

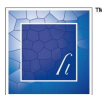


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing

Platschelp tegenover 9 te Monster

ruimtelijke onderbouwing voor de realisatie van een
appartementencomplex in het project Duingeest in de kern
Monster (gemeente Westland)



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Opdrachtgever: BPD Ontwikkeling B.V., Delft
Identificatiecode: NL.IMRO.1783.obp00000015g01-VA01
Project: 262-bpd-DNG [DNG-OMV-WG4]
Projectmanager: ing. N.J. Brouwers

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING APPARTEMENTENCOMPLEX DUINGEEST

GEMEENTE WESTLAND

© 2017, KONIJNENBURG GROEP, DEN HAAG . BREDA . UTRECHT . EINDHOVEN

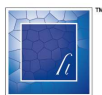


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum: 30 mei 2017

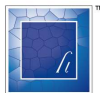
INHOUD VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK I Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK II Gebieds- en planbeschrijving	5
2.1 Gebiedsbeschrijving	5
2.2 Planbeschrijving	5
2.3 Planvisie Duingeest	6
2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
HOOFDSTUK III Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Waterschapsbeleid	13
3.5 Gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK IV Onderzoek	17
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	18
4.3 Waterhuishouding	21
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Geluid	26
4.6 Bodemkwaliteit	28
4.7 Externe veiligheid	29
4.8 Flora en fauna	30
4.9 Archeologie	32
HOOFDSTUK V Uitvoerbaarheid en belangenafweging	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Verkeerstechnische uitvoerbaarheid	36
5.3 Belangenafweging	39



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK VI Procedure	41
6.1 Wettelijk kader	41
6.2 Vooroverleg	41
6.3 Zienswijzen	42



Inleiding

1.1 Aanleiding

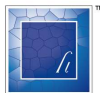
1.1.1 Juridische basis

De juridische aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag van BPD Ontwikkeling B.V. om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex in het woningbouwproject Duingeest in de kern Monster (gemeente Westland). De aanvraag is op 22 juli 2016 gedaan. Bij brief van 23 augustus 2016 is de aanvraag door burgemeester en wethouders van Westland in strijd met het geldende bestemmingsplan Duingeest bevonden. Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet de aanvraag dan ook tevens worden beschouwd als aanvraag voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Laatstgenoemde aanvraag dient op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., onder 3°, van genoemde wet te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht zijn voor de inrichting van de ruimtelijke onderbouwing de artikelen 3.1.2 (eisen uitvoerbaarheid), 3.1.6 (onderdelen plantoelichting) en 3.3.1, eerste lid, (geluidszones) van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing verklaard.

1.1.2 Toets bouwplan aan geldend bestemmingsplan

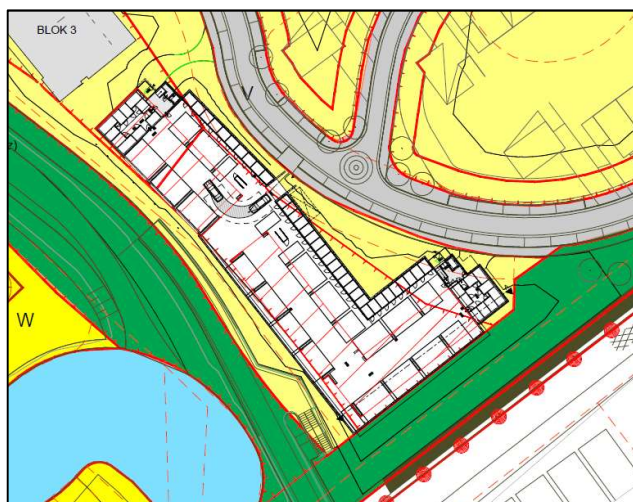
In het woningbouwproject Duingeest wenst BPD Ontwikkeling B.V. een appartementencomplex te realiseren, bestaande uit twee appartementenblokken op één gezamenlijke begane grondlaag. Blok 1 bestaat uit 36 sociale huurappartementen en blok 2 bestaat uit 16 bereikbare koopappartementen. In de eerste bouwlaag bevinden zich 56 parkeerplaatsen en bergingen. De begane grond van het appartementencomplex heeft een grondoppervlakte van circa 2146 m² en een hoogte van ongeveer 16 meter. Parkeren vindt plaats op de halfverdiepte begane grondlaag van het gebouw.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Op de locatie van het appartementencomplex geldt het bestemmingsplan Duingeest, zoals door de raad van Westland op 23 januari 2013 is vastgesteld. Volgens dit bestemmingsplan geldt daarop de bestemming "Woongebied - 4".

Alhoewel het gebouw op basis van maatvoering en woningaantallen past binnen het bestemmingsplan Duingeest, is het bouwplan niet passend binnen de regels van dat bestemmingsplan. Binnen de bestemming "Woongebied - 4" van het bestemmingsplan is ter plaatse een drietal bouwvlakken opgenomen. Het appartementencomplex is echter gedeeltelijk gesitueerd buiten deze bouwvlakken. Hierdoor past het gebouw niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor de situering van het gebouw wordt verwezen naar de onderstaande afbeelding.

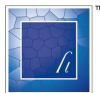


Figuur 1 – Het grondplan van het gewenste appartementencomplex

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd.

In Hoofdstuk 2 worden eerst het plangebied en het bouwplan beschreven en wordt de gebiedsvisie van de beoogde ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt de visie verwoord, zoals die met het bestemmingsplan Duingeest is gegeven. Tot slot wordt ingegaan op de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten van het bouwplan.



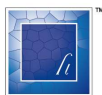
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In Hoofdstuk 3 wordt het beleid samengevat weergegeven dat aan deze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid, het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid. Naast toetsing aan dat beleid vindt in dit hoofdstuk ook de toetsing aan de provinciale Verordening ruimte 2014 en aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats.

In Hoofdstuk 4 worden de resultaten van het verkennend onderzoek weergegeven. Het betreft het onderzoek dat op grond van de toepasselijke wetgeving moet worden verricht ter voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Verder is ook de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in dit hoofdstuk opgenomen.

In Hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning aangetoond. Hierin heeft tevens de belangenafweging plaatsgevonden.

In hoofdstuk 6, tot slot, worden de resultaten van de gevolgde procedure weergegeven. Met name komen hierin de resultaten van het wettelijke vooroverleg en de uitgebreide voorbereidingsprocedure aan de orde.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



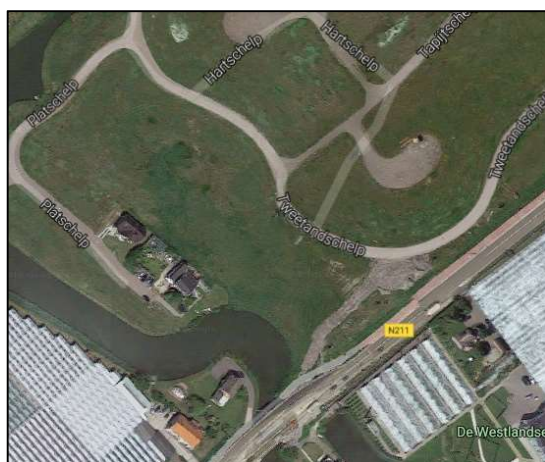
HOOFDSTUK II

Gebieds- en planbeschrijving

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, ligt in het projectgebied van Duingeest. Duingeest betreft een uitbreidingslocatie ten zuidwesten van Monster. In de huidige situatie is het een braakliggend terrein.

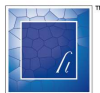
Het besluitgebied heeft in het bestemmingsplan Duingeest de bestemming "Woongebied – 4" en is voor een deel voorzien van de functieaanduiding "parkeergarage".



Figuur 2 – Luchtfoto van de projectlocatie

2.2 Planbeschrijving

Zoals in paragraaf 1.1.2 al is vermeld, betreft het plan een appartementencomplex, bestaande uit twee appartementenblokken op één gezamenlijke begane grondlaag. Blok 1 bestaat uit 36 huurappartementen en blok 2 bestaat uit 16 bereikbare koopappartementen. In de eerste bouwlaag bevinden zich 56



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

parkeerplekken en bergingen. De begane grondlaag van het gebouw heeft een grondoppervlakte van circa 2146 m² en een hoogte van ongeveer 16 meter. Parkeren zal half verdiept plaatsvinden op de begane grondlaag van het gebouw.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van het gewenste gebouw.



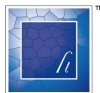
Figuur 3 – Impressie van het appartementencomplex

2.3 Planvisie Duingeest

Een uniek gelegen woonenclave

Duingeest is opgezet als een enclave op de geestgronden van Monster tussen woonwijk Grote Geest en de Vlotwating. De woonenclave ligt gevleid tegen de duinrand van Monster. Bij de ontwikkeling van het plan wordt aangesloten bij deze unieke landschappelijke kwaliteit. In zijn hoofdopzet is het een reliëfrijk woongebied met meanderende “holle” straten, hoger gelegen duinkavels en veel ruimte voor groen van onder meer de ecologische verbingszone. De inrichting zal informeel zijn en door de toepassing van in de duinen veel voorkomende beplanting aansluiten op zijn omgeving. De voortuinen worden ingericht als duintuinen en met de woning opgeleverd.

Er is een heldere structuur met een lensvormig hart op een knooppunt van routes: de duinvallei. In dit lager gelegen hart ligt centraal een groene ontmoetingsplek. De recreatieve mogelijkheden, die het aangrenzende duin- en strandlandschap biedt, zorgen ervoor dat de openbare ruimte in de woonbuurt beperkt is. Er zijn enkele verblijfsplekken, waarvan die in het hart van de buurt de belangrijkste is.



Hoofdropzet in drie delen

Het plan heeft een hoofdropzet in drie delen met elk een eigen sfeer: de duinvallei, het reliëf met de appartementen aansluitend op de ecologische zone en het wooneiland ten zuidwesten van de ecologische zone. Deze drie delen zijn als volgt ingevuld:

1. de duinvallei vormt het zwaartepunt van het plangebied. Hier zijn in een ontspannen setting vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen samengebracht op een verhoogd maaiveld, dat in de voortuinen afloopt tot straatniveau. In het midden zijn twee clusters patiowoningen beoogd met daartussen de groene ontmoetingsplek. Ook tegen de wal aan de 's-Gravenzandseweg zijn patiowoningen bedacht. In de vallei is de bebouwing ontworpen in één sfeer; op de duin is het bebouwingsbeeld divers;
2. de ecologische zone vormt de beëindiging van de Poelzone en legt de verbinding naar de duinen en de zee. Langs de rand van de ecologische zone zijn de appartementencomplexen voorzien van een groene voet, die aansluit op het reliëf in de zone. De appartementen zijn alzijdig en gericht op de bredere omgeving;
3. het wooneiland vormt de zuidwestelijke begrenzing van het plan. Op dit schiereiland is, naast de al bestaande panden, ruimte voor circa negen woningen die onder particulier opdrachtgeverschap, dan wel in projectmatige vorm kunnen worden ontwikkeld. Zij sluiten aan op de sfeer van de bebouwing van de duinvallei en komen in het groen en langs het water te staan.



Figuur 4 – Hoofdropzet stedenbouwkundig plan Duingeest



2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk niet toegestaan. Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde appartementen goed in het project Duingeest, aangezien de bouw van appartementen al in het bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt.

De bouw van de appartementen zorgt voor een wenselijke stedenbouwkundige invulling van het project. Het bouwplan past namelijk binnen de vastgestelde planvisie voor Duingeest.

Tevens is het bouwplan al door de Welstandscommissie Gemeente Westland goedgekeurd. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel)lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten voor de omgeving tot gevolg heeft.



HOOFDSTUK III

Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), namelijk:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (o.a. Mainports, Brainports en Greenports);
2. het verbeteren, in stand houden 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.

Het Westland is op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen als Greenport.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de Mainports, Brainport en Greenports.

Alhoewel het plangebied is gelegen in een Greenport heeft deze ontwikkeling geen (negatief) effect op het functioneren van de Greenport.



3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

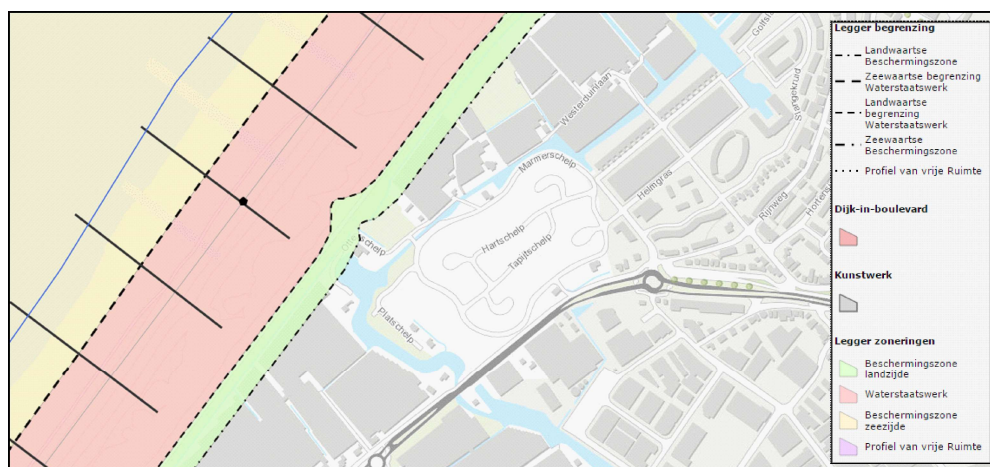
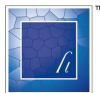
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is door het Rijk normatief vertaald naar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is een algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Het Barro is laatstelijk op 1 juli 2016 gewijzigd.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen, die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Het "Kustfundament" is een van de nationale belangen, die in het Barro zijn aangewezen. De regels voor dit nationaal belang zijn gericht op de realisatie en het behoud van een duurzaam kustfundament met voldoende ruimte voor versterking van de zeewering met behoud van natuurlijke waarden. Ook moet nieuwe bebouwing in onbebouwd gebied van het kustfundament zoveel als mogelijk worden voorkomen. De begrenzing van deze primaire keringen en de bijbehorende zones worden in de keuren en leggers van de waterschappen beschreven en benoemd.

Een zeewering, zoals de duinenpartij nabij het plangebied, bestaat uit een aantal zones waarbij de bepalingen uit de Keur van toepassing zijn. In de legger "Zeewering" van het Hoogheemraadschap van Delfland wordt de ligging van de zones duidelijk. Drie zones zijn hierbij van belang: het waterstaatwerk zelf, de bijbehorende beschermingszone en het profiel van vrije ruimte. Op gronden binnen de leggerzonering gelden beperkingen op grond van de Keur.

De ruimtelijke ontwikkeling is wel gelegen nabij de zones waarop de keur van toepassing is, maar deze liggen buiten het plangebied zelf. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de zeewering.



Figuur 5 - De zones van de zeewering nabij het plangebied (bron: legger Hoogheemraadschap van Delfland)

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld, een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Met de VRM wordt op hoofdlijnen sturing gegeven aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Het normatieve kader van de VRM is gegeven in de Verordening ruimte 2014.

Ruimtelijke kwaliteit algemeen

Met de VRM geeft de provincie Zuid-Holland richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een "ja, mits-beleid": ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborgen ruimtelijke kwaliteit).

Programma ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Visie ruimte en mobiliteit vastgesteld. In de Visie is het strategische beleid verwoord, terwijl in het Programma ruimte het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en mobiliteit, de status van structuurvisie. In beide beleidsdocumenten wordt het integrale ruimtelijk beleid beschreven.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Volgens de Verordening ruimte 2014 moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaande stads- en dorpsgebieden (hierna: BSD) van meer dan 3 ha in het Programma ruimte zijn opgenomen. Indien in regionale visies of bestemmingsplannen locaties worden opgenomen buiten de BSD die groter zijn dan 3 ha, dienen die door Provinciale Staten in het Programma ruimte te worden opgenomen, voor zover zij daar al niet in opgenomen zijn.

Het woningbouwproject Duingeest is in de Verordening ruimte niet aangeduid als woningbouwlocatie, maar de plannen voor Duingeest waren reeds vóór het Programma ruimte goedgekeurd. Dit vond plaats in de Visie Greenport Westland 2020, waarin Duingeest werd aangemerkt als een van de uit te voeren projecten.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

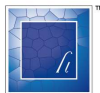
Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland in het kader van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) de Verordening ruimte 2014 (PVR 2014) vastgesteld. De PVR 2014 is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

In de PVR 2014, een verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, worden regels gesteld aan bestemmingsplannen. Die regels betreffen de bebouwde ruimte en mobiliteit, de ruimtelijke kwaliteit, de combinatie landschap-groen-erfgoed en de combinatie energie-water-bodem. Op de gronden van dit bestemmingsplan zijn de volgende regels van toepassing:

- ladder voor duurzame verstedelijking;
- ruimtelijke kwaliteit.

Voor de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke kwaliteit binnen het woningbouwproject Duingeest blijft na realisatie van het appartementencomplex gewaarborgd en toegespitst op een dorps woonmilieu met het nabijgelegen duingebied als ruimtelijk uitgangspunt.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Structuurplan Haaglanden (2014)

Het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) van Stadsgewest Haaglanden, per 1 januari 2015 overgegaan in Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor het regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden biedt een doorkijk naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water en groen.

De vraag naar woningen, bedrijven en kantoren houdt aan, maar de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied gaat al snel ten koste van het groen, de Greenport of de ruimte voor water. Dit betekent dat deze ruimte in het bestaande stedelijke gebied gevonden moet worden en efficiënt moet worden gebruikt. Het plan voor het oprichten van woningen binnen stads- en dorpsgebied past binnen het regionale beleid.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast (2014)

Op 10 juli 2014 heeft het Hoogheemraadschap van Delfland de beleidsnota "Beperken en voorkomen wateroverlast" vastgesteld. Deze beleidsnota is van belang voor iedereen die plannen ontwikkelt, die van invloed kunnen zijn op het functioneren van het watersysteem. De beleidsnota bevat het Delflandse beleid op hoofdlijnen voor het op orde brengen en houden van het watersysteem ten aanzien van wateroverlast.

Het gaat daarbij om zowel het oplossen van bestaande knelpunten als om het voorkomen van nieuwe knelpunten. Ruimtelijke plannen kunnen gevolgen hebben voor de kans op wateroverlast. Als aanvulling op de Handreiking watertoets voor gemeenten (paragraaf 3.4.2) zijn voor het beperken en voorkomen van wateroverlast extra beoordelingscriteria, richtlijnen en aandachtspunten geformuleerd. Een deel hiervan luidt als volgt:



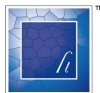
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- de kans op wateroverlast mag niet toenemen als gevolg van de mogelijkheden in het ruimtelijke plan;
- de structuur van het watersysteem mag door het ruimtelijk plan niet verslechteren;
- het is ongewenst, dat door het ruimtelijk plan een toename van de waterafvoer uit een gebied ontstaat;
- het ruimtelijk plan vormt geen belemmering voor beheer en onderhoud van het watersysteem;
- het watersysteem kan op orde worden gebracht en gehouden door maatregelen te nemen in "de weg van het water": van vasthouden waar de regen valt, opvangen in het watersysteem (bergen) tot de afvoer het gebied uit;
- borging van de vasthoudmaatregelen in het kader van het ruimtelijk plan en eventueel bijbehorende exploitatieplan is noodzakelijk;
- waterbergingen worden ruimtelijk geborgd;
- primaire wateren en bijbehorende andere waterstaatswerken worden ruimtelijk geborgd;
- beheer en onderhoud van het watersysteem mag niet worden belemmerd;
- om wateroverlast te voorkomen is het gewenst om de laagste delen van een waterhuishoudkundige eenheid niet te bebouwen, tenzij andere maatregelen zoals het ophogen van de gronden, waar gebouwd gaat worden, een efficiënte maatregel blijkt te zijn.

3.4.2 *Handreiking watertoets voor gemeenten (2014)*

Op 14 april 2014 (herzien op 7 juli 2016) is de "Handreiking watertoets voor gemeenten" vastgesteld. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van het proces en de inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet.

In paragraaf 4.3 van deze toelichting is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van dit plan voor de waterhuishouding.



3.4.3 *Waterbeheerplan 2016-2021*

Een waterbeheerder is op grond van artikel 4.6 van de Waterwet verplicht om voor de onder zijn beheer staande watersystemen een beheerplan vast te stellen. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar nieuwe waterbeheerplan voor de periode 2016-2021 vastgesteld op 19 november 2015. In het waterbeheerplan worden kaders gesteld voor, onder andere, de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast. Deze onderdelen van het beheer van het watersysteem zijn tevens van belang voor het plangebied, waar de westelijk gesitueerde waterkering (zeewering) nabijgelegen is.

3.5 **Gemeentelijk beleid**

3.5.1 *Structuurvisie Westland 2025*

Op 17 december 2013 heeft de raad van de gemeente Westland de Structuurvisie Westland 2025; Perspectief 2040 vastgesteld, een en ander als geboden in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In de structuurvisie worden de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen tot 2025 aangegeven, met een doorkijk naar 2040.

De gemeente Westland wil woningen realiseren voor de autonome groei van Westland, voor mensen die economisch zijn gebonden aan de Greenport Westland. De globale richtlijn is een autonome groei van 500 à 600 personen per jaar (geboorte minus sterfte). Om dit mogelijk te maken is ruimte nodig voor 250 à 300 woningen. Daar bovenop heeft Westland de ambitie om 50 woningen te realiseren voor mensen met een economische binding met de Greenport Westland. Daarom stelt Westland zichzelf een minimale woningbouwopgave van 300 à 350 woningen per jaar. Daarmee kan in de ambitie worden voorzien om de autonome groei van Westland plus jaarlijks vijftig economisch gebonden woningzoekenden te huisvesten. Uitgaand van de ambitie kan de gemeente voorzien in de woningbehoefte tot ongeveer 2030.

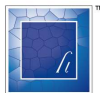
Ten behoeve van de ontwikkeling van Duingeest is tussen de gemeente Westland, BPD Ontwikkeling B.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland B.V. (ONW) een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor Duingeest gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen ten aanzien van het woningbouwprogramma. Binnen het project worden 36 sociale huurappartementen en 16 bereikbare koopappartementen gerealiseerd.



3.5.2 *Ruimtelijk ontwikkelingskader Monster en Ter Heijde 2020*

Voor de kernen Monster en Ter Heijde is een ruimtelijk ontwikkelingskader vastgesteld. Doel van dit document is de ontwikkelingskaders voor de kernen Monster en Ter Heijde neer te leggen tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De visie zal als uitgangspunt en toetsingskader dienen voor projecten en initiatieven die in Monster en Ter Heijde ontwikkeld worden. Het dient als basis voor bestemmingsplannen en gebiedskaders die worden uitgewerkt voor de aandachtsgebieden. Bij de ontwikkeling van gebiedsvisies, bestemmingsplannen, wegreconstructies, herinrichtingen en andere ruimtelijke projecten zal de financiële haalbaarheid per ontwikkeling inzichtelijk gemaakt worden. In het ontwikkelingskader zijn ontwikkelingen opgenomen die hun eigen ontwikkelingsstrategie en exploitatieopzet hebben.

In het ruimtelijk ontwikkelingskader is het plangebied Duingeest aangewezen als een project voor woningbouw. De woningbouwlocatie Duingeest bevindt zich direct naast de nieuwe wijk de Grote Geest Duinvallei. Ingesloten tussen de 's-Gravensandseweg en de Vlotwatering wordt Duingeest ontwikkeld als een autonome duinenclave, een kleinschalige woonwijk met oorspronkelijk circa 270 woningen.



HOOFDSTUK IV

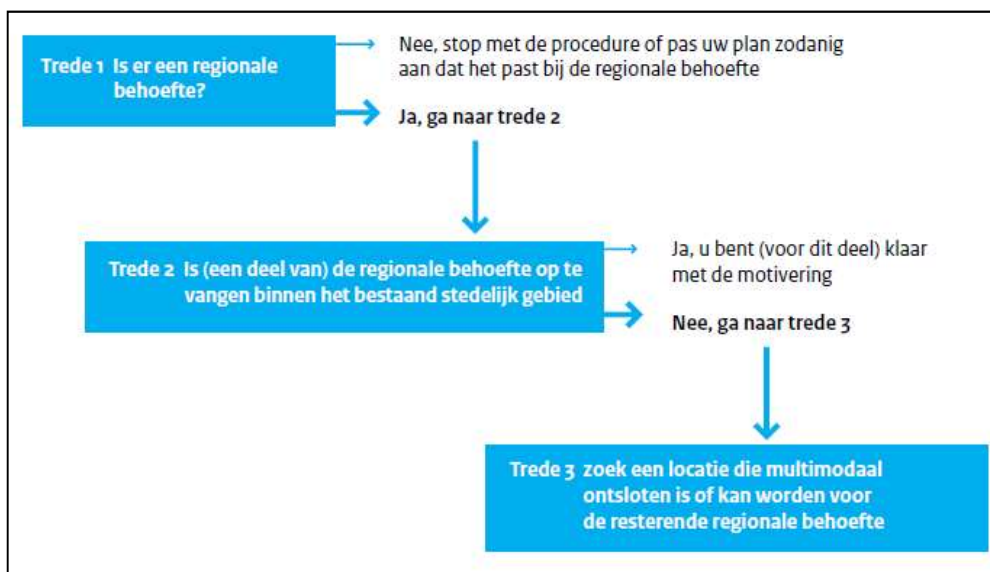
Onderzoek

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.1 Wettelijk kader

In deze paragraaf is het bouwplan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking als neergelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening en als aangevuld in artikel 2.1.1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is het wettelijk voorschrift ook van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing.

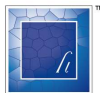
De ladder kent de drie treden, die achter elkaar worden doorlopen, zoals deze in onderstaande figuur zijn weergegeven.



Figuur 6 – De drie stappen van de ladder (bron: Handreiking Ladder voor duurzame ontwikkeling, ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Preliminare toets

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet het bouwplan worden getoetst aan de definitie van het begrip “stedelijke ontwikkeling”. Deze is gegeven in artikel



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i., van het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6, tweede lid, van dat besluit is bepaald, dat de ladder moet worden toegepast indien de stedelijke vernieuwing een *nieuwe* ontwikkeling is.

Aan dit wettelijke begrip is gaandeweg door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verder invulling gegeven. Volgens de huidige stand van de jurisprudentie beoordeelt de Afdeling de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling door in onderlinge samenhang te beoordelen welke planologisch beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan en in hoeverre het plan in vergelijking met het voorgaande plan voorziet in een functiewijziging (uitspraak ABRvS van 6 april 2016, nr. 201505759/1/R1).

Met het bouwplan en daarmee de omgevingsvergunning wordt stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt omdat het plan een ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie is, als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i., van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is echter geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling, omdat:

- op grond van het bestemmingsplan Duingeest het bouwplan al mogelijk was (onbenutte planologische mogelijkheid); en
- het planologisch beslag op de ruimte in vergelijking met genoemd bestemmingsplan niet toeneemt.

Verder betreft het bouwplan een appartementencomplex dat ook op grond van het bestemmingsplan Duingeest op die gronden is toegestaan. Het bouwplan voorziet dan ook niet in een functiewijziging in vergelijking met dat bestemmingsplan.

Het bouwplan maakt derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De drie treden van de ladder hoeven niet te worden doorlopen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten ten opzichte van gevoelige functies, zoals (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang en dergelijke, te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten, die in potentie hinder kunnen veroorzaken, worden door



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd.

In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een "goede ruimtelijke ordening" eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies en wel door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. Bedrijfsmatige activiteiten zijn volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) ingedeeld in een aantal categorieën met bijhorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, namelijk de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. In een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verhouding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (milieuzonering).

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang, dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- a. ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- b. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Op basis van eerdergenoemde VNG-publicatie kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven beperkend kunnen zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in hun omgeving. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd, die kunnen worden aangehouden teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Hiertoe wordt een zestal milieucategorieën onderscheiden. Per milieucategorie is een richtafstand opgenomen, die ten opzichte van de in de omgeving aanwezige gevoelige bestemmingen dient te worden aangehouden. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). In de volgende tabel zijn de VNG-richtafstanden voor



milieubelastende functies gegeven zoals deze gelden ten opzichte van een “rustige woonwijk” en van een “gemengd gebied”.

Milieucategorie:	Afstand tot rustige woonwijk:	Afstand tot gemengd gebied:
Categorie 1	10 meter	0 meter
Categorie 2	30 meter	10 meter
Categorie 3.1	50 meter	30 meter
Categorie 3.2	100 meter	50 meter

Figuur 7 – Richtafstanden tot een rustige woonwijk en tot een gemengd gebied

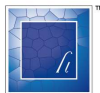
Een “rustige woonwijk” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Een “gemengd gebied” is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als “gemengd gebied” worden beschouwd.

4.2.2 Verkennend onderzoek

Het bouwplan moet worden aangemerkt als een rustige woonwijk, aangezien het een woonwijk is die wordt ingericht volgens het principe van functiescheiding. Langs de zuidwest- en noordostrand van het gebied is weinig verstoring. Het aanliggende gebied is ingericht en/of bestemd als natuurgebied en woongebied. Het bouwplan grenst in het zuiden aan het bedrijventerrein Monster.

Het bedrijventerrein is voorzien van de milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een minimale richtafstand van 50 meter tot een rustige woonwijk. De bedrijfsbestemmingen zijn gelegen op een afstand van meer dan 150 meter. Hiermee vormt het bedrijventerrein geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Het nabijgelegen themapark “De Westlandse Druif” is aan te merken als een museum. Hiervoor geldt een richtafstand van minimaal 10 meter. Het themapark is gelegen op 30 meter van het bouwplan. Hiermee vormt ook het themapark geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.



4.3 Waterhuishouding

4.3.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterplan Westland, Beleidsnota Beperken en voorkomen wateroverlast van het Hoogheemraadschap (zie paragraaf 3.4.1), het Waterbeheerplan 2016-2021 (zie paragraaf 3.4.3), Provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010-2015, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap, waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend, namelijk:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

4.3.2 Grondwater

Het besluitgebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een grondwaterwingebied. In het kader van de voorbereidingsprocedure van bestemmingsplan Duingeest was onderzoek gedaan naar de gevolgen van de grondwaterstromen in het gebied, als gevolg van de realisatie van het project.

De stijghoogte van het grondwater in het eerste watervoerend pakket wordt sterk beïnvloed door de grondwateronttrekking van DSM Gist in Delft. Ter plaatse wordt op basis van de Grondwaterkaart van Nederland een stijghoogte van circa NAP 0,0 m tot NAP + 0,5 meter gevonden. De grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket is oostelijk in de richting van DSM Gist in Delft. In de toekomst is DSM Gist voornemens de grondwateronttrekking te stoppen waardoor de grondwaterstroming zal veranderen. De gevolgen hiervan op het plangebied zijn niet bekend.

Ten aanzien van het optreden van kwel zijn ter plaatse van het plangebied geen onderzoeken uitgevoerd. Uit het Peilbesluit Boezemland blijkt dat in de regio 's-Gravenzande/Monster een lichte kweldruk aanwezig is (van 0,04 tot 0,16 mm/etmaal). Het gaat hierbij om zoute kwel. Door de grondwateronttrekking van DSM Gist in Delft neemt de kweldruk af. In het gebied zijn verder vanuit het verleden geen gegevens bekend over grondwateroverlast. DSM Gist zal op termijn de



onttrekking gaan verminderen of stopzetten waardoor de kweldruk kan veranderen.

De realisatie van de appartementen is destijds meegenomen in het desbetreffende onderzoek. Het huidige plan betreft enkel de herpositionering van dit appartementencomplex. Deze herpositionering zal geen negatief effect hebben op de grondwaterstromen in het gebied.

4.3.3 Waterberging

Het appartementencomplex heeft een grondoppervlakte van 2146 m² voor blok 1 en blok 2, inclusief de oppervlakte van de halfverdiepte parkeergarage. Het bestemmingsplan Duingeest laat ter plaatse in totaal 1564 m² aan bebouwing in de vorm van appartementen toe. De huidige ontwikkeling betreft daardoor een toename van ongeveer 582 m² aan bebouwing ten opzichte van de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan. De maximale peilstijging betreft 0,35 m en het gebied ligt in het Boezemland, met een maatgevend peil van NAP -0,43 m. De gemaalcapaciteit bedraagt 25,9 mm per etmaal. De waterberging voor stedelijk gebied is vastgesteld op 325 m³ per hectare.

Watersleutel	
Totale oppervlakte:	3338 m ²
Oppervlakte appartementencomplex:	2146 m ²
Maximale peilstijging:	0,35 meter
Benodigd wateroppervlak:	109 m ² (38 m ³)
Bestaand wateroppervlak:	0 m ²
Toekomstige benodigde waterbergingscapaciteit:	109 m ²

Figuur 8 – Watersleutel voor plangebied

Op basis van de bovengenoemde normen van het hoogheemraadschap zou ten behoeve van het appartementencomplex 38 m³ aan waterberging gerealiseerd moeten worden. Dit komt overeen met 109 m² aan oppervlaktewater.

In het project Duingeest, dat met het gelijknamige bestemmingsplan mogelijk is gemaakt, is in totaal een bergingsoverschot van 2.676 m².

Ten behoeve van de realisering van het project is, voor de procedure van het bestemmingsplan "Duingeest", al een vrijstellingsprocedure (art 19, lid 1 WRO) doorlopen waarbij tevens een watertoets is opgesteld. Deze watertoets is destijds goedgekeurd door het Hoogheemraadschap van Delfland. Ten tijde van de opstelling van het vrijstellingsbesluit, is de waterkwantiteit in beeld gebracht en zag er als volgt uit:



Om overstromingen te voorkomen dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd. Door het Hoogheemraadschap van Delfland is de waterberging voor stedelijk gebied vastgesteld op 325 m³ /ha. Van deze eis mag worden afgeweken mits er wordt voldaan aan de maximale peilstijging op de boezem. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 35 cm. Op basis van 325 m³ /ha betekent dat negen procent van het plangebied moet worden gereserveerd voor waterberging. Deze waterberging is reeds gerealiseerd binnen het plangebied.

Tabel: eisen waterberging	
Oppervlakte plangebied	118.270 m ² (12 ha)
Benodigde waterberging	3.844 m ³ (325 m ³ /ha)
Maximale peilstijging	35 cm
Benodigd wateroppervlak	10.982 m ²
Bestaand wateroppervlak	6.900 m ²
Toekomstig wateroppervlak (waarvan plasberm)	13.658 m ² (1.798 m ²)
Toekomstige waterbergingscapaciteit	4.726 m ³

Figuur 9 – Berekening waterberging bestemmingsplan Duingeest

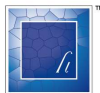
Het toekomstig berekende wateroppervlak is hierbij berekend op 13.658 m². Het toentertijd benodigde wateroppervlak is middels de watersleutel vastgesteld op 10.982 m². Dat wil zeggen dat er een overschot van 2.676 m² is ten aanzien van het vorige plan:

Toekomstig wateroppervlak (13.658 m²) – benodigd wateroppervlak (10.982 m²) = overschot (2.676 m²).

De realisatie van het appartementencomplex heeft derhalve geen negatieve invloed op de bergingscapaciteit van het woningbouwproject Duingeest, aangezien er een ruim overschot is (2.676 m²) aan die capaciteit. De watersleutel voor dit plan komt uit op een wateroppervlak van 109 m² dat van het overschot kan worden afgetrokken. Na deze ontwikkeling is dus nog een overschot van 2.567 m² aanwezig (2.676 m² - 109 m² = 2.567 m²). Voor deze berekening is gebruik gemaakt van de tool "watersleutel" van het Hoogheemraadschap van Delfland. Een overzicht van deze watersleutel is terug te vinden in Bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.3.4 Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit zal voor een belangrijk deel worden bepaald door de kwaliteit van het boezemwater in het beheersgebied van Delfland. De



qualiteitsverbetering is dan ook voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals glastuinbouw, overstorten van riolering, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Door de veranderde functie van het plangebied ten tijde van de realisatie van het project Duingeest van glastuinbouw naar woningbouw is de kwaliteit van het oppervlaktewater verbeterd. Dit plan behelst alleen de herpositionering van het appartementencomplex. Dit plan zal dan ook geen invloed hebben op de waterkwaliteit en ecologie in het gebied.

4.3.5 Afvalwater

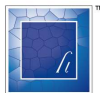
De riolering voor het project Duingeest is nader uitgewerkt in een rioleringsplan. Als basis voor dit rioleringsplan dient het gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Westland. Het rioleringsplan zal voldoen aan de Leidraad riolering West-Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak, de Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003).

Dit betekent voor Duingeest dat in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel is aangelegd. Er worden geen uitlopende materialen (zink of bitumineuze materialen) gebruikt. Het afstromend regenwater van verhardingen (wegen en parkeerterreinen) wordt via infiltratie of bezinking op het oppervlaktewater geloosd.

De afvoer van het huishoudelijk afvalwater en ander vuil water is aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Het afvalwater wordt afgevoerd naar afvalwaterzuiveringsinstallatie Harnaschpolder. De capaciteit van de riolering richting Harnaschpolder is voldoende. Het appartementencomplex zal worden aangesloten op het bestaande afvalwatersysteem van Duingeest.

4.3.6 Hemelwater

Er is, ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan Duingeest, geen sprake van een toename van verharding bij de voorgenomen ontwikkeling. In dat kader treden geen wijzigingen op voor de mogelijkheden van infiltratie van hemelwater.



4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Sinds 15 november 2007 zijn de huidige luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer van kracht. Deze eisen zien op de kwaliteit van de lucht die wij inademen en daarmee op het voorkomen van verslechtering van die lucht als gevolg van diverse luchtverontreinigende stoffen zoals fijn stof en stikstofdioxide (NO₂). Met deze wet moet rekening worden gehouden met het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Het principe daarbij is dat de lucht niet boven een bepaalde grenswaarde mag verslechteren ten gevolge van die plannen, tenzij die verslechtering elders in de nabijheid - of in het plangebied - wordt gecompenseerd (de projectsaldering).

De wet kent een minimumdrempel voor gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan concentratie in de buitenlucht van bijvoorbeeld fijn stof. In de daartoe opgestelde Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt een aantal soort projecten genoemd die nauwelijks van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5.16 van de Wet milieubeheer moet in een bestemmingsplan dat geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, eveneens gemotiveerd worden dat met dat bestemmingsplan de grenswaarden voor luchtkwaliteit in acht zijn genomen.

4.4.2 Verkennend onderzoek

Het woningbouwplan moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt zo een locatie aangewezen als locatie die niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit (voorschrift 3B.2 van Bijlage 3a van die regeling). De voorwaarde is dat die woningbouwlocatie in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (maximaal 52 appartementen met één ontsluitingsweg) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.



De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het woningbouwplan, zoals is vastgelegd in artikel 5.16, lid 1 onder c, van de Wet milieubeheer.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Met de Wet geluidhinder wordt, vanuit een goed milieubeheer, een aantal specifieke geluidsgevoelige bestemmingen beschermd zoals woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. De geluidszonering die door deze wet wordt voorgeschreven, ligt rondom bedrijventerreinen, langs wegen voor wegverkeer, langs spoor-, tram- en metrowegen en rondom of langs andere geluidsoverlast veroorzakende objecten. Aan de geluidsbelasting op de (gevels van de) geluidsgevoelige objecten worden grenzen gesteld ter wille van het woon- en leefklimaat.

In het algemeen is een geluidsbelasting op de gevel van een bestaande woning tot een maximum van 55 dB(A) toegestaan. Op andere geluidsgevoelige objecten kan die norm anders zijn. De wet kent de aanname dat het gebruik van een autoweg waarvoor als verkeersmaatregel een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, geen ongeoorloofde geluidsbelasting teweegbrengt.

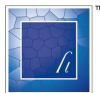
In een plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. Voor een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder dezelfde onderzoekverplichting.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met de zogeheten geluidszonering.

4.5.2 Verkennend onderzoek

Op 4 november 2016 is door het bureau Goudappel Coffeng onderzoek naar de geluidskwaliteit verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn samengevat de volgende.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de provinciale weg N 211 ('s-Gravenzandseweg) op de gevels van het appartementencomplex



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

is getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. In beginsel dient de geluidsbelasting te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er geldt een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

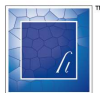
Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Duingeest zijn reeds hogere waarden vastgesteld voor appartementen op de betreffende locatie. Er is toentertijd voor 22 appartementen een hogere waarde vastgesteld, variërend van 49 dB tot 57 dB. Omdat nu sprake is van een nieuwe invulling van het plangebied, met een gewijzigd appartementencomplex, is de situatie opnieuw onderzocht.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting ten hoogste 61 dB bedraagt op de gevel direct langs de 's-Gravenzandseweg. Hiermee zijn de geluidsbelastingen hoger dan de eerder vastgestelde hogere waarden. Dit komt door gewijzigde uitgangspunten, zoals nieuwe verkeerscijfers, een gewijzigde rekenmethode en een kleinere afstand tussen de weg en de gevel van het appartementencomplex. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee in geen geval overschreden.

Omdat er sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde, dient de toepassing van geluidsreducerende maatregelen te worden onderzocht. Deze zijn echter al getroffen in de vorm van een geluidsreducerend wegdek. Het toepassen van een ander type (meer) geluidsreducerend wegdek levert slechts een afname van 1 dB op. Geluidswallen of -schermen zijn in voorliggende situatie niet eenvoudig inpasbaar, vanwege een benodigde hoogte van 12 meter voor slechts een deel van de appartementen. Stedenbouwkundig gezien is dit niet wenselijk.

Tevens is de geluidssituatie ten gevolge van het verkeer op de wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur onderzocht. De geluidsbelasting komt niet boven de voor gezoneerde situaties geldende voorkeursgrenswaarde of de grenswaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Daarmee is deze situatie acceptabel.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat ontheffing voor nieuwe hogere waarden is benodigd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van de binnenwaarde en de eisen uit het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van geluidsluwe gevels.



De volledige resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. In Bijlage 3 van deze toelichting is het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden opgenomen.

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

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.

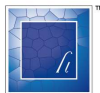
4.6.2 Verkennend onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan Duingeest is in 2012 onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. Op basis van die onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- op het maaiveld en in de opgeboorde grond visueel geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen;
- plaatselijk in de bovengrond ten hoogste licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en OCB's zijn aangetroffen;
- in de ondergrond geen verontreinigingen met geanalyseerde parameters zijn aangetoond;
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en naftaleen zijn aangetoond en plaatselijk een sterke verontreiniging met nikkel;
- op basis van de onderzoeksresultaten het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Toentertijd is vastgesteld, dat de bodemkwaliteit vanuit milieurechtelijk opzicht geen belemmering vormde voor het vaststellen van het bestemmingsplan Duingeest en het daarmee leggen van een woonbestemming op de gronden waarop het bouwplan wordt gesitueerd.

Aangezien de woonbestemming niet wijzigt, voldoet de omgevingsvergunning aan de eisen die zijn gesteld voor de bodemkwaliteit.



4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Wettelijk kader

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

Voor dit bestemmingsplan is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes van belang.

Door de gemeente Westland is geen routering vastgesteld. Het routeren is alleen noodzakelijk als de basisregels uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen niet leiden tot voldoende bescherming.

In de gemeente Westland zijn op verschillende plaatsen munitie en explosieven vanuit de Tweede Wereldoorlog gevonden. Er is een gemeentelijke kaart opgesteld met mogelijk verdachte locaties en vindplaatsen van explosieven.

4.7.2 Verkennend onderzoek inrichtingen

Op en in de nabijheid van de locatie bevinden zich geen risicovolle inrichtingen in relatie tot kwetsbare objecten. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen is derhalve voor de omgevingsvergunning niet nodig.

4.7.3 Verkennend onderzoek transport door buisleidingen

Op en in de nabijheid van de locatie bevinden zich geen buisleidingen. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen is derhalve voor de omgevingsvergunning niet nodig.

4.7.4 Verkennend onderzoek wegvervoer gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van de locatie bevindt zich een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, namelijk de provinciale weg N 211 ('s-Gravenzandseweg/Emmastraat). Op 30 april 2012 zijn de risicocontouren van de weg met behulp van RBMII berekend. De contour voor het plaatsgebonden risico blijft op de weg N 211 zelf. Het gebied



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

waar beperkingen kunnen optreden als gevolg van de transportroute gevaarlijke stoffen bedraagt 200 meter. Dit gebied overlapt de locatie grotendeels. Door realisatie van het project Duingeest is de bevolkingsdichtheid en daarmee het groepsrisico toegenomen. Het huidige groepsrisico en het groepsrisico na realisatie van het project Duingeest zijn berekend.

Gezien de hoogte van het groepsrisico (kleiner dan 10 % van de oriëntatiewaarde) wordt volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico, waarin aandacht wordt besteed aan zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten. Over deze aspecten is op 29 maart 2012 advies gegeven door de Veiligheidsregio Haaglanden (referentie VRH2012/2769/MvV).

Gezien bovengenoemde overwegingen ten aanzien van het groepsrisico was bij de vaststelling van het bestemmingsplan Duingeest het risico van de transportroute gevaarlijke stoffen in de nabijheid van woonwijk Duingeest aanvaardbaar geacht.

Doordat de omgevingsvergunning alleen een herpositionering van het appartementencomplex betreft, is er geen sprake van een verdere toename van het groepsrisico. Het aantal appartementen neemt niet toe. Deze zijn dus al meegenomen in de verantwoording van het groepsrisico bij de vaststelling van het bestemmingsplan Duingeest.

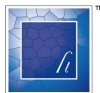
4.7.5 Verkennend onderzoek ondergrondse explosieven

Voor de eventuele aanwezigheid van ondergrondse conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog is op basis van de gemeentelijke explosievenkaart bureauonderzoek gedaan. Uit dit onderzoek blijkt, dat op of in de nabijheid van de locatie zulke explosieven niet aanwezig zijn.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Wettelijk kader

In het kader van de Flora- en faunawet is het benodigd onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van bepaalde plant- en diersoorten. Het doel hiervan is om in te kunnen schatten of er op de onderzoekslocatie plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben; deze kunnen mogelijk storing ondervinden door de voorgenomen ingreep. Daarnaast



wordt rekening gehouden met de toekomstige Wet natuurbescherming en wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden, die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

4.8.2 *Verkenkend onderzoek*

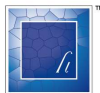
In het kader van het aantonen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Duingeest is in een eerder stadium in het kader van de Flora- en faunawet al onderzoek verricht naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied.

In het aan de locatie grenzende duingebied komen zandhagedissen en rugstreeppadden (zwaar beschermde soorten) voor. Deze diersoorten hebben een voorkeur voor gebieden waar verstoring van de bodem heeft plaatsgevonden. De kans bestaat dan ook dat deze soorten het plangebied als leefgebied gaan gebruiken als er werkzaamheden plaatsvinden. Het is dan ook van belang om het werkgebied tijdens werkzaamheden toegankelijk te maken voor amfibieën en reptielen. Dit wordt bij voorkeur gedaan door plaatsing van een amfibiewerend raster tussen de werkplek en het duingebied.

Volgens genoemde wet zijn alle broedvogels beschermd. Broedvogels zullen zich in dit plangebied met name bevinden in of langs de watergangen. Bij langdurige braakligging kunnen broedvogels zich ook op andere locaties op het terrein nestelen. Werkzaamheden dienen dusdanig uitgevoerd te worden dat broedvogels niet verstoord worden.

De kleine modderkruiper en de bittervoorn (beide beschermd) zijn vissoorten, die vrij algemeen voorkomen in de Westlandse watergangen. Daarom is in een eerder stadium voor het verleggen van de watergangen een ontheffing aangevraagd. De waterstructuur is inmiddels gegraven.

Geconcludeerd kan worden dat door het nemen van voldoende passende maatregelen (het nakomen van de zorgplicht, welke inhoudt dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving), zoals hierboven aangegeven, de realisatie van de ontwikkeling uitvoerbaar is en niet de goede ruimtelijke ordening belemmert, die met deze ruimtelijke onderbouwing wordt gegeven.



Doordat de omgevingsvergunning slechts een herpositionering van het appartementencomplex betreft, is er geen sprake van een veranderende bouwsituatie ten opzichte van het bestemmingsplan Duingeest.

Voor een volledig beeld van de aanwezige flora en fauna is voor het gebied alsnog een nieuw flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Op het moment van vergunningverlening was dit onderzoek nog niet gereed.

In de vergunning zijn aanvullende voorwaarden inzake flora en fauna opgenomen.

Voor de start van de bouw dient aangetoond te worden dat er op de locatie van het bouwplan geen beschermde soorten zoals de rugstreeppad aanwezig zijn.

De aanwezigheid kan alleen aangetoond worden door een gespecialiseerd onderzoeksbureau. Op het moment dat er geen beschermde soorten aangetroffen zijn, kan overgegaan worden tot de start van de bouw.

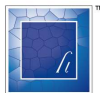
Indien blijkt dat zich op de bouwlocatie wel beschermde soorten bevinden kan niet overgegaan worden tot de start van de bouw. Pas op het moment dat de vereiste ontheffing in het kader van de natuurbeschermingswet verleend is kan pas overgegaan worden tot de start van de bouw.

De verwachting is dat het gereed komen van de onderzoeksresultaten (het F&F onderzoek) eerder beschikbaar zijn dan de mogelijke startdatum van de bouw van het complex.

4.9 Archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

In 1992 ondertekende Nederland tezamen met een groot aantal Europese landen het Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een wijziging van de Monumentenwet 1988 alsmede tot een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze zogenaamde Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 van kracht geworden. De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Valletta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn:



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (*in situ*) dient te worden behouden (artikel 4 van het Verdrag);
- dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5); en
- het “veroorzakersprincipe” (artikel 6) dat inhoudt, dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 van de Monumentenwet 1988. In deze artikelen is bepaald, dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (dubbel)bestemming in de planregels, waaraan een vergunningstelsel is gekoppeld. Op de planverbeelding wordt het gebied vastgesteld en in de plantoelichting wordt een en ander toegelicht.

In artikel 41a van de Monumentwet 1988 is bepaald, dat de artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden, dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. De gemeente Westland maakt van deze mogelijkheid gebruik door op de gemeentelijk archeologische beleidskaart (zie volgende paragraaf) zowel naar boven als naar beneden af te wijken van de gestelde norm van 100 m².

4.9.2 Gemeentelijk kader

Conform de Monumentenwet 1988 zijn overheden gehouden archeologie op te nemen in ruimtelijke plannen. Op 26 juni 2012 heeft de gemeente Westland haar archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze kaart is weergegeven waar in de gemeente – en in welke mate – er kans is op het aantreffen van archeologische resten, uitgedrukt in een verwachtingszone. Aan deze verwachtingszones zijn ondergrenzen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

gekoppeld, die aangeven wanneer archeologisch onderzoek vanwege een voorgenomen ontwikkeling nodig is. De beleidskaart geeft een globaal inzicht in de te verwachten archeologie, in het bestemmingsplan wordt het beeld aangescherpt. Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Westland met haar bodemarchief omgaat. De gemeente Westland stelt met dit beleidsplan:

- ondergrenzen vast (uitgedrukt in oppervlakte en diepte), die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel een vergunningaanvrager verplicht is om archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- de in dit beleidsplan opgestelde normen vast teneinde deze normen op te nemen in alle bestemmingsplannen;
- de beleidskaart vast.

4.9.3 *Verkenkend onderzoek*

In het kader van bestemmingsplan Duingeest was onderzoek verricht naar de mogelijkheid tot archeologische vondsten binnen de grenzen van het totale woningbouwproject Duingeest. In overleg met de gemeentearcheoloog van de gemeente Delft was geconcludeerd, dat binnen dat projectgebied geen archeologische resten van betekenis te verwachten zijn. Het projectgebied Duingeest is derhalve vrijgegeven met het oog op archeologisch onderzoek.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn wel archeologische vindplaatsen bekend, namelijk op de hoek van de Rijnweg en de Wilhelminalaan en bij het Monsterse Geestje. In beide gevallen betreft het sporen van oude greppels, kuilen en ploegsporen. In de kern Monster zijn sporen aangetroffen uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen. Deze gebieden liggen echter aan de oostzijde van het projectgebied. Binnen dat projectgebied is de locatie van het bouwplan gelegen in het westelijke deel daarvan.

Voor de omgevingsvergunning is derhalve geen archeologisch onderzoek nodig.



HOOFDSTUK V

Uitvoerbaarheid en belangenafweging

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Grondexploitatie en kostenverhaal

Voor het kostenverhaal door de gemeente van kosten die zijn gemaakt voor de ruimtelijke ontwikkeling, bevat de Wet ruimtelijke ordening een specifieke regeling (grondexploitatie). Op grond van artikel 6.12 van die wet behoort een exploitatieplan te worden vastgesteld voor een bouwplan zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het bouwplan van het appartementencomplex is zo een aangewezen bouwplan.

De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen vervalt indien, onder andere, het kostenverhaal anderszins is verzekerd of het bouwplan een geval betreft zoals aangewezen in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het bouwplan van het appartementencomplex was uit oogpunt van grondexploitatie en kostenverhaal al opgenomen in het kader van het geldende bestemmingsplan Duingeest. Het aangepaste bouwplan heeft hierop geen invloed, zodat de regels van grondexploitatie niet hoeven te worden toegepast.

Hiervoor is geen anterieure overeenkomst nodig. Voor de locatie van Duingeest is in 2014 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) afgesloten met Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland B.V., BPD Ontwikkeling B.V. en de gemeente Westland; hierin zijn alle deelgebieden opgenomen, waaronder het betreffende deelgebied. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan als gevolg van een ruimtelijk besluit, zoals de omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, planschadevergoeding moeten worden toegekend aan gedupeerden door dat besluit. Burgemeester en wethouders kennen degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het



tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

5.1.2 *Planschadevergoeding*

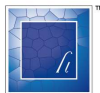
In artikel 9.1 van de Samenwerkingsovereenkomst Duingeest (SOK) is overeengekomen, dat de ontwikkelaar het totale bedrag aan planschade zal compenseren.

5.2 **Verkeerstechnische uitvoerbaarheid**

De ontsluiting van het terrein blijft ongewijzigd. Er is geen sprake van een toename van het aantal (geprojecteerde) verkeersbewegingen aangezien het slechts gaat om een herpositionering van het appartementencomplex.

De bouw betreft de realisatie van in totaal 52 woningen, waarvan 36 sociale huurwoningen en 16 bereikbare koopwoningen. Voor sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning en voor bereikbare koopwoningen geldt een norm van 1,9. Beide normen zijn inclusief bezoekersparkeren. Hiertoe is voor het bouwplan een totaal van 92 parkeerplaatsen benodigd ($36 \times 1,7 + 16 \times 1,9 = 92$ parkeerplaatsen). Van dit totale aantal dient minimaal 0,3 parkeerplaats per woning uitwisselbaar (openbaar toegankelijk) te zijn voor bezoekers, hetgeen voor dit plan neerkomt op 16 parkeerplaatsen ($52 \times 0,3 = 16$ parkeerplaatsen).

Op Figuur 10 is aangegeven waar de 33 langs-parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voorzien. Daarmee wordt tevens voldaan aan de gewenste 16 uitwisselbare parkeerplaatsen.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



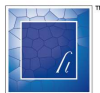
Figuur 10 – Locatie van 33 parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Het bouwplan voorziet in 59 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeergarage op het eigen terrein en 33 in de openbare ruimte.

De parkeeweg van de parkeergarage heeft een breedte van 5,4 meter en voldoet daarmee aan de minimale breedte die de gemeente doorgaans hanteert; dat geldt ook voor de afmetingen van de parkeerplaatsen in zowel de parkeergarage als voor de plaatsen in de openbare ruimte. Ook de in- en uitritsituatie is ontworpen met het oog op veiligheid.



Figuur 11 – Locatie van 59 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeergarage



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



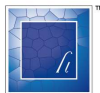
Figuur 12 – Ligging parkeerplaatsen en verkeersbestemming ten aanzien van bebouwing in Duingeest

	App. type 1		App. type 2		Rijwoning t.		Rijwoning k.		Patio		Tweekapper		Vrijstaand		Te realiseren parkeerplaatsen*
	Aantal	Norm	Aantal	Norm	Aantal	Norm	Aantal	Norm	Aantal	Norm	Aantal	Norm	Aantal	Norm	
Perceel 1	0	1,7	0	2,1	0	1,9	0	2,1	0	2,1	0	2,1	5	2,1	11
Perceel 2	0	1,7	0	2,1	0	1,9	0	2,1	0	2,1	0	2,1	6	2,1	13
Perceel 3	52	1,7	34	2,1	0	1,9	0	2,1	0	2,1	0	2,1	0	2,1	160
Perceel 4	0	1,7	0	2,1	12	1,9	8	2,1	0	2,1	12	2,1	0	2,1	65
Perceel 5	0	1,7	0	2,1	12	1,9	8	2,1	0	2,1	10	2,1	2	2,1	65
Perceel 6	0	1,7	0	2,1	7	1,9	4	2,1	0	2,1	4	2,1	1	2,1	33
Perceel 7	0	1,7	0	2,1	0	1,9	0	2,1	9	2,1	0	2,1	0	2,1	19
Perceel 8	0	1,7	0	2,1	0	1,9	0	2,1	7	2,1	0	2,1	0	2,1	15
Perceel 9	0	1,7	0	2,1	7	1,9	4	2,1	0	2,1	0	2,1	3	2,1	28
Perceel 10	0	1,7	0	2,1	10	1,9	6	2,1	0	2,1	8	2,1	1	2,1	51
Perceel 11	0	1,7	0	2,1	9	1,9	6	2,1	4	2,1	10	2,1	2	2,1	64
Perceel 12	0	1,7	0	2,1	0	1,9	0	2,1	8	2,1	0	2,1	0	2,1	17
Perceel 13	0	1,7	0	2,1	0	1,9	0	2,1	5	2,1	0	2,1	0	2,1	11
Totaal	52		34		57		36		33		44		20		552

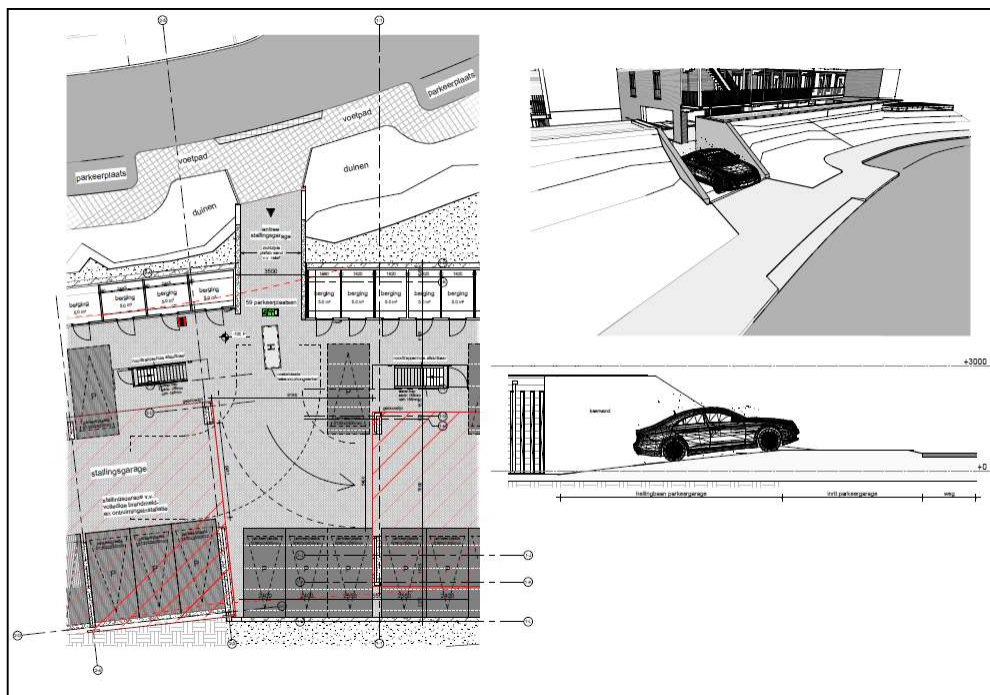
Parkeerbalans o.b.v. tekening: W16-10440-VO-29_wijz02_d.d 23-12-2016

*Totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen per perceel naar boven afgerond

Figuur 13 – Parkeerbalans (te realiseren plaatsen) in Duingeest



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Figuur 14 – In- en uitritsituatie ter hoogte van het appartementencomplex

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling op het gebied van verkeerstechnische uitvoerbaarheid voldoet aan de eisen en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Belangenafweging

De gewenste ontwikkeling is niet passend binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Duingeest, omdat het bouwplan is geprojecteerd buiten de aangegeven bouwvlakken. Het bestemmingsplan biedt ook niet de flexibiliteit middels een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het bouwplan kan worden toegestaan.

Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Door middel van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het voorgenomen bouwplan planologisch-juridisch gemotiveerd, als onderdeel van genoemde omgevingsvergunning.

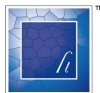


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Buiten de strijdigheid met de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan bestaan er vanuit het beleidskader geen belemmeringen. Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het bouwplan past in ruimtelijk-functionele zin binnen de omgeving, aangezien er sprake is van de realisatie van het project Duingeest waarbinnen de bouw van appartementen al is opgenomen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting en er zal geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.



Procedure

6.1 Wettelijk kader

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als motivering van de omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, teneinde de bouw van het appartementencomplex mogelijk te kunnen maken.

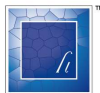
Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening moet deze onderbouwing de uitkomsten van het zogenaamde (bestuurlijk) vooroverleg bevatten als bedoeld in artikel 3.1.1 van dat besluit. Verder moet voor genoemde omgevingsvergunning op grond van artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd.

Tot slot kan op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de omgevingsvergunning slechts worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft vanuit een goede ruimtelijke ordening.

6.2 Vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden tussen 22 december 2016 en 19 januari 2017. Hierbij zijn de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Delfland gehoord.

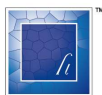
Het plan is door middel van een elektronisch formulier aangeboden bij de provincie Zuid-Holland (zie Bijlage 4). Vanuit de provincie is geen reactie gegeven. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft inhoudelijk gereageerd op de waterparagraaf en watersleutel; hierbij is overeenstemming bereikt over de inhoud ervan en deze naar diens maatstaven aangepast.



6.3 Zienswijzen

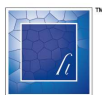
Het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning heeft vanaf 10 februari 2017 gedurende zes weken (dus tot en met 23 maart 2017) ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing (zie apart boekwerk)



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING