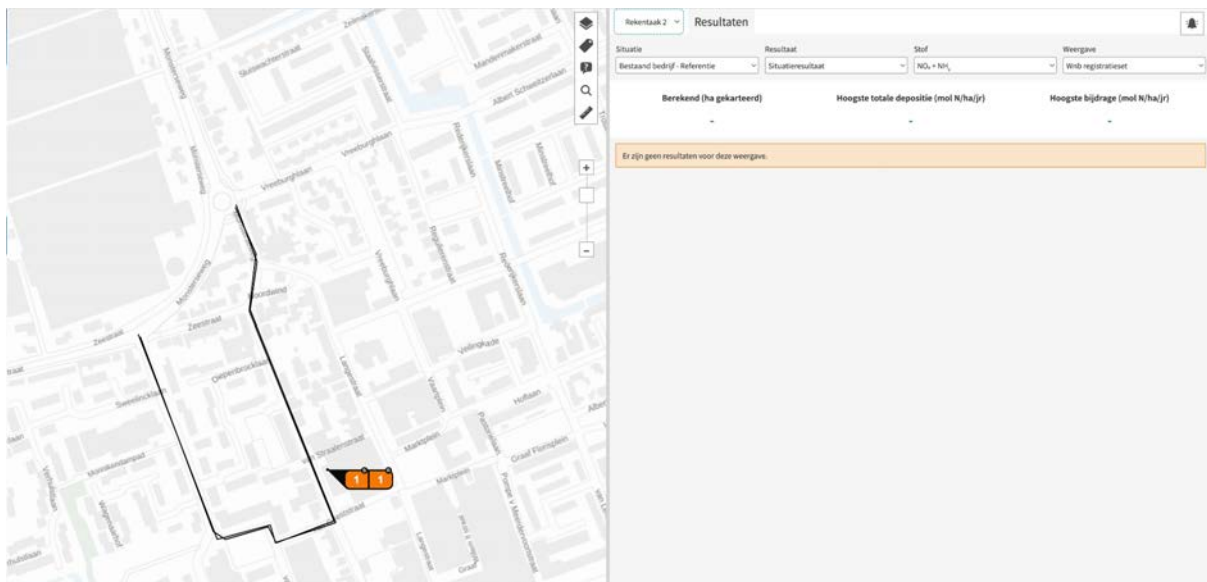
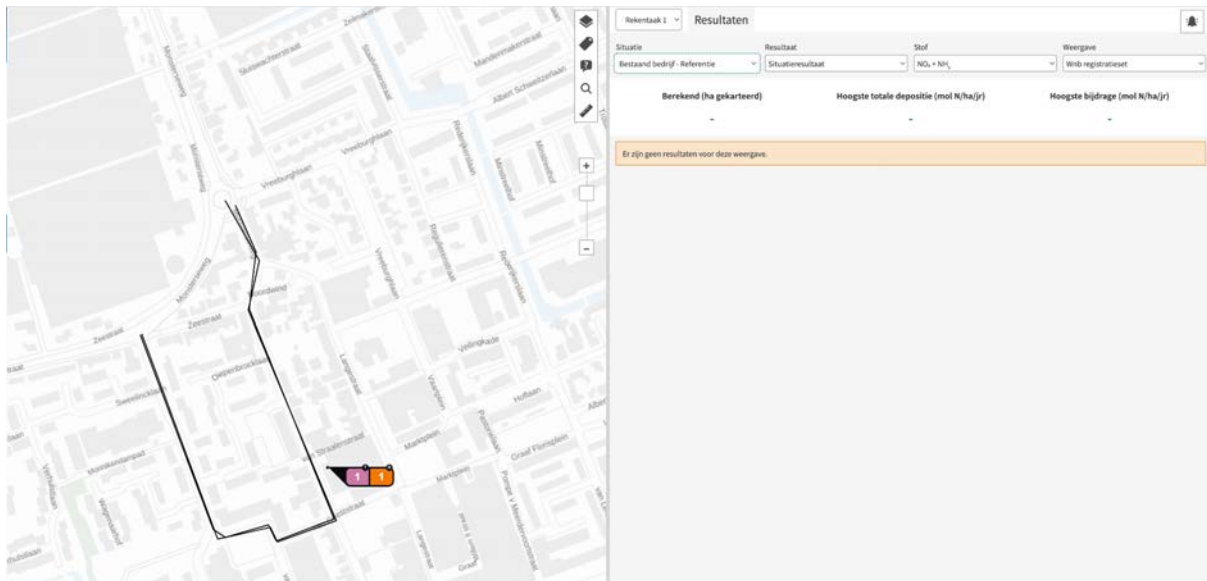
Emissiebron	Uitgangspunt	kg NOx/j	kg NO2/j	g NH3/j
Licht verkeer	4 x 4 (parkeerbehoefte)	1,3	0,2	54,8
Ventilatie	5 x appartement	5,55	-	-

Tijdelijke situatie

Emissiebron	Uitgangspunt	kg NOx/j	kg NO2/j	g NH3/j
Licht verkeer	8 (4 auto's personeel/etmaal)			
Middelzwaar verkeer	4 (2 kleine wagens/etmaal)			
Zwaar verkeer	2 (1 vrachtwagen/etmaal)			
Totaal verkeer		7,3	2,0	0,1
Bouwmaterieel	Voorkomende werktuigen	7,3	-	-

Resultaat





De projectberekening is in de bijlagen te vinden. Kort samengevat is geconcludeerd dat er geen bijdrage of toename van stikstof is op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Waterbelang

5.3.1 Beleid en regelgeving

Europees en Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is in december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. De streefdatum voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequentie voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid (inrichting van watergangen en oevers).

Nationaal

Het nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van;

- Klimaatadaptatie
- Waterveiligheid
- Zoetwater en waterverdeling
- Waterkwaliteit en natuur
- Scheepvaart en
- Functies van de rijkswateren

Provincie

Provinciale Staten hebben het regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027 vastgesteld. In dit programma beschrijft de provincie Zuid-Holland haar waterbeleid. Hierin staat dat samen met de partners wordt gewerkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

In de Waterwet is bepaald wat de provincie moet doen om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen rondom water. De provincie Zuid-Holland gaat in het regionaal waterprogramma, naast de verplichte onderwerpen uit de richtlijnen, ook in op onderwerpen zoals zoetwatervoorziening, waterrecreatie, vaarwegen en wateroverlast.

In het kader van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland ondertekend door o.a. gemeente, hoogheemraadschap van Delfland en Heijmans, is het uitgangspunt afgesproken om op de bouwvelden minimaal 50 mm van piekbuien (70 mm in 1 uur) op privaat terrein te bergen en vertraagd af te voeren (min. 24 – max. 48 uur) middels bijvoorbeeld groene daken of waterbassins in combinatie met ondergrondse parkeerkelders.

Hoogheemraadschap Delfland (HHD)

De beoogde ontwikkeling is tijdens de ITW voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Delfland. De reactie van de HHD staat hieronder vermeld.

Er zijn geen waterkeringen of watergangen in het plangebied aanwezig. Daarnaast zijn geen watersysteem knelpunten voor de locatie en de directe omgeving geregistreerd. Gezien de sloop van een gedeelte van het pand neemt de hoeveelheid verharding af. Ook indien de verharding niet toeneemt, kan toch een watercompensatie nodig zijn. Om een eventuele wateropgave te bepalen kan de watersleutel worden gebruikt. Vermoedelijk is de afname van verharding voldoende om een wateropgave te compenseren. Wij zien de sloop/ontharding van dit deel dan ook als voorwaarde voor het plan, waarbij de tuin ook grotendeels onverhard blijft. De parkeerplaatsen bieden ook de mogelijkheid om halfverharding toe te passen. Dit kan ook ten goede komen aan de uitstraling van de ontwikkeling.

5.3.2 Kenmerken planlocatie

Bodem

De maaiveldhoogte ligt op 1,94 + NAP. Er zijn verder geen gegevens onderzocht van de locatie over de kenmerken van de bodem.

Hemelwater en verhard oppervlak

Er is een berekening uitgevoerd om te onderzoeken hoe er met het hemelwater moet worden omgegaan. Dit is vanwege de mogelijke invloed van het hemelwater op grondwateroverlast en het riool. De berekening is gedaan met de rekentool van de hemelwaterverordening. Op basis van de hoeveelheid hemelwater is er besloten 23 infiltratiekratten in de bodem te plaatsen. Deze zullen het hemelwater van het dak opvangen en langzaam in de grond laten infiltreren. Het resultaat van de berekening staat in de bijlage.

Riolering

In de beoogde situatie worden de huidige aansluitingen met het bestaande riool behouden, ervan uitgaande dat het vuilwater en hemelwater gescheiden zijn.

Gebruiksfunctie

De functie verandert van bedrijf naar wonen. Hiermee zal de waterhuishouding in gebruik van het pand veranderen en het oppervlak aan hemelwaterafvoer en het verhard oppervlak verminderen.

Watersleutel

Voor de ontwikkeling is de watersleutel ingevuld. Het resultaat is een kruimelgeval van oppervlaktewater en waterberging.

Watersleutel

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.
Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

9-7-2024

17 97 0 0 14

Sand-Ambachtstraat 84
Van bedrijf naar 5 woningen

Watersysteem

polder/boezem
gemaalcapaciteit
peilgebied

Waalblok & Heen en Geestvaart Noord
26.5
GPG2010WBK III

Oppervlakteverdeling plangebied

Stedelijk

verhard infrastr./bebouwing
onverhard stedelijk

m²

440

315

Agrarisch glastuinbouw

verhard glasgebied
onverhard glasgebied

m²

0

0

Agrarisch gras, akkerbouw, natuur

verhard landelijk
onverhard landelijk

m²

0

0

Water

huidig aanwezig water

m²

0

0

Totaal

oppervlakte plangebied

m²

440

440

Gebiedskenmerken

gemiddeld maaiveld
maatgevend peil

NAP m

1.94

1.94

gemiddelde drooglegging

m

0.25

0.25

Oppervlaktewater in m³

extra te realiseren

kruimelgeval

0

-32

32

huidig aanwezig

0

0

0

totaal te realiseren

0

-32

32

aandeel plangebied

0.0%

-7.2%

7.2%

Waterberging in m³

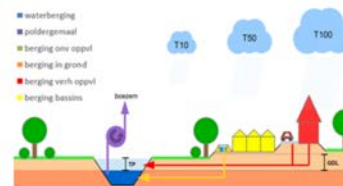
extra te realiseren

kruimelgeval

0.0

-14.0

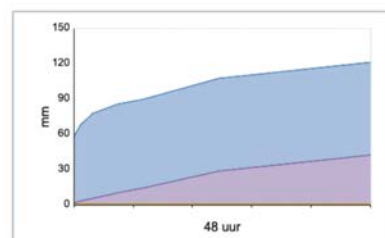
14.0



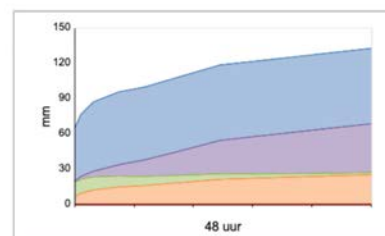
Versie 07-2020



Huidig, actueel klimaat, T100



Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes

5.3.3 Thema's

Veiligheid en waterkering

In en rondom het plangebied liggen geen waterkeringen.

Voorkomen van wateroverlast

Het regenwater dat op het plangebied terechtkomt wordt opgelost door het toepassen van waterberging. Dit zorgt ervoor dat het plan geen wateroverlast veroorzaakt. Verder zijn er geen gevolgen voor watersystemen na aanleiding van dit bouwplan.

Grondwater en voorkomen

Het plangebied is onderzocht op bodemkwaliteit en er is geen onderzoek naar de grondwatersituatie. Het bouwplan verandert niks aan de bestaande situatie van de grond en grondwatersituatie.

Onderhoud en bagger

In en rondom het plangebied liggen geen watergangen, waterkeringen of natte ecologische zones.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

In en rondom het plangebied liggen geen watersystemen.

Biodiversiteit

In en rondom het plangebied liggen geen ecologische verbindingen.

Afvalwaterketen

Het plangebied verandert niks aan de bestaande situatie van de afvoer van hemelwater op het riool.

Klimaatadaptatie

Voor de wateropgave van het plangebied is bekend en hiervoor zijn de waterbergingen in het plan toegepast. Verder zijn er geen klimaatadaptieve maatregelen toegepast.

Conclusie

De ontwikkeling zorgt heeft geen negatief effect op het waterbelang van het gebied. Op de locatie zorgt het voor een afname van het verhard oppervlak en een vertraagde infiltratie van hemelwater in de grond. Hierdoor is de ontwikkeling van het plan bevorderlijk voor de locatie. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bodemkwaliteit

5.4.1 Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming ziet, vanuit een goed milieubeheer, op de bodembescherming en bodemsanering. Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. In een bestemmingsplan dat voorziet in ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van de bodemkwaliteit voor die ruimtelijke ontwikkeling.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

5.4.2 Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van initiatiefnemer is door Ingenieursbureau Mol op de locatie Sand- Ambachtstraat 84 te 's-Gravenzande een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd gebaseerd op de NEN 5740:2009/A1:2016 en een verkennend asbest in grond onderzoek gebaseerd op de NEN5707+C2 uitgevoerd.

Het doel van het onderzoek is tussentijds gewijzigd, namelijk: het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof. Tevens wordt vastgesteld of de concentraties van de vermoede verontreinigende stof in de grond en het grondwater boven respectievelijk de achtergrondwaarde en de streefwaarde worden aangetroffen (VED-HE-NL).

Het doel van het verkennend asbest in grondonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

5.4.3 Conclusie verkennend bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie, kobalt, nikkel, zink, cadmium, kwik, matig verontreinigd met lood en sterk verontreinigd met PAK.
- De ondergrond is licht verontreinigd met koper, zink, kwik, PAK en matig verontreinigd met lood.
- Het grondwater is licht verontreinigd met arseen.

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd, aangezien in de grond de aangetoonde matige verontreinigingen met lood en sterke verontreiniging met PAK. De onderzoeksresultaten overschrijden de toetswaarde voor nader onderzoek.

5.4.4 Conclusie verkennend asbest in grondonderzoek

- In de gaten is visueel geen asbest aangetroffen;
- De monsters van de puinhoudende boven-en ondergrond zijn niet verontreinigd met asbest;
- In verband met de aanwezige tegel-en betonverharding kon geen maaiveldinspectie worden uitgevoerd. De onderzoekslocatie is niet meer verdacht op het voorkomen van asbest in de grond.

5.4.5 Aanbevelingen verkennend bodemonderzoek

Geadviseerd wordt om onderhavige rapportage in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor te leggen aan het bevoegd gezag met het verzoek of zij kunnen instemmen met de resultaten en conclusies. Tevens wordt geadviseerd een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de matige tot sterke verontreiniging in de grond.

5.4.6 Nader bodemonderzoek

De aanleiding voor het nader bodemonderzoek wordt gevormd door voorgenomen herinrichting van de locatie alsmede de resultaten van het voorgaand onderzoek. Het doel van het nader onderzoek is drieledig: Het aanvullend vaststellen van de bodemkwaliteit op het perceel 4302; Vaststellen van de ernst van de verontreiniging met looden PAK in de grond; Vaststellen van de omvang van de verontreiniging met looden PAK in de grond. Het doel van het verkennend asbest in grond onderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de bodem met asbest terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de bodem.

5.4.7 Conclusie nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Bodemverontreiniging met zink – perceel 4302

- Op de locatie is de bovengrond ter plaatse van boring 101 matig verontreinigd met zink;
- In de boringen 101.2 t/m 101.5 is het gehalte zink niet verhoogd ten opzichte van de 0,5-index aangetroffen;
- In de ondergrond ter plaatse van boring 101.1 is het gehalte zink niet verhoogd ten opzichte van de 0,5-index aangetroffen;
- Gelet op de onderzoeksresultaten en het gestelde in de Wet bodembescherming blijkt dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging aangezien de interventiewaarde niet wordt overschreden.

Conceptueel model bodemverontreiniging met lood en PAK – perceel 1926

- Op de locatie is de bovengrond ter plaatse van de boringen 02 en 02.3 sterk verontreinigd met PAK;
- Het gehalte lood is niet verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde aangetroffen;
- De sterke verontreiniging met PAK bevindt zich in de bodemlaag van 3 tot 80 cm-mv;
- Uitgaande van de gehele oppervlakte van 24 m² met een verticale verspreiding van 80 cm, bedraagt het bodemvolume sterk verontreinigde grond binnen de perceelsgrenzen circa 20 m³;
- Conform het gestelde in de Wet Bodembescherming is er geen sprake van geval van ernstige bodemverontreiniging omdat het volumecriterium uit voornoemde wetgeving (meer dan 25 m³ grond met concentraties boven de interventiewaarden) niet wordt overschreden.

5.4.8 Conclusie verkennend asbest in grond onderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend asbest in grondonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In verband met de tegelverharding was het niet mogelijk een maaiveld inspectie uit te voeren.
- In het gat is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;
- In het monster is analytisch geen asbest aangetoond.
- Aangezien op de naastgelegen locatie al een verkennend asbest in grond onderzoek is uitgevoerd, is slechts één monster van de puinhoudende grond geanalyseerd. Verwacht wordt dat dit voldoende representatief is voor de overige van de puinhoudende grond.

De onderzoekslocatie is niet meer verdacht op het voorkomen van asbest in de grond.

5.4.8 Conclusie verkennend asbest in grond onderzoek

Geadviseerd wordt om de rapportage van het nader onderzoek te overleggen aan het bevoegd gezag met het verzoek of ingestemd kan worden met de resultaten en de conclusies. Tevens wordt geadviseerd een verkennend asbest in grond onderzoek uit te voeren naar de bodemvreemde bijmengingen met puin in de bodem.

Indien bij eventuele herinrichtingsplannen, grond wordt verwijderd ter plaatse van de onderzoekslocatie, wordt geadviseerd om een beknopt plan van aanpak in te dienen met een beschrijving van de uitvoering, veiligheidsmaatregelen en controle van het saneringsresultaat.

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

Conclusie

Ons inziens vormen de resultaten van dit onderzoek geen knelpunt voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Bij de uitvoering van het plan zal er rekening worden gehouden met grond die vrijkomt tijdens de bouw en zal de grond niet worden hergebruikt op de locatie.

5.5 Luchtkwaliteit

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

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

1. een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht;
2. een project valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Verkeer en parkeren

De 'Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018', opgesteld in 2018 beschrijft de parkeernota van Gemeente Westland. In dit document zijn de volgende gegevens vastgesteld :

Wonen

Norm: aantal pp per woning (bij kamerverhuur per kamer of per bed)

	hoofdcentrum	dorpscentrum / schil hoofdcentrum	Schil dorpscentrum / 2de schil hoofdcentrum	Westland overig	aandeel bezoekers (per woning)	opmerkingen
Koophuis, sociale koop	1,4	1,5	1,7	1,7	0,3	1, 2, 3
Koop, tussen/hoek	1,6	1,8	2,0	2,1	0,3	1, 2, 4
Koop, twee-onder-een-kap	1,8	1,9	2,2	2,3	0,3	1, 2, 4
Koop, vrijstaand	1,9	2,0	2,3	2,5	0,3	1, 2, 4
Koop, etage, goedkoop	1,4	1,5	1,7	1,7	0,3	1, 2, 3
Koop, etage, midden	1,5	1,7	1,9	2,0	0,3	1, 2, 3
Koop, etage, duur	1,7	1,8	2,1	2,2	0,3	1, 2, 3
Huurhuis, sociale huur	1,4	1,5	1,7	1,7	0,3	1, 2, 3
Huurhuis, vrije sector	1,6	1,8	2,0	2,1	0,3	1, 2
Huur, etage, goedkoop/midden	1,2	1,3	1,5	1,5	0,3	1, 2, 3
Huur, etage, duur	1,5	1,7	1,9	2,0	0,3	1, 2, 3
Kamerverhuur, zelfstandig (per kamer)	0,5	0,6	0,7	0,7	0,3	
kamerverhuur, niet-zelfstandig (per bed)	0,3	0,3	0,3	0,3		5
Aanleunwoning en serviceflat	1,0	1,0	1,0	1,1	0,3	1, 2

Opmerkingen:

- 1) per woning dient gemiddeld minimaal 0,5 parkeerplaats beschikbaar te zijn in categorie b of c zoals beschreven in artikel 5 lid 1.
- 2) in tegenstelling tot de CROW in publicatie 317 doet, wordt er in deze nota voor de functie Wonen geen onderscheid gemaakt tussen aanwezigheidspercentages voor bewoners en voor bezoekers. Dit is verrekend in een gezamenlijk aanwezigheidspercentage, en de hoogte van de parkeernorm is hier op aangepast.
- 3) op basis van de meest actuele regionaal vastgestelde prijsklassegrenzen.
- 4) uitgezonderd sociale koop
- 5) aandeel bezoekers afhankelijk van doelgroep. Bij studenten is deze in verhouding hoger dan bij arbeidsmigranten.

Figuur 6: Parkeernormen van auto's bij functie wonen (Gemeente Westland)

Parkeernorm nieuw:

Functie	Norm	Aantal	
Woning (koop, etage, midden)	1,5	5	7,5 = 8 parkeerplekken

Advies gemeente Westland

Manoeuvreren via de Van Straalenstraat is niet handig en past zoals ingetekend ook niet gezien de breedte van de Van Straalenstraat. Een beter alternatief is om vier parkeerplaatsen haaks op de Sand Ambachtstraat te realiseren. De breedte van het trottoir tussen de parkeerplaatsen en de rijweg moet minimaal 2,40 meter blijven. Zo ontstaat er voldoende manoeuvreerruimte en voldoende zicht op aankomend verkeer. De vier parkeerplaatsen moeten privaat worden. Onder bovenstaande voorwaarden gaat Verkeer akkoord met vier parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgelost. Hiervoor moet een binnenplanse afwijking op het Paraplubestemmingsplan Parkeernormen doorlopen worden.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling zullen er volgens het advies van de gemeente vier private parkeerplekken op het eigen terrein komen. De andere vier worden in de openbare ruimte opgelost. Het aspect parkeren is hiermee in overeenstemming met de gemeente en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

In het kader van de Wet milieubeheer (Wm) kunnen er veiligheids- en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige of (beperkt-) kwetsbare objecten. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, stof, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan deze voorschriften.

In het vigerende bestemmingsplan Centrum 's-Gravenzande 2013 is in artikel 3 "bedrijven" opgenomen dat bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn toegestaan. Deze activiteiten behoren tot milieu-categorie 2, en vereisen in z'n algemeenheid bouwkundige afscheiding van woningen en andere gevoelige objecten. Het centrum is te zien als een gemengd gebied waardoor de richtafstand 10 meter bedraagt. De locatie van de beoogde ontwikkeling ligt buiten deze richtafstand van de bedrijfslocaties.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Advies gemeente Westland

Het plangebied is op circa 270 meter van de N211 meter gelegen waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is binnen de 355 meter-zone van de transportroute gevaarlijke stoffen. Bij deze ontwikkeling moet het groepsrisico worden verantwoord. Gezien de locatie betreft het hier een laag groepsrisico. De risicocontour vormt geen belemmering voor de realisatie van de appartementen. Bij vergunningaanvraag moet een kwalitatieve onderbouwing van externe veiligheid aangeleverd worden.

Onderzoek

In opdracht van MCK architectuur is door TAUW een analyse uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico's van de N211 voor de realisatie van woningen op het adres Sand-Ambachtstraat

84 te 's-Gravenzande. Op deze locatie wordt een transformatie voorzien van een bedrijfspand naar 5 woningen. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport voor het vaststellen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Geconcludeerd is dat er, als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N211, geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid voor de geplande ontwikkelingen aan de Sand-Ambachtstraat 84 te 's-Gravenzande. Wel bevindt het plangebied zich binnen het invloedsgebied van vervoersbewegingen met stofcategorie GF3. Conform artikel 7 van het Bevt is er voor het bevoegd gezag een (beperkte) verantwoordingsplicht, waarbij dient te worden ingegaan op de mogelijkheden tot het bestrijden en beperken van de omvang van een ramp en op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen als zich een ramp voordoet.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Geluid

Voor alle nieuwe situaties van geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder binnen de geluidszone van een nieuwe en/of een bestaande weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden, uitgezonderd:

1. Wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u.

Op de Sand-Ambachtstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen kennen dus volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone en behoeven daarom geen formele toetsing aan de normen uit de Wet.

Advies gemeente Westland

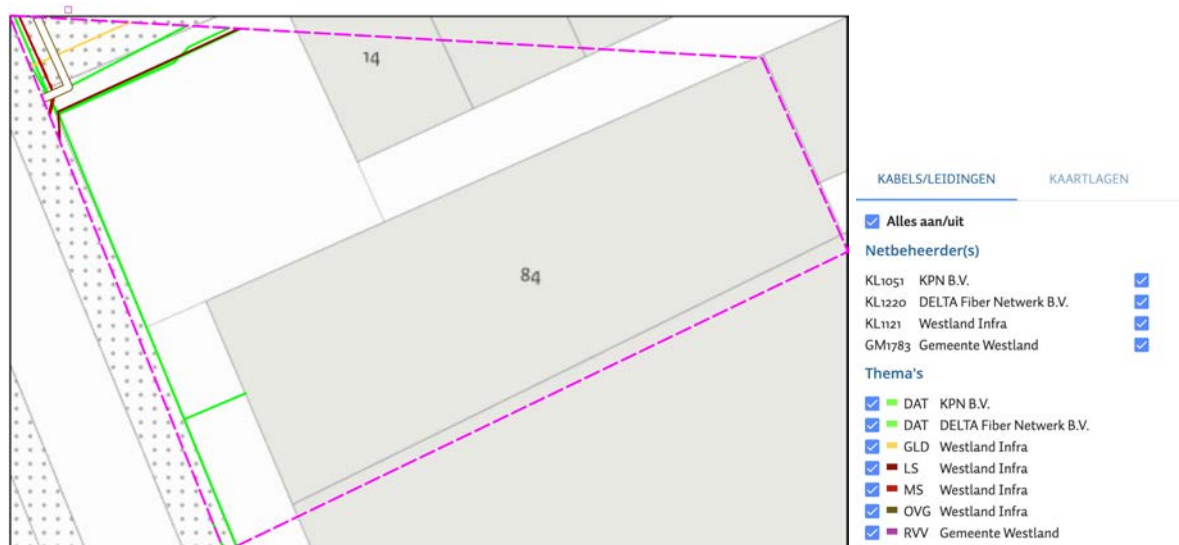
De te realiseren appartementen liggen aan een 30 km weg en hiervoor is geen geluidsonderzoek nodig. In de directe omgeving bevinden zich hoofdzakelijk woningen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

Op de locatie van de beoogde ontwikkeling zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig. De enige aanwezige aansluiting is die van DELTA Fiber.



Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Duurzaamheid

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Advies gemeente Westland

Het plan leent zich goed voor om in het pand duurzame technieken toe te passen. Denk aan zonnepanelen, toepassen van groene daken, opvangen en hergebruik van regenwater, warmtepompen, etc.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er een aantal maatregelen voor een duurzame ontwikkeling die zijn opgenomen in het bouwplan. Het bestaande pand is niet geïsoleerd op de voorgevel na en er zijn een aantal zonnepanelen op het platte dak aanwezig. In de nieuwe situatie worden de gevelwanden van het pand behouden en de bestaande opening en kozijnen verwijderd. De gevel wordt geïsoleerd met voorzetwanden en de nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas worden geplaatst. Voor de installaties worden alle woningen voorzien van een warmtepomp- en warmteterugwinningssysteem en zijn ze afgesloten van het gas. Het platte gedeelte van de kap verleent zich ertoe om hier een aantal zonnepanelen te plaatsen die de woningen zullen voorzien van energie. Qua oppervlakte is er genoeg ruimte voor 30 zonnepanelen. Verder is er voor de

inclusiviteit van de natuur rekening gehouden met de inrichting van de tuin/terrassen en de afwerking van het pand. In de tuin is er voldoende ruimte voor de bewoners om het in te richten met planten, begroeiingen en bomen die bevorderlijk zijn voor de diversiteit van de natuur. Op en aan de terrassen is er ruimte voor het plaatsen van beplantingen die ook een positieve bijdragen hebben.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid biedt geen toetsingskader voor de voorgenomen ontwikkeling. De opdrachtgever heeft op eigen initiatief een aantal maatregelen toegepast die bevorderlijk zijn voor de duurzaamheid naast de eisen van BENG. Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voorbereiding op de vergunningsprocedure is de beoogde ontwikkeling behandeld via de ITW. De ontwikkeling is positief beoordeeld volgens de gemeente mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

- Houd bij het realiseren van dakterrassen rekening met het burendrecht.
- Een bezonningsstudie moet onderdeel uitmaken van de vergunningsaanvraag
- De prijsklasse van de appartementen moet aansluiten op de kwaliteit. Met name bij de duurdere appartementen zijn hier twijfels over.
- De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten gewijzigd worden in 4 parkeerplaatsen haaks op de Sand-Ambachtstraat.
- Voor fietsparkeren dient ruimte gereserveerd te worden aan de zij- of voorkant van het pand. Deze mag niet overdekt worden.
- Bij de appartementen zijn geen afsluitbare berguimtes aanwezig zoals bedoeld in afdeling 4.5 van het Bouwbesluit. Op dit punt wordt niet voldaan aan het Bouwbesluit 2012.
- Voor wat betreft daglicht wordt gebruik gemaakt van Solatubes. Met een Solatube wordt niet voldaan aan de prestatie-eis van artikel 3.75 van het Bouwbesluit 2012. Bij een vergunningaanvraag moet op basis van gelijkwaardigheid aangetoond worden dat de gekozen oplossing aan de functionele eis voldoet. Er moet een advies van de adviescommissie 'toepassing en gelijkwaardigheid bouwvoorschriften' worden gevraagd.
- Een te bouwen bouwwerk heeft een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht. Niet in alle slaapkamers zijn te openen delen. Bij een vergunningaanvraag moet aangetoond worden dat wordt voldaan aan het bouwbesluit.
- Er moet een opstelplaats op eigen afgesloten terrein gemaakt worden voor het plaatsen van de minicontainers t.b.v. afvalinzameling.

Het bouwplan is aangepast om te voldoen aan deze voorwaarden. Onderdelen zoals de Solatube zijn uit het plan verwijderd. Voor het oplossen van het fietsparkeren, de bergingen en de afvalinzameling is MCK in overleg met de gemeente tot een overeenkomst gekomen over de plek en uitvoering.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling wordt op risico en kosten van de initiatiefnemer uitgevoerd. De initiatiefnemer is reeds eigenaar van de opstal en bijbehorende percelen.

Er is reeds een kosten-batenanalyse uitgevoerd, deze heeft aangetoond dat dit plan haalbaar is.

7. Conclusie en procedure

7.1 Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing dient de beoogde ontwikkeling te ondersteunen in het afwijken van het fungerend bestemmingsplan Centrum 's-Gravenzande 2013 voor de locatie Sand-Ambachtstraat 84.

De voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente Westland behandeld aan de Initiatieventafel (ITW). Het zaaknummer is W-QS-ITW- 2023-0043. De ontwikkeling van het bedrijvenpand naar vijf woningen is positief beoordeeld mits er enkele aanpassingen aan het bouwplan worden gemaakt. De aanpassingen zijn verwerkt in het bouwplan. In de adviesbrief staat vermeld dat er een aantal aandachtspunten waren voor de onderdelen bodemverontreiniging, archeologie, brandveiligheid, afval, verkeer, Aerius-berekening en externe veiligheid. Bij alle onderdelen is geconcludeerd dat er geen belemmering is voor de beoogde ontwikkeling.

7.3 Procedure

Grote Buitenplanse Afwijking (GBA)

Met de omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3o Wabo), het vroegere projectbesluit, kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan:

1. een goede ruimtelijke ordening / zorgvuldige belangenafweging (Awb)
2. verplichtingen (milieu)wetgeving
3. verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan (het voormalige projectbesluit) is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of termijn wordt verlengd met 6 weken. Procedure: ter inzagelegging van ontwerpbesluit met zienswijzen gelegenheid van 6 weken, ter inzagelegging besluit, beroep en hoger beroep. De ter inzageleggingstermijn van het besluit bedraagt 6 weken en is geen onderdeel van de 6 maanden beslistermijn.

Tijdens de procedure zal een anterieure overeenkomst worden opgemaakt voor het verkrijgen van de vergunning.