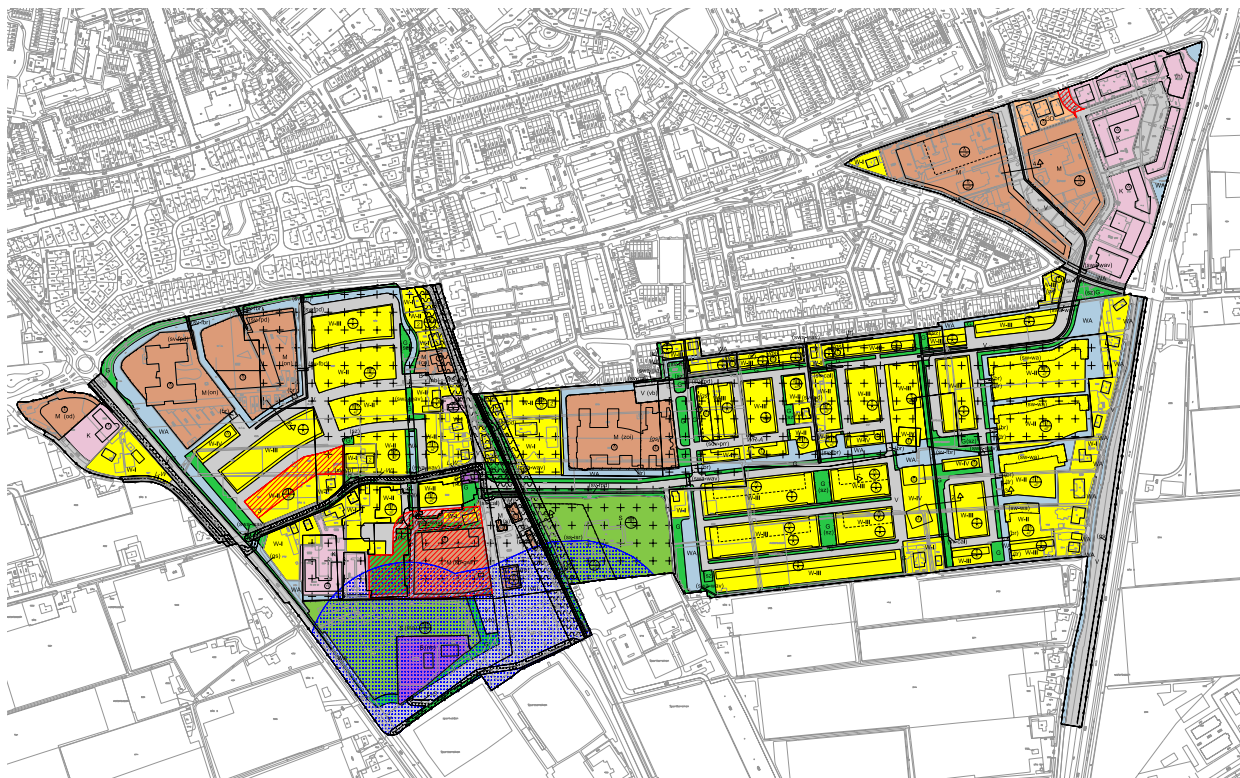


GEMEENTE WESTLAND Bestemmingsplan Hoogeland te Naaldwijk



OD 205 stedenbouw onderzoek en landschap bv

Oude Delft 205
Postbus 2890
2601 CW Delft

Telefoon 015 213 19 15
Fax 015 214 17 48
E-mail od205@od205.nl
Handelsregister Haaglanden nr. 272 145 55

GEMEENTE WESTLAND
bestemmingsplan Hoogeland te Naaldwijk

2189-5000
23 juni 2010

TOELICHTING
REGELS
VERBEELDING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel van planvorming	5
1.2	Ligging/begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Planvorm	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Regionaal beleid	9
2.4	Intergemeentelijk beleid	10
2.5	Gemeentelijk beleid	11
3.	ANALYSE HUIDIGE SITUATIE	19
3.1	Ruimtelijke aspecten	19
3.2	Functionele aspecten	19
3.3	Verkeer	19
4.	BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE	21
4.1	Wonen	21
4.2	Bedrijven en kantoren	27
4.3	Maatschappelijke voorzieningen	27
4.4	Openbare ruimte	31
5.	MILIEUASPECTEN	39
5.1	Waterhuishouding	39
5.2	Geluid	41
5.3	Luchtkwaliteit	46
5.4	Bodem	46
5.5	Geur en stof	47
5.6	Externe veiligheid	47
5.7	Verantwoording groepsrisico via de CHAMP-methodiek	52
5.8	Flora en fauna	55
6.	CULTUURHISTORIE	59
6.1	Archeologie	59
6.2	Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	60
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	63
7.1	Verantwoording planvorm	63
7.2	Systematiek bestemmingen	63
7.3	Planregels	63
8.	HANDHAVING	71
8.1	Inventarisatie	71
9.	MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	73
9.1	Inspraak	73
9.2	Overleg	73
9.3	Zienswijzen	73
9.4	Economische uitvoerbaarheid	74



*luchtfoto plangebied
(bron Google Earth)*



belangrijkste straten rondom Hoogeland

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van planvorming

Het 'bestemmingsplan Hoogeland' dient de nieuwe ontwikkelingen die in het plangebied zullen plaatsvinden mogelijk te maken. De nieuwe ontwikkelingen houden onder andere in dat de glastuinbouw binnen het plangebied zal verdwijnen en zal plaatsmaken voor woningbouw. De scholengemeenschap voor Middelbaar Beroeps Onderwijs (HollandAccent Onderwijsgroep, HAOG) en de scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs (Interconfessionele Scholengemeenschap het Westland, ISW) vestigen zich in het plangebied. Het verpleeghuis de Naaldhorst zal zich hervestigen in het plangebied. In het bedrijvencluster Tiendweg e.o. ontstaat door verplaatsing van de scholengemeenschap (ISW) en de Naaldhorst ruimte voor nieuwe invullingen. Door de herstructurering en het toevoegen van functies wordt het tevens noodzakelijk de ontsluitingsstructuur te herzien. In het zuidelijk deel van Hoogeland is mede ten behoeve van het bestaande sportpark een nieuwe hoofdontsluitingsroute geprojecteerd. Het sportpark De Hoge Bomen zal zich naar de nieuwe situatie voegen.

1.2 Ligging/begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Hoogeland ligt ten zuiden van de huidige kern van Naaldwijk. Het plangebied ligt binnen de in het streekplan Zuid-Holland West aangeduide rode contour voor de kern Naaldwijk. Het plangebied wordt begrensd door de Galgeweg/het Galgepad aan de noordwestzijde, de Kruisbroekweg, de woonwijk Kruisbroek en de Middel Broekweg aan de noordzijde, de Burgemeester Elsenweg (N213) tot aan nummer 14b aan de oostzijde en eindigt westelijk bij de nieuw aan te leggen ontsluiting tegenover Galgeweg nummer 32.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden 5 bestemmingsplannen, te weten:

- 'Bestemmingsplan Buitengebied', vastgesteld op 10 februari 2000;
- 'bebouwingsvoorschriften plan Hoogwerf-Sportterrein', vastgesteld op 26 juli 1962;
- bestemmingsplan 'Galgeblok' vastgesteld op 9 september 1976;
- bestemmingsplan 'Kruisbroek' vastgesteld op 11 april 1974;
- 'bestemmingsplan Zwembad Hoge Bomen' vastgesteld op 17 oktober 1974.

1.4 Planvorm

Gekozen is voor een gemengd globaal/gedetailleerd plan om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten: de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting bestaat uit 9 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 omvat het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt de huidige situatie geanalyseerd en hoofdstuk 4 beschrijft de toekomstige situatie. Hoofdstuk 5 behandelt de milieuaspecten zoals water, lucht, geluid, externe veiligheid, etc. Hoofdstuk 6 omvat cultuurhistorie. Hoofdstuk 7 beslaat de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 8 beschrijft de handhaving en tenslotte wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebieds-gerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De gemeente Westland maakt onderdeel uit van de Deltametropool. De kassengebieden van het Westland vervullen een centrumfunctie binnen de Nederlandse glastuinbouwsector en moeten dat kunnen blijven doen. Maar de druk van de verstedelijking kan alleen worden weerstaan door moderne en economisch sterke bedrijven, die voldoen aan de eisen van milieu en ruimte. Een meer multifunctioneel en duurzaam ingericht gebied voegt ruimtelijke kwaliteit aan de betreffende regio toe. Een duurzame inrichting betekent dat de streefverhouding tussen netto-areaal glas en de totale oppervlakte van het gebied circa 1:2 bedraagt (geldt algemeen voor regio's als het Westland). Dit houdt in dat ongeveer de helft van het areaal moet blijven bestaan uit kassen, en circa een kwart uit agrarische infrastructuur, ondersteunende bebouwing (opslag), waterbassins en energievoorzieningen. Het overige areaal is nodig voor fietspaden, groenvoorzieningen en watergangen, onder meer ter vergroting van het waterbergend vermogen. Functieveranderingen richting 'wonen in het groen', en nieuwe bedrijventerreinen los van de glastuinbouwketen, zijn niet gewenst. Voor de netto-afname van het glasareaal vanwege kwaliteitsverbetering moet elders ruimte worden gevonden.

Nota Wonen, Mensen, wensen, wonen: Wonen in de 21^e eeuw

De in 2000 verschenen nota 'Mensen, wensen, wonen; wonen in de 21^e eeuw' gaat over het woonbeleid voor de periode tot 2010, met een doorkijk naar 2030. Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen heeft volgens de nota invloed op de woonvoorkeuren van de Nederlandse burgers in de nabije toekomst. In de Nota worden genoemd: individualisering ('woonwensen op maat'), informatisering (thuiswerken), emancipatie (twee inkomens leidt tot grotere vraag naar kwaliteit en luxe), vergrijzing (grotere behoefte aan (zorg)voorzieningen, veiligheid en rust) en multiculturaliteit (een andere culturele afkomst vertaalt zich in andere woonkeuzes).

Het eigen woningbezit is de afgelopen decennia in Nederland gestaag gegroeid. Uit allerlei onderzoek blijkt dat veel mensen graag een eigen woning willen. Nationaal streeft men er naar dat in 2010 ca. 65% van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat (tegen ca. 50% nu). Dit heeft consequenties voor nieuwbouwprogramma's, maar ook voor herstructureringsopgaven. Maatregelen kunnen zijn sloop (huur) - nieuwbouw (koop) maar ook verkoop van huurwoningen aan de bewoners.

Woonconsumenten stellen met de toegenomen welvaart steeds hogere eisen. Er is sprake van een toenemende diversiteit aan leefstijlen en een toenemende vraag naar grotere woningen door steeds meer kleine huishoudens. Ook is er, als gevolg van de toenemende vergrijzing, meer vraag naar seniorenwoningen. Omdat een deel van de senioren tot de meer koopkrachtige groepen in de samenleving behoort is er ook een toenemende vraag naar duurdere seniorenwoningen huur- en koopappartementen.

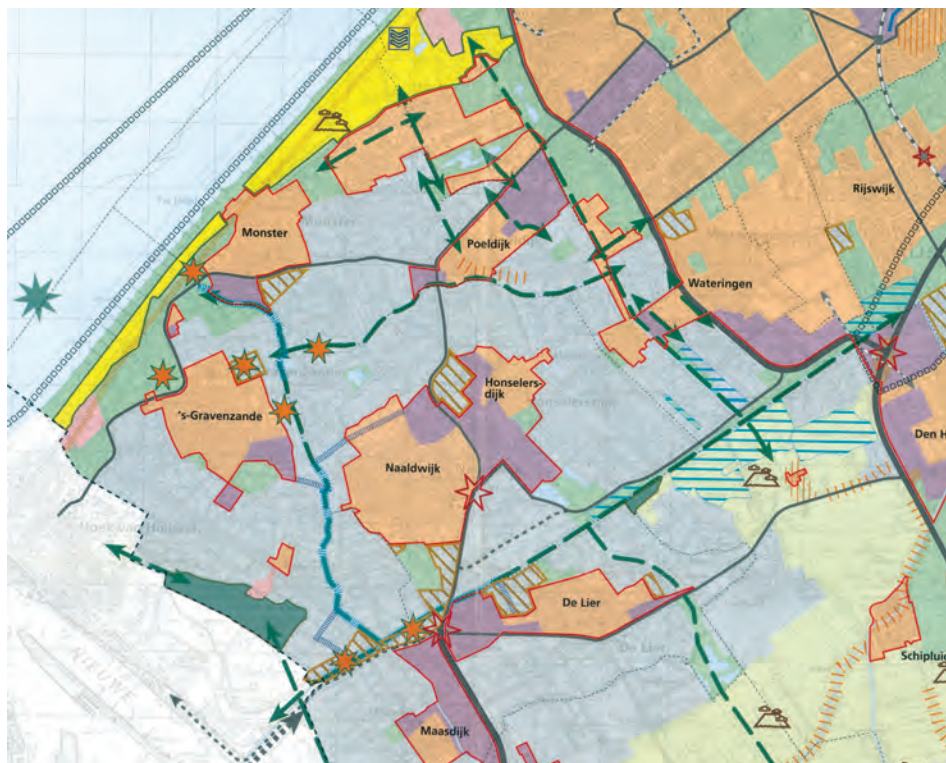
Tenslotte is er een toenemend tekort aan betaalbare woningen voor starters.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zuid-Holland West

In het streekplan Zuid-Holland West vastgesteld op 19 februari 2003 wordt voor het Westland ingezet op het veiligstellen van de glastuinbouw, verbetering van het leefmilieu en de totstandkoming van een groenblauwe structuur. Het Integraal ontwikkelingsplan Westland (IOPW) en het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RPS) zijn van invloed geweest op de samenstelling van het streekplan van 2003. Voor de woon-werklocaties moet volgens dit streekplan allereerst ruimte worden gezocht binnen bestaand stedelijk gebied. Herstructurering en transformatie zijn hierbij belangrijke begrippen. Voor het bepalen van de toekomstige uitbreidingslocaties (locaties buiten bestaand stedelijk gebied) gelden de volgende principes:

- het groenblauwe raamwerk en het infranetwerk creëert de condities en potenties voor de situering van stedelijke functies;
- het groenblauwe raamwerk wordt in principe uitgesloten van verstedelijking, behalve wanneer 'rood betaalt voor groen' strategieën worden toegepast bij landschappelijke veranderingsopgaven;



streekplan Zuid Holland West

- ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en arbeidsintensieve bedrijvigheid vindt in principe plaats in de nabijheid van het (regionaal) openbaar vervoersysteem;
- nieuwe verstedelijkingslocaties moeten bijdragen aan versterking en completering van het stedelijk netwerk.

Als ontbrekende schakel in het Zuidvleugelnet wordt o.a. de Verlengde Veilingroute (Zuidelijke Randweg Naaldwijk) genoemd.

Met betrekking tot stedelijke vernieuwing geldt dat inbreiding de voorkeur heeft voor de provincie boven uitbreiding. In het streekplan wordt uitgegaan van een bebouwingscontour stedelijk gebied waarbinnen niet meer zal worden gestuurd op aantallen woningen of vierkante of kubieke meters bedrijventerrein of vloeroppervlak. De voorgestane benadering betekent het loslaten van de aanpak met contingenten: de gemeenten zijn vrij om binnen de contour te bouwen, er is geen sprake meer van programmatische sturing. In het Westland worden de bebouwingscontouren gevormd door de contour van (duurzame) glastuinbouw. De provincie attendeert in het streekplan op de behoefte aan woningen voor jongeren en vooral ouderen. De gemeenten zullen in volkshuisvestingsplannen moeten aangeven waaruit de behoefte voor hun gemeente bestaat.

2.3 Regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020

Op 16 april 2008 is door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 vastgesteld. Het RSP is een integraal plan voor de ruimtelijke ontwikkeling van Haaglanden en het kader voor de regionale beleid op het gebied van milieu, groen, mobiliteit, wonen en economie en voor lokale plannen, zoals de bestemmingsplannen. Het vastgestelde Regionaal Structuurplan Haaglanden kijkt naar 2020 (en soms 2030) en omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen etc. In het nieuwe structuurplan is Hoogeland aangewezen als ontwikkelgebied (kaart Ontwikkelbeeld 2030 wonen en werken).

Regionale woonvisie 2000-2015

Het woonbeleid van de regio Haaglanden is vastgelegd in de Regionale Woonvisie Haaglanden 2000-2015 (vastgesteld 26 november 2003) en is gericht op een evenwichtige en een rechtvaardige verdeling van woonruimte. Het aanbod moet beantwoorden aan de vraag naar verschillende woningtypen, woonmilieus en prijsklassen. De ambitie is kwaliteitsverruiming van het woningaanbod.

Haaglanden kiest voor een samenhangende regionale strategie:

- Groen als drager van woonkwaliteiten, met als consequentie dat de groenstructuur beperkingen oplegt aan bouw wensen.
- Verschillen accentueren tussen woningen en woonmilieus, met accenten op stedelijke en groenstedelijke woonmilieus.
- Inspelen op de keuzemogelijkheden die mensen vragen, teneinde zelf vorm te geven aan hun woonwens.
- Waarborgen bieden voor mensen die dat nodig hebben, van vragen rond wonen en zorg tot nieuwe kwaliteiten in de sociale huursector.

De gemeenten kiezen binnen de regionale strategie voor lokale oplossingen.

Huidige marktspanning

De woningmarkt in Haaglanden is kwantitatief en kwalitatief gespannen. Er zijn meer en andere woningen nodig om de woningvraag optimaal te kunnen bedienen. Als de vraag en aanbod wordt vergeleken, dan zien we over de hele linie – van sociale huurwoning tot luxe appartement of villa – een vraag naar meer kwaliteit. Dat is vooral een vraag naar meer ruimte in en om de woning. In de stedelijke woongebieden is er een potentieel overschot aan verouderde, vaak kleine gestapelde huurwoningen en een tekort aan ruimere, liefst grondgebonden woningen. 'Groene' woongebieden zijn in trek, en laten een omvangrijke kwaliteitsvraag zien. In de meer 'dorpse' woongebieden is er daarnaast een vraag naar goede appartementen. Het bestaande woonaanbod geeft op dit moment al aanleiding tot een flinke veranderopgave.

Stads wonen en groenstedelijk wonen hebben toekomst. De bestaande kwaliteiten (groen, blauw en compact) kunnen aan die toekomst betekenis geven. Dat legt mogelijk grenzen aan het maximaliseren van de bouwinspanning, maar dat spreekt voor zich als de keuze is gemaakt voor kwaliteit.

De uitbreidingsopgave

Een omvangrijk nieuwbouwprogramma is nodig om de voorraad uit te breiden én te vernieuwen. Per saldo vragen transformatie (30.000) en uitbreiding (60.000) om een bouwinspanning van 90.000 woningen. Dat is 6.000 woningen per jaar.

Wonen en werken zijn in Westland onlosmakelijk met elkaar verbonden. De aangeboden woonkwaliteit is gemiddeld hoog, met veel grondgebonden koopwoningen. Westland is en blijft rijk aan gezinnen maar zal zich de komende jaren moeten voorbereiden op vergrijzing van de bevolking. De uitdaging voor Westland ligt in het benoemen en benutten van de afzonderlijke identiteiten van de verschillende kernen én het in hoog tempo op niveau brengen van woon- en zorgfuncties voor ouderen. Een accent op kernvernieuwing (in de vorm van huur- en koopappartementen, met woonaanbod voor jongeren én ouderen) kan daarin goed plaats krijgen.

2.4 Intergemeentelijk beleid

'Wonen in het Westland, een woonvisie voor Westland en Midden-Delfland 2003-2010'

De in 2003 door de Bestuurscommissie Westland en de Federatie Westlandse Woningcorporaties uitgebrachte woonvisie voor Westland en Midden-Delfland, is een visie op de ontwikkeling van de huisvesting tot 2015. In de woonvisie wordt gepleit voor vernieuwing en optimale benutting van de bestaande woongebieden door middel van geïntegreerde projecten op kernniveau met aandacht voor de kwaliteit van woning en woonomgeving. In de sfeer van zorg en welzijn wordt aandacht gevraagd voor aangepaste woningen nabij voorzieningen. De nadruk moet gelegd worden op een grotere variatie in woonvormen en kwaliteit.

Wonen en zorg

Een belangrijke opgave in de bestaande voorraad is het geschikt maken van bestaande, of het toevoegen van nieuwe woningen voor zorgbehoevenden. Voor een groeiende groep mensen - met name ouderen - is het zonder ondersteuning moeilijk om zelfstandig te blijven wonen. De komende decennia zal de combinatie van wonen, zorg en dienstverlening steeds belangrijker worden. Dat komt ten eerste doordat de vergrijzing vooral na 2010 fors zal toenemen. Een tweede belangrijke reden is het zogenaamde extramuraliseringsbeleid in de

gezondheidszorg. Dat beleid is erop gericht mensen niet in een zorginstelling, maar zo lang mogelijk zelfstandig, in hun eigen woonomgeving, te laten wonen. Deze processen van vergrijzing en extramuralisering betekenen een toenemende entree op de woningmarkt van groepen mensen met een behoefte aan zorg en/of begeleiding in kleinschalige woonvoorzieningen, geheel of gedeeltelijk zelfstandig. In de woonvisie wordt zwaar ingezet op woonzorgzones in combinatie met centrumvernieuwing. Woningen waar intensieve zorg mogelijk is dichtbij zorgsteunpunten, tot aangepaste woningen verspreid over de kernen waar zorg op afspraak kan worden geleverd.

Jonge huishoudens

Bij ongewijzigd beleid zal de groep jonge huishoudens verder gaan afnemen. Voor een vitale samenleving wordt het als essentieel gezien voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar te maken voor jongeren, starters en jonge gezinnen bij voorkeur nabij de voorzieningen en het openbaar vervoer.

Accenten in bestaand bebouwd gebied en nieuwbouw

Het streven is de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en de lokale karakteristiek te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit betekent onder meer dat veranderingen moeten passen in de historisch gegroeide structuur van de nederzettingen en het landschap. Dat er voldoende gevarieerd gebouwd wordt waarbij een weloverwogen keuze wordt gemaakt uit woningcategorieën voor doelgroepen die in bestaand gebied worden gebouwd en nieuwbouw in de uitbreidingsgebieden. In de woonvisie wordt uitgegaan van een accentverschuiving richting appartementen en duurdere huurwoningen. Omdat de ruimte beperkt is en voor de ontwikkeling van de regio ook ruimte moet worden geboden aan infrastructuur en landschap zal in het algemeen geconcentreerd gebouwd moeten worden. De mate van variatie en concentratie zal voor iedere kern verschillend zijn, mede afhankelijk van de gegroeide structuur en de eigen karakteristiek. In de woonvisie wordt gesteld dat de locatiekenmerken in dit verband dienen te prevaleren boven kwantitatieve programma's.

2.5 Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020

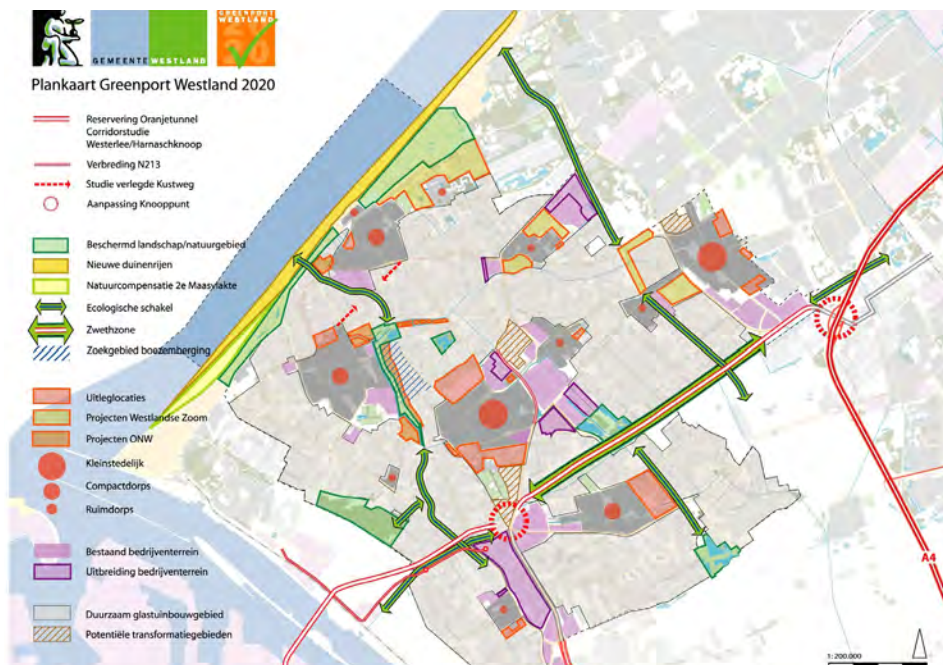
De ontwikkelingsvisie Greenport 2020 schetst het ruimtelijk kader voor de toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Westland en haar omgeving op hoofdlijnen. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 april 2005. De glastuinbouw wordt tot 2020 gezien als de beste garantie voor de economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Daarom moet ruimte worden gevonden voor verbetering van de infrastructuur en bedrijfsontwikkeling die gerelateerd is aan de tuinbouw. Het ingezette herstructureringsproces van de glastuinbouw moet worden doorgezet, waardoor een areaal van duurzame glastuinbouw wordt gecreëerd en daarnaast ruimte wordt gevonden voor de realisering van groen-blauwe netwerken. Door de aanleg van groene gebieden en uitbreiding van het oppervlaktewater ontstaan ecologische verbindingen en wordt de waterbergingscapaciteit van het Westland verder vergroot.

In de periode 2004-2020 moeten voor eigen woningbehoefte naar verwachting binnen de gemeente nog 10.500 woningen worden gebouwd. Daarnaast zal voor woonmilieus met internationale aantrekkingskracht tot 2010 ca. 1.100 woningen worden gebouwd in de Westlandse Zoom. Ter versterking van de kernen en behoud van duurzame glastuinbouw zal een belangrijk deel

van de woningproductie worden gerealiseerd binnen bestaande ruimtelijke mogelijkheden direct grenzend aan de kernen (4.500 woningen) en door verdichting (4.500 woningen). Daarbij wordt een koppeling gemaakt met het bouwen voor ouderen en jongeren waarvoor een inhaalslag nodig is. 50% van de inbreidingsopgave zal plaatsvinden in Naaldwijk en Wateringen. Daarnaast is er behoefte aan vervangende woningbouw langs de linten in het buitengebied door het toevoegen van bebouwingsclusters. Voor het resterende deel van ca. 1.500 woningen is een zoekgebied aangewezen tussen Naaldwijk, 's-Gravenzande en Monster waar met name gedacht wordt aan woonmilieus geënt op de versterking van het groenblauwe netwerk. Wat betreft het woningbouwprogramma wordt gestapelde bebouwing en hoogbouw nadrukkelijk gezien als middel om sturing te geven aan de ruimtelijke structuur van het Westland. Wat betreft de ontsluitingsstructuur wordt medewerking gegeven aan het op korte termijn realiseren van de Zuidelijke Randweg Naaldwijk.

In het gebied Hoogeland liggen mogelijkheden voor woninguitbreiding tegen de kern binnen de rode verstedelijkingscontour. Het ten zuiden daarvan gelegen transformatiegebied met glastuinbouw blijft vooralsnog gehandhaafd.

Het sportpark De Hoge Bomen wordt gezien als één van de drie sportvoorzieningen die in de toekomst worden aangepast en heringericht. Wat betreft de zwembadlocatie wordt nog nader bepaald welke bestaande voorzieningen in de gemeente worden gehandhaafd of vervangen door een nieuwe centrale accommodatie.



Greenportvisie 2020

Een deel van Hoogeland behoort tot het boezemgebied. Vergroting van boezem en bergend vermogen zal in een met het Hoogheemraadschap van Delfland op te stellen waterplan verder uitgewerkt worden. Daarbij ligt een combinatie voor de hand met de herstructurering van de duurzame glastuinbouwgebieden, de transformatie van glastuinbouwgebieden naar nieuwe functies, de herstructurering van de bestaande woongebieden en bedrijventerreinen en onderhouden

en aanpassen van bestaande weginfrastructuur. Bij de herstructurering van de verschillende glastuinbouwgebieden of bij transformatie naar andere functies zal moeten worden toegewerkt naar een duurzame oplossing. Hier moet gestreefd worden naar 5-9% open water.

Dit streven is verder uitgewerkt in het project 'ABC Delfland, Water binnen veilige kaders'.

Structuurvisie 2005

De 'Structuurvisie Hoogeland' is op 29 maart 2005 vastgesteld. In de Structuurvisie Hoogeland wordt richting gegeven aan de realisering van de projecten in het plangebied Hoogeland. Het gaat dan met name om het realiseren van (ruim 900) woningen ten zuiden van de wijk Kruisbroek, scholen, een woon-zorgzone en andere maatschappelijke voorzieningen, zoals een politiebureau en een nieuw rioolgemaal. Een aantal bestaande voorzieningen, met name de diverse sportcomplexen, de manege en het gasreducerestation blijft bestaan en wordt indien mogelijk verbeterd. In de structuurvisie speelt het oude tracé van de stoomtram (een cultuurhistorisch element) een belangrijke rol. Tevens heeft het gebied een hoog archeologisch verwachtingsniveau. In de ontsluitingsstructuur speelt de nieuwe zuidelijke Randweg een belangrijke rol. Het gebied ten zuiden van het plangebied Hoogeland blijft voorlopig glastuinbouw.

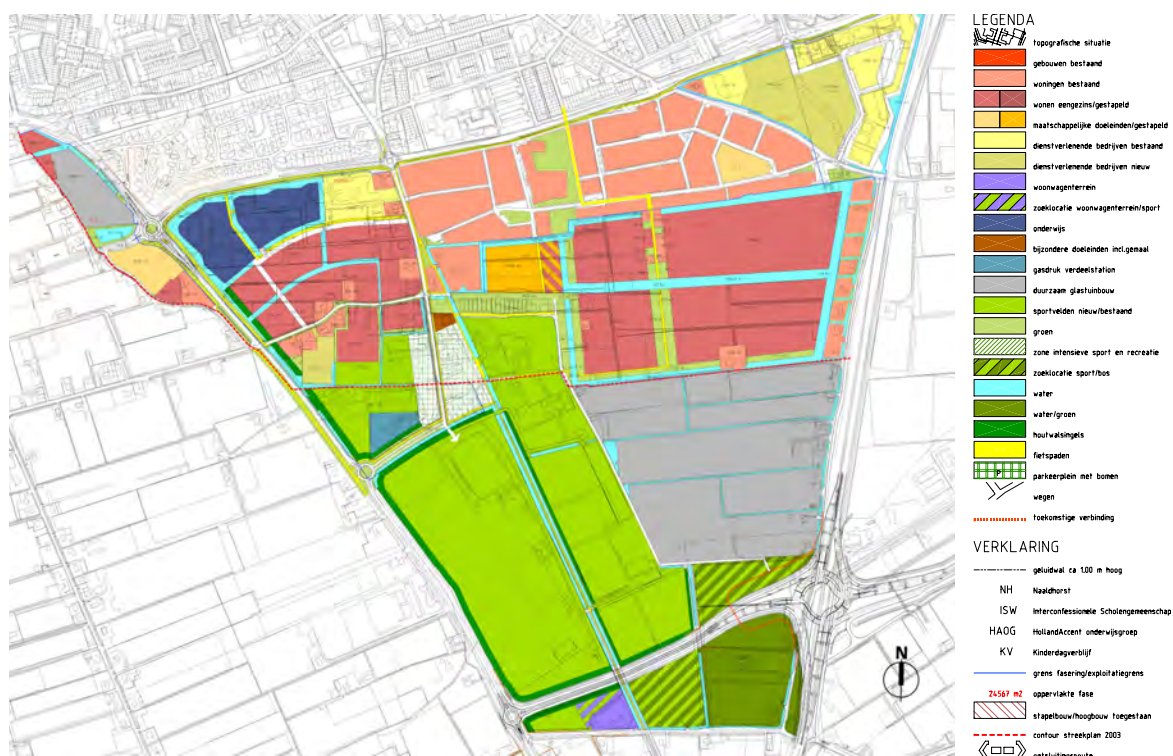
Het westelijk deelplan van het plangebied

De Zuidelijke Randweg Naaldwijk zal worden aangelegd. Hierdoor zal de verkeersintensiteit in en rond het plangebied afnemen; er is dan in hoofdzaak nog sprake van bestemmingsverkeer. Verder komt er een nieuwe verbinding van Hoogwerf naar de Galgeweg. De verbinding tussen Zuidweg en Galgeweg wordt afgesloten. Langs de Kruisbroekweg wordt het bestaande fietspad verbreed tot vier meter. De Tiendweg zal verlegd worden en aansluiten op de Pijle Tuinenweg. In het westelijke deel is maximaal ruimte voor 280 woningen (indien de gemeentewerf wordt uitgeplaatst): sociale sector (huur/koop) en middeldure en duurdere koopwoningen. Een deel van de woningen wordt in gestapelde vorm gerealiseerd met een hoogbouw van vier lagen met hier en daar een accent. De beide scholen zijn op een eiland gelegen. Ter hoogte van de manege en het combibad De Hoge Bomen wordt in de toekomst intensivering van functies verwacht gerelateerd aan sport en recreatie met horeca. De huidige gemeentewerf zal op termijn verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein en zal in dat geval gedeeltelijk plaatsmaken voor extra parkeeraccommodatie voor de nieuwe functies. De huidige parkeerterreinvoorziening past bij de beoogde ontwikkeling van de sport- en recreatievoorziening en de vestiging van een wijkcentrum.

Het oostelijk deel van het plangebied

Het oostelijk deel van het plangebied omvat in de structuurschets circa 600 woningen. De bedoeling is een fietsverbinding met Kruisbroek te maken; er komt geen autoverbinding met de wijk. Dwars door de wijk heen is een plantsoenzone gepland. Langs de Vlietweg liggen de te handhaven tuinderwoningen op kleine eilandjes, die samen met de achterliggende watergang een zelfstandig karakteristiek gebied vormen. In het centrale deel komt een groene zone met een route voor langzaam verkeer. Tuinderwoningen zullen zo veel mogelijk gehandhaafd blijven. In het woongebied wordt in de structuurvisie gestreefd naar het volgende programma: circa 30% sociale woningbouw (huur/koop) en circa 70% middeldure en duurdere koopwoningen. Ongeveer de helft van de woningen bestaat uit appartementen, vooral voor ouderen en starters, de andere helft uit grondgebonden woningen. De totale bouwhoogte zal niet meer dan vier tot vijf lagen omvatten. De Naaldhorst zal 150 plaatsen voor verpleging en verzorging

krijgen en vijftig servicewoningen. De woon-zorgzone is een centraal punt met voorzieningen en omcirkeld door generatiebestendig wonen. Dit betekent dat men zo lang mogelijk in de eigen woning kan blijven wonen en dicht bij voorzieningen gehuisvest is. De Pijle Tuinenweg zal worden doorgetrokken in een nieuw tracé. De route zal een gescheiden fietspad krijgen. Het Behandelcentrum Westland zal op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Het gebied bij de Tiendweg wordt geschikt voor kantoren.



structuurvisie Hoogeland

Nota Beleidskader wonen

In de Nota Beleidskader wonen (28 juni 2005) wordt ervan uitgegaan de mogelijkheden, die de bestaande woongebieden kennen, optimaal te benutten. Binnen een actief woonbeleid gericht op kernvernieuwing zal gestreefd moeten worden naar een grotere variatie aan woonvormen, waarbij de kwaliteit boven de kwantiteit gaat, er samenhang is tussen woningen en woonomgeving en tussen wonen en voorzieningen voor specifieke doelgroepen.

In de Woonvisie is een algemene visie opgesteld en daarbij behorende ambities. Vervolgens worden doelstellingen opgenomen waaruit weer concrete uitwerkingsvoorstellen voortkomen.

Visie

De gemeente Westland streeft naar het behouden en waar mogelijk versterken van de aantrekkelijke woonmilieus, die de gemeente te bieden heeft. Deze aantrekkelijkheid uit zich in het aanbod van kwalitatief goede woningen, goede woonmilieus en een goed niveau van sociale, maatschappelijke en dagelijkse voorzieningen. Het uitbreiden van de woningvoorraad in de gemeente wordt gericht op het huisvesten van de autonome groei van de bevolking en van een sociale cohesie van huishoudens binnen de gemeente. Gestreefd wordt deze sociale cohesie te behouden en zo mogelijk te versterken.

Ambities

De algemene visie laat zich, rekening houdend met de opgaven uit de Westlandse woonvisie, vertalen in onder andere de volgende ambities:

- het streven naar een vergroting van het jaarlijkse bouwvolume;
- het voorzien in de huisvestingsbehoefte van de bevolking voor zover mogelijk in de eigen kern om de sociale cohesie te behouden en te versterken;
- bijzondere aandacht voor realiseren van huisvesting geschikt voor senioren, starters/jongeren en jonge gezinnen;
- nieuwbouw zoveel mogelijk te richten op het bevorderen van de doorstroming en in het bijzonder gericht op kansen voor starters;
- het realiseren van een woonkwaliteit (woning, woonomgeving en leefbaarheid), die is afgestemd op de vraag en kwaliteitsbehoefte;
- het bevorderen van een gedifferentieerde wijkopbouw naar bevolkingssamenstelling.

Een aantal concrete uitwerkingsvoorstellen die voortkomen uit de doelstellingen zijn:

- het opstellen van wijk- en buurtplannen in samenhang met het strategische voorraadbeheer van de woningcorporaties (sociale cohesie);
- het opstellen van een woningbouwprogramma per kern;
- het opstellen van voorwaarden voor een eventueel noodzakelijk geachte verevening binnen de kern van het percentage sociale sector;
- opstellen van een stimuleringsregeling voor starters voor aankoop nieuwbouwwoning.

Westlands Verkeer en vervoersplan

Met het Westlands Verkeer en Vervoersplan (WVVP), Verkeer en Vervoerbeleid 2005-2015 (28 november 2006) wordt vanuit het oogpunt van verkeer en vervoer invulling gegeven aan het strategische beleid voor de gemeente Westland, zoals dat is beschreven in de Greenportvisie 2020. Op basis hiervan zijn concrete projecten en maatregelen benoemd. In het Westland is het nodig dat wordt ingezet op:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid door:
 - het versterken van de infrastructuur;
 - het verbeteren van het OV-gebruik;
 - het verbeteren van het fietsgebruik;
 - sturing in het parkeerbeleid;
- Het verbeteren van de veiligheid door:
 - het inrichten van de weg volgens de wegcategorisering;
 - investeren in educatieprojecten;
 - zorgdragen voor handhaving;
- Het beschermen van de leefbaarheid door:
 - het stimuleren van het gebruik van schonere voertuigen;
 - het concentreren c.q. verdelen van het aanwezige verkeer.

Klimaatplan gemeente Westland 2008-2012

Het klimaatbeleid is onderdeel van het milieubeleid van de gemeente Westland. Met het klimaatplan geeft de gemeente invulling aan het gedeelte van het milieubeleid dat betrekking heeft op het tegengaan van de klimaatverstoring die veroorzaakt wordt door het broeikaseffect. Doelstelling van dit klimaatbeleid is het leveren van een bijdrage aan de landelijke CO₂-reductie-doelstelling door het intensiveren van het gemeentelijk klimaatbeleid.

Het klimaatbeleid is uitgewerkt in 8 thema's waaronder woningbouw. In woningen kan structureel veel energie bespaard worden door het treffen van maatregelen.

De taakstelling voor woningbouw is o.a. het toepassen van een Energie Prestatie op Locatie van minimaal 7 in woningbouwprojecten met meer dan 250 woningen en de inspanningsverplichting om bij nieuwbouw een verscherping van de Energie Prestatie Coëfficiënt met 5%-10% te bereiken.

Beleid Duurzaam Bouwen 2006-2010

De doelstelling van de gemeente is door middel van duurzaam bouwen de milieubelasting terug te dringen: bouwen met zorg voor het milieu. Dit betekent dat in een vroeg stadium de schade voor het milieu moet worden beperkt, dus al tijdens het ruimtelijk en stedenbouwkundig ontwerp en in alle fasen van de bouw. De gemeente stelt duurzaam bouwen beleid op, op gebouwniveau en op het gebied van de grond-, weg- en waterbouw. Duurzaam bouwen beleid op stedelijk niveau, voor ruimtelijke en stedelijke ontwikkeling, is opgenomen in het MilieuBeleidsPlan 2005-2010. Als instrument voor duurzaam bouwen bij nieuwbouw woning- en utiliteitsbouw wordt het pakket Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw) gebruikt. Dit is een digitaal instrument om de duurzaamheid van nieuwbouwwoningen en utiliteitskantoren (kantoren en schoolgebouwen) in kaart te brengen door middel van rapportcijfers, met als doel duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Thema's van dit instrument zijn energie, materiaal, afval, water, gezondheid en integrale woonkwaliteit.

Milieubeleidsplan 2005-2010 'Westland, glashart voor het milieu'

In het MilieuBeleidsPlan vormen ambities en maatregelen de uitgangspunten voor het op diverse terreinen nog te formuleren specifiek milieubeleid. Ambities die worden nagestreefd zijn o.a.:

- vergroten van het oppervlak water + vasthouden, vervolgens bergen, dan pas afvoeren; voorkomen verontreiniging door lozing, gescheiden houden van water van verschillende (ecologische) kwaliteit, stroming van schoon naar vuil;
- vergroting van het groenareaal en koppeling aan wegen- en waterstructuren, aanbrengen van samenhang en differentiatie en opheffen van snippergroen;
- energiebehoefte beperken, duurzame bronnen gebruiken, eindige bronnen efficiënt gebruiken, duurzaam bouwen promoten en initiëren, interne milieuzorg voor toekomstige gemeentelijke nieuwbouw voorbereiden en implementeren en voor de huidige bedrijfsvoering waar mogelijk verbeteringen aanbrengen;
- beperken vermijdbaar autogebruik, beperken negatieve effecten in de leefomgeving, efficiënt afwikkelen autoverkeer en stimuleren openbaar vervoer;
- verminderen van het aantal geluidgehinderden door een integrale aanpak van verstoringselementen;
- er vindt maximaal hergebruik van huishoudelijk en bedrijfsafval plaats, de scheiding van huishoudelijk afval wordt gestimuleerd en er worden doelstellingen geformuleerd om zwerfafval te voorkomen, dan wel te beperken.

De ambities worden als gebiedsgerichte milieuwensen ingebracht in ruimtelijke processen. Voor het gebiedstype 'woongebied' ontstaan hieruit o.a. de volgende maatregelen:

- verhouding verhard/onverhard: minimaal 25-30% onverhard;
- een dichtheid van 20-40 woningen/ha;
- een gebruiksintensiteit van wonen, werken, water(berging) en groen;
- laanbeplanting gekoppeld aan de hiërarchie in de wegenstructuur;

- aaneengesloten laanbeplanting, singel of vijver met natuurvriendelijke oevers en struikgewas gekoppeld aan boezemwatergangen;
- goede bereikbaarheid, maar openbaar vervoer, voetgangers en fietsers prevaleren boven auto;
- fijnmazig fietspadennetwerk, doorgaande fietsroutes naar centrum en buitengebied, groene recreatieve fietsroutes;
- autoluwe/arme gebieden, parkeren geconcentreerd of op eigen terrein, kindvriendelijk inrichten.



vier deelgebieden van Hoogeland

3. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Naaldwijk. Aan de oostkant grenst het aan de Burgemeester Elsenweg, aan de zuidkant ligt het sportpark De Hoge Bomen en voor het overige wordt het plangebied omsloten door kassengebied. Het plangebied bestaat overwegend uit kassen, afgewisseld met braakliggende stukken terrein, waar de kassen zijn afgebroken en enkele paarden- en schapen-weetjes. Door het gebied lopen enkele beschoeide smalle sloten. Verder zijn er een aantal bassins voor regenwateropvang. In de driehoek tussen de Mr. Jan Tuningstraat, de Middel Broekweg en de Burgemeester Elsenweg liggen onder andere, naast de woningen aan de Mr. Jan Tuningstraat, het verpleeghuis de Naaldhorst, een school, een hotel en het bedrijventerrein Tiendweg. Ten westen van de Hoogwerf liggen een afvalbehandelingstation en de gemeentewerf. De beide schoolgebouwen aan de Druivenstraat vallen binnen het plangebied. Aan de Kruisbroekweg lag het instituut "Praktijkonderzoek Plant en Omgeving Cluster Glastuinbouw" (voorheen het Proefstation Bloemisterij en Glasgroente) dat is aangekocht ten behoeve van scholen en woningbouw.

3.2 Functionele aspecten

Het plangebied omvat de in het streekplan aangewezen gebieden binnen de stedelijke contour. In het gebied bevinden zich nu hoofdzakelijk kassencomplexen en tuinderwoningen. Binnen de plangrenzen valt tevens de bedrijvenlocatie met lokale kantoren en maatschappelijke instellingen aan de Tiendweg. Ook het gebied rondom de Zuidweg valt binnen het plangebied.

Er kunnen vier deelgebieden worden onderscheiden:

- Deelgebied 1: Gebied ten westen van de Galgeweg tot aan het Galgepad met de recent gerealiseerde kantoren en bestaande woningen.
- Deelgebied 2: Gebied rondom de Zuidweg. Hier bevinden zich meerdere functies zoals kassen, een gemeentewerf, een gasdrukregelstation en het voormalige instituut "Praktijkonderzoek Plant en Omgeving Cluster Glastuinbouw", nu scholencluster.
- Deelgebied 3: Bestaand bebouwd gebied en met inmiddels opgeschoond kassengebied ten oosten van Hoogwerf. Langs de Vlietweg komen (tuinder)woningen voor.
- Deelgebied 4: Terrein rond de Tiendweg met kantoren, een hotel, voormalige scholen en een verpleeghuis.

3.3 Verkeer

Autowegen

De belangrijkste ontsluitingswegen liggen aan de randen van het plangebied:

- de N213 aan de oostzijde. Deze weg is geherstructureerd en beschikt over doelgroepstroken in beide richtingen. Het is een belangrijke ontsluitingsweg voor het Westland. Langs de N213 ligt een parallelweg, de oude Vlietweg, die de aangrenzende glastuinbouwbedrijven en woningen ontsluit. De Vlietweg wordt aan de noordzijde ontsloten door de Mr. Jan Tuningstraat-Lange Broekweg;
- de Galgeweg in het westen. Vanaf de Galgeweg is er een entree naar het gebied via de Zuidweg (deze verbinding komt in de nieuwe situatie te vervallen);
- de Kruisbroekweg-Middel Broekweg in het noorden. Het verkeer vanaf de Veilingroute rijdt via de Kruisbroekweg/Middel Broekweg naar 's-Gravenzande.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse wegen. De Zuidweg-Hoogwerf vormt de hoofdontsluiting van het gebied rondom het zwembad en het sportpark De Hoge Bomen.

In de noordoosthoek loopt de Mr. Jan Tuningstraat langs het plangebied. De straat heeft een aansluiting op de Middel Broekweg en is een ontsluitingsroute voor de wijk Kruisbroek. De hoofdontsluiting van de kantorenlocatie, de Tiendweg, sluit aan op de Middel Broekweg en de N213. Deze aansluiting ligt vlakbij de aansluiting van de centrumroute: de Pijle Tuinenweg.

Openbaar vervoer

In de huidige situatie rijden meerdere buslijnen over de Kruisbroekweg en de Middel Broekweg naar het centrum van Naaldwijk. De buslijnen verbinden Naaldwijk richting Rotterdam, Den Haag, 's-Gravenzande en via De Lier richting Delft.

Fietsverkeer

Naast het openbaar vervoer is de bereikbaarheid van de locatie met de fiets van groot belang (zwembad, sportvelden, scholen). Langs de randen van het gebied zijn (vrijliggende) fietsroutes aanwezig. Ook ligt er een fietspad door het sportpark De Hoge Bomen op het tracé van de oude tramlijn.-

Parkeren

Er zijn parkeerplaatsen bij het sportterrein tegenover het zwembad.



stedenbouwkundig schetsontwerp Hoogeland

4. BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Wonen

4.1.1 Beleid en onderzoek

In de Visie Greenport 2020 is aangegeven dat er in de gemeente Westland in de periode 2004-2020 een woningbehoefte bestaat van 10.500 woningen. Voor woonmilieus met internationale aantrekkingskracht zullen ca. 1.100 woningen worden gebouwd in de Westlandse Zoom.

In de Structuurvisie Hoogeland wordt richting gegeven aan de realisering van de projecten in het plangebied Hoogeland. Het ruimtelijk plan voor Hoogeland is binnen de voornoemde visies die reeds beschreven zijn in paragraaf 2.5 opgesteld.

4.1.2 Gewenste ontwikkeling

In Hoogeland is ruimte voor ruim 1.200 woningen:

- In deelgebied 1 (Galgeweg) is geen nieuwbouw voorzien;
- In deelgebied 2 (Zuidweg) is ca. 5,8 ha. netto bestemd voor woningbouw. Er is plek voor circa 200 woningen (indien de gemeentewerf niet wordt verplaatst) en ca. 240 woningen bij verplaatsing van de werf;
- In deelgebied 3 (ten zuiden van Kruisbroek) is ca. 13 ha. netto bestemd voor woningbouw. Er is plek voor ruim 750 woningen.
- In deelgebied 4 (Tiendweg) is ca. 5 ha middels een wijzigingsbevoegdheid te bestemmen voor woningbouw en kantoren. Er is plek voor maximaal ca. 280 woningen.

Naast deze nieuwe woningen blijven een aantal bestaande woningen gehandhaafd. Dit betreffen de tuinderwoningen langs de Vlietweg en de Zuidweg en de voormalige tuinderwoningen in het plangebied.

Woningbouwprogramma

Voor de wijk Hoogeland geldt in principe de verdeling maximaal circa 40% gestapelde bouw versus grondgebonden woningen. Verder wordt er gestreefd naar minimaal 16% en maximaal 30% woningen in de sociale sector (huur/koop) versus koopwoningen. Het is echter niet zo dat binnen ieder deelgebied deze verhoudingen exact terugkomen. Ze worden juist ingezet om verschillen tussen de deelgebieden te ondersteunen.

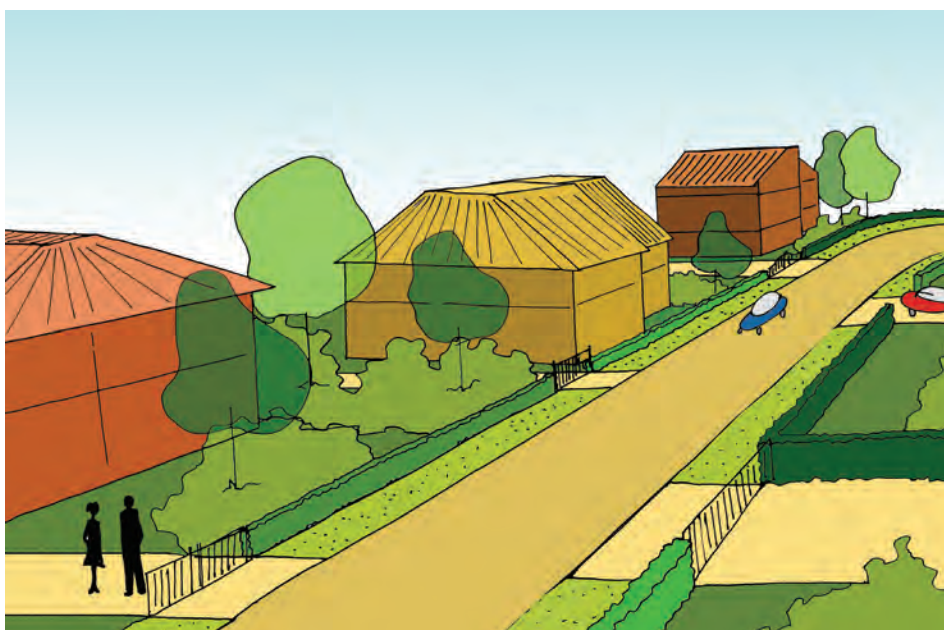
Naast de reguliere woningen komen ook zorgwoningen voor. In het westelijk deel nabij de Zuidweg is een locatie gereserveerd voor de Naaldhorst waar minimaal 50 zorgwoningen en 150 verpleeghuisplaatsen gebouwd zullen worden. Zie voor dit onderdeel ook paragraaf 4.3.

De deelgebieden met woningbouw kennen allen een gevarieerd woningaanbod bestaande uit vrijstaande woningen, 2-onder-1-kappers, geschakelde woningen, rijenwoningen en appartementen. De appartementen zijn uit oogpunt van duurzame stedenbouw voor het grootste deel op korte afstand van de hoofdentrees gesitueerd. Hiermee wordt het aantal verkeersbewegingen door de wijk beperkt.

De grondgebonden woningen worden in maximaal 2 à 3 lagen gebouwd en zijn overwegend voorzien van een kap. De gestapelde bebouwing wordt gerealiseerd in overwegend maximaal 4 à 5 lagen. Op een beperkt aantal bijzondere plekken is een hogere bouwhoogte toegestaan in de vorm van stedenbouwkundige accenten.



proeve van verkaveling Hoogeland West (deelgebieden 1 en 2)



impressie woonstraat Deelgebied 2

Stedenbouwkundige opzet Hoogeland

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan Hoogeland sluit aan op de bestaande landschappelijke en historische structuur en op de huidige functionele structuur van de aangrenzende gebieden. De naamgeving “Hoogeland” is ontleend aan de ligging van een oorspronkelijk duin ongeveer ter hoogte van de werf/zwembad locatie en gegeven aan de gehele wijkontwikkeling.

De structuur van oostwest gerichte watergangen zoals deze in Hoogeland gerealiseerd zullen worden is gebaseerd op het onderliggende landschapspatroon. Deze richting komt tevens terug in de verkaveling van het te bebouwen gebied. Ook oude lijnen vormen een belangrijk aanknopingspunt. Zoals reeds is beschreven valt de wijk uiteen in vier deelgebieden, die allen anders van karakter zijn.

Deelgebied 1

In dit deelgebied komen bestaande woningen en een nieuw te bouwen woning voor. Daarnaast zijn er ondermeer een politiebureau en een kantoor in de dienstverlenende sector ondergebracht.

Deelgebied 2

In het noordwestelijk plandeel, op korte afstand van de sport en recreatievoorzieningen, is het scholencluster gesitueerd. Dit gebied krijgt een eigen karakter door de waterpartijen die de schoolterreinen omgeven.

Ten zuiden van de scholen is, complementair aan de te handhaven tuinderwoningen, een woongebied geprojecteerd met overwegend grondgebonden woningen. Hier is aansluiting gezocht bij de verkaveling aan de Zuidweg met zijn licht gebogen verloop en lintbebouwing. Ter illustratie is een proeve van verkaveling van het voorlopig ontwerp in de toelichting opgenomen.

Deelgebied 3

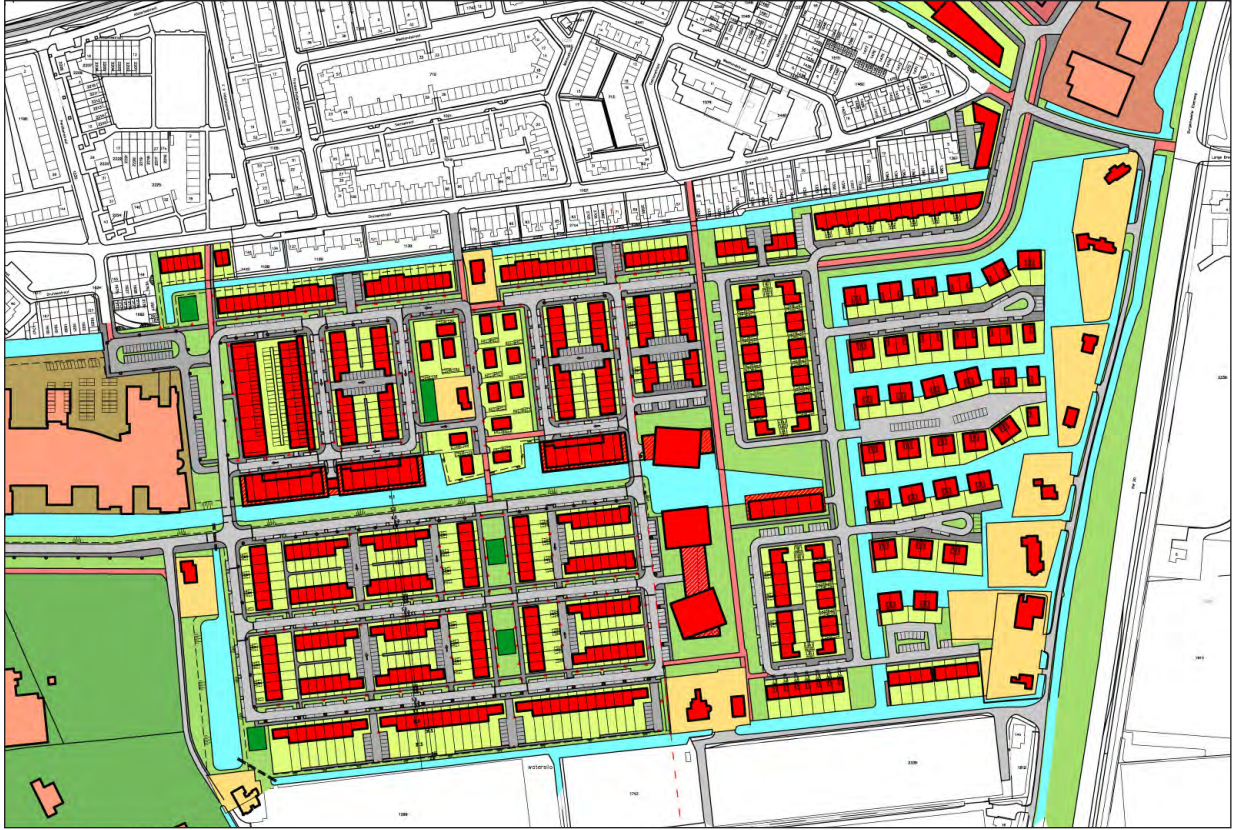
In het oostelijk deel van het plangebied, direct ten zuiden van de wijk Kruisbroek, wordt een nieuw woongebied ontwikkeld met een mix van appartementen en grondgebonden woningen. In deze wijk wordt tevens ruimte gereserveerd voor de nieuwe accommodatie van het zorgcentrum de Naaldhorst. De ruimtelijke drager van de nieuwe ontwikkeling is een oost-west gerichte as die begeleid wordt door een brede watergang. Ten noorden en ten zuiden van deze as bevindt zich een tweetal woonbuurten. De centrale as wordt opgevangen door een noord-zuid gerichte parkstrook die wordt begeleid door hogere bebouwing. Achter deze strook is in het laagst gelegen gebied meer oppervlaktewater aangebracht. Hierin ligt een aantal wooneilanden die een eigen sfeer uitstralen in aansluiting op de bestaande tuinderwoningen aan de Vlietweg. Ter illustratie van de beoogde woonsfeer is een proeve van verkaveling van het voorlopig ontwerp in deze toelichting opgenomen.

Deelgebied 4

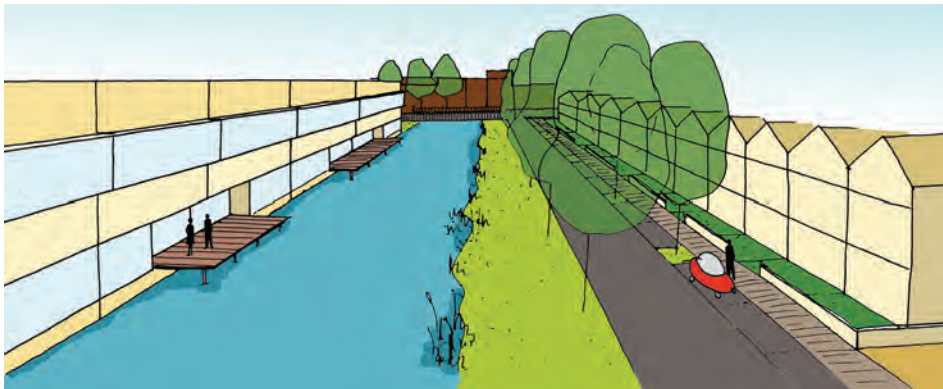
Door de verplaatsing van de Naaldhorst en het ISW ontstaat in de noordoost hoek van het plangebied (aan de Tiendweg) ruimte voor een betere ontsluitingsstructuur en nieuwe terreinen voor kantoren in combinatie met wonen.

Levensloopbestendig

Het is de bedoeling dat Hoogeland een levensloopbestendige wijk wordt. Er wordt naar gestreefd een aanzienlijk deel van de appartementen levensloopbestendig te maken. De woonomgeving wordt zoveel mogelijk drempelvrij en sociaal veilig ingericht. Dit geldt met name in het gebied met een straal van 200-300 m rond de locatie van de toekomstige Naaldhorst.



proeve van verkaveling Hoogeland Oost (deelgebied 3)



impressie centrale as Deelgebied 3

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft een belangrijke rol gekregen binnen de ruimtelijke ordening. Uitgangspunt is dat duurzame stedenbouw wordt bevorderd. Om tot een daadwerkelijk hogere milieukwaliteit te komen zal ten behoeve van de toetsing aan het gemeentelijke, regionale en provinciale klimaatbeleid getoetst worden. Het betreft respectievelijk de provinciale Nota planbeoordeling (provinciale verordening ruimte), het Regionaal Structuurplan Haaglanden en het gemeentelijk klimaatbeleid. In bestemmingsplannen moeten worden aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de milieudoelstellingen.

Op het gebied van duurzaam energiegebruik is de Energie Prestatie op Locatie (EPL) het instrument om inzichtelijk te krijgen op welke wijze voor een concreet plan kan worden gekomen tot een optimale configuratie van de energievoorziening. Hierbij dient het gebruik van fossiele brandstoffen zo veel mogelijk te worden beperkt. De EPL is met name een instrument om de CO₂ emissie op een bepaalde locatie te meten.

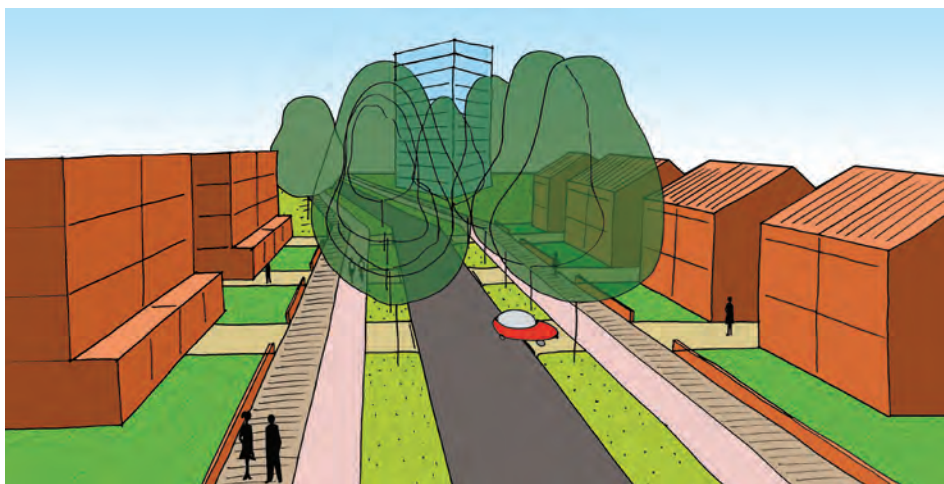
Het instrument ondersteunt gemeenten in hun energiebeleid voor de gebouwde omgeving. De EPL is net als de EPC een maat voor de energetische kwaliteit, maar dan voor de hele bouwlocatie inclusief de energievoorziening die voor en/of in deze locatie is aangelegd. De EPL kent een schaal van 0 tot 10, waarbij 10 staat voor een ideaalsituatie waarbij geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. De EPL is tevens een communicatie-instrument. Het helpt lokale partijen in het besluitvormingsproces bij de keuze van de optimale energie-infrastructuur.

De gemeente Westland heeft in haar door de Raad vastgestelde “klimaatplan gemeente Westland” projectontwikkelaars ertoe verplicht om bij woningbouwlocaties met meer dan 200 woningen een EPL scan uit te voeren. Ook in het “toetsingskader” Regionaal Structuurplan Haaglanden (subparagraaf 2.8.5) wordt uitgegaan van een EPL-studie.

Bij het plan Hoogeland wordt rekening gehouden met duurzaamheid. Conform het eerste klimaatplan is een energievisie, inclusief een EPL scan, opgesteld. Hieruit bleek dat een energetische koppeling van de woonwijk Hoogeland en zorginstelling “de Naaldhorst” aan omringende glastuinbouwbedrijven (ic de kassen van telersvereniging Prominent) technisch, economisch en organisatorisch haalbaar is. Op 14 februari 2008 hebben de betrokken partijen een intentieverklaring ondertekend om te komen tot een duurzame woonwijk in Hoogeland. Naast de gemeente Westland, zijn Prominent, Ceres Vestia en Stichting Zorginstellingen Pieter van Foreest betrokken. Momenteel houdt een projectgroep zich bezig met de uitwerking van de energievisie Hoogeland. Voor dit project heeft de gemeente de rol van voortrekker. De uitvoering wordt verzorgd door Prominent, Pieter van Foreest en Vestia. Deze drie partijen hechten veel waarde aan het duurzaamheidsaspect en streven naar een duurzame invulling van de energievraag in de woningen en het verzorgingshuis. Dit komt onder andere tot uiting in een verwachte energiebesparing van 75% aardgas. Voor het project is een aanvraag ingediend voor het subsidieprogramma dat onder de naam ‘Unieke Kansen Programma’ (UKP) vanuit de landelijke overheid wordt uitgevoerd. Inmiddels is voor het project Hoogeland een bedrag van € 800.000 aan subsidie toegekend. Ook is het project beloond met een oorkonde van VROM in verband met het unieke karakter van het project. Het project Hoogeland is de eerste stap naar een warmte- en energieweb. Het uiteindelijke doel is een fossiel onafhankelijk netwerk.



voorlopige proeve van verkaveling Hoogeland West (deelgebied 4)



impressie hoofdentree Deelgebied 4

4.2 Bedrijven en kantoren

4.2.1 Beleid en onderzoek

Mede als gevolg van de centrale ligging van de kern Naaldwijk in het Westland, de uitstekende ontsluiting, zowel voor autoverkeer als met het openbaar vervoer en de uitstraling van Naaldwijk, is de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats voor regionaal georiënteerde dienstverlening/kantoren. De (inter)nationaal georiënteerde dienstverlening op het gebied van glastuinbouw bevindt zich vooral op het veilingterrein ten oosten van de kern van Naaldwijk.

4.2.2 Gewenste ontwikkeling

De locatie Tiendweg is op dit moment geheel uitgegeven, maar zal door middel van herstructurering als gevolg van uitplaatsing van de scholengemeenschap ISW en het verpleegtehuis de Naaldhorst, ruimte bieden aan nieuwe bedrijfsvestigingen in de dienstverlening en daarnaast woningbouw. Tevens ontstaat er ruimte voor een herziening van de ontsluitingstructuur. Nader bezien moet worden in welke mix de woningbouw en dienstverlening in de vorm van onder meer kantoren wordt gerealiseerd. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebied Tiendweg en worden per wijzigingsgebied voorwaarden genoemd voor het maximum aantal te realiseren woningen/appartementen en het maximum bruto vloer oppervlak kantoren. Nader bekeken wordt of het artsendienstencentrum op de huidige locatie wordt gehandhaafd. Langs de nieuw aan te leggen hoofdontsluiting (verlegde Tiendweg) zijn een aantal woongebouwen gedacht als stedenbouwkundige accenten die de nieuwe wijk ruimtelijk inleiden. Tevens wordt met de verlegde Tiendweg een verbetering van de aansluiting met de wijk Kruisbroek gerealiseerd.

In het gebied tussen het Galgepad, de Kruisbroekweg en de Zuidweg blijven een aantal bestaande kantoorvestigingen en de vestiging van een dienstverlenend bedrijf gehandhaafd. Dit betreft onder meer een nieuwe kantoorvestiging aan de Zuidweg/Galgeweg en enige kantoren aan de Zuidweg. Deze kantoren zijn in aanvulling op de Tiendweg primair bedoeld voor dienstverlening met een regionale uitstraling of ten behoeve van instellingen met een maatschappelijke functie.

In het gebied tussen de Galgeweg en het Galgepad worden op dezelfde wijze dienstverlenende kantoren toegestaan. Dit is in de toekomst een belangrijk knooppunt, dat vanuit de regio gemakkelijk te bereiken is. In totaal is hier ruimte voor ca. 0,7 ha nieuwe functies inclusief de vestiging van de regiopolitie.

4.3 Maatschappelijke voorzieningen

4.3.1 Beleid en onderzoek

Verpleeghuis De Naaldhorst

Het verpleeghuis De Naaldhorst krijgt een nieuwe vestiging in Hoogeland ter vervanging van de bestaande verouderde accommodatie aan de Tiendweg. Het realiseren van een zorgcentrum in de wijk Hoogeland biedt de mogelijkheid om een levensloopbestendige woonwijk met een woonzorgzone te realiseren. Een levensloopbestendige wijk is een wijk waar een verhoogd zorgniveau aanwezig is en waar bewoners ondanks een grotere zorgvraag zelfstandig kunnen blijven wonen. In een dergelijke wijk bevindt zich een wijkzorgcentrum, eventueel kleine aanvullende zorgposten, aanpasbare en aangepaste woningen en een barrière vrij, sociaal veilig en verkeersveilig woonmilieu. De woonzorgzone of levensloopbestendige wijk is bedoeld als alternatief voor intramurale voorzieningen.

Verspreid over het woongebied van Hoogeland kunnen meerdere zorgposten worden gerealiseerd, van waaruit zorg kan worden geleverd aan zelfstandig wonenden. De zorgposten worden gecombineerd met clusters van onzelfstandigwoningen in de wijk.

MBO-school Holland Accent Onderwijs Groep (HAOG)

Binnen het plangebied is een locatie aangewezen voor de MBO-school Holland Accent Onderwijs Groep (HAOG) dat inmiddels in gebruik is genomen. De bebouwingsstructuur is in samenhang met de bebouwing op het ISW terrein worden vormgegeven. Stedenbouwkundig is hier naar een oost-west gerichte verkaveling gestreefd die goed aansluit op de voor onderwijs gewenste oriëntatie van de leslokalen. De nieuwe ontsluiting vanaf de zuidzijde en een tweezijdige fietsverbinding die rechtstreeks aansluit op de Kruisbroekweg is inmiddels aangelegd.

De Interconfessionele Scholengemeenschap het Westland (ISW)

Het ISW beschikt over een hoofdvestiging aan de Tiendweg en daarnaast over dependances op vier andere locaties. Deze locaties worden samengebracht op het nieuwe terrein waar inmiddels een nieuw schoolgebouw in gebruik is genomen. Ten behoeve van het medegebruik van de sportaccommodatie van beide scholen is uitgegaan van eigen entrees per schoolgebouw van waaruit de gymzalen zijn te bereiken. Aan de inrichting van dit gebied, de verlichting en aankleding zal vanwege de sociale veiligheid bijzondere aandacht worden gegeven.

De uitstraling van een scholengemeenschap op de directe omgeving is in het algemeen groot. Behalve door de gebouwen en het terreinbeslag geldt dit ook voor verkeersbewegingen, geluid en rondhangende scholieren. Om deze reden worden in de omgeving van de scholen ruime fietsverbindingen en verbrede ruimteprofielen met bomen gerealiseerd.

Sport en recreatie

Door de aanleg van de Zuidelijk Randweg Naaldwijk ten zuiden van Hoogeland dient het sportcomplex De Hoge Bomen te worden aangepast.

Uitgangspunt hierbij is dat alle aanwezige sport- en recreatieve functies op het sportcomplex een plek kunnen krijgen. Hiervoor zijn plannen in ontwikkeling. De huidige inrichting van het terrein met boomsingels wordt landschappelijk als waardevol gezien en verdient verdere versterking.

Op de plaats van de gemeentewerf en het combiad De Hoge Bomen wordt in de toekomst intensivering van functies verwacht gerelateerd aan sport en recreatie met horeca.

4.3.2 Gewenste ontwikkeling

De Naaldhorst

In het westelijk deel nabij de Zuidweg is een locatie gereserveerd voor De Naaldhorst, in aansluiting op een gebied met minimaal 50 zorgappartementen. Dit gebied is 1,4 ha groot. In de nieuwe vestiging zullen onder meer 150 intramurale verpleeghuisplaatsen worden opgenomen. Naast de zorgseenheden bestaat een dergelijk zorgcentrum uit medische voorzieningen, een poliklinische functie voor de afdeling fysiotherapie, maar ook wijkgerichte voorzieningen zoals een dienstencentrum en kinderopvang en commerciële ruimten. In de plint van het appartementengebouw tegenover de nieuwe Naaldhorst bestaat eveneens de mogelijkheid tot vestiging van maatschappelijke dienstverlening.

MBO-school Holland Accent Onderwijs Groep (HAOG)

In het gebied ten zuiden van de Kruisbroekweg is het scholencluster gesitueerd met de HAOG en ISW op eigen terreinen omgeven door water.

De MBO-school HAOG is het meest westelijk gelegen gebouwencomplex. Voor deze vestiging is rekening gehouden met een schoolgebouw in overwegend drie lagen, een kas en uitbreidingsreserve. Verder wordt rekening gehouden met twee gymlokalen van 450 m² die in de avonduren door derden kunnen worden benut. De benodigde terreinoppervlakte inclusief 125 parkeerplaatsen en 600 stallingplaatsen voor fietsen is ca. 1,34 ha.

De Interconfessionele Scholengemeenschap het Westland (ISW)

De hoofdvestiging en de twee dependances aan de Druivenstraat en aan de Chrysantenstraat zijn vervangen door één nieuwe vestiging in het plangebied. Voor de nieuwe vestiging is uitgegaan van circa 1.200 tot 1.400 leerlingen met een terreinbehoefte van 1,43 ha. Uitgegaan wordt van gebouwen in drie tot vier lagen en vier gymzalen van 450 m² waarvan drie zalen worden samengevoegd tot sporthal. Daarnaast worden op eigen terrein ca. 100 parkeerplaatsen aangelegd, verblijfsplekken en stallingplaatsen voor 1.600 fietsen.

De scholen moeten goed bereikbaar zijn. De belangrijkste vervoermiddelen voor leerlingen zijn de fiets en de bus. Nabij de scholencluster worden daarom hoofdfietsroutes aangelegd en wordt gestreefd naar bushaltes.

Sport en recreatie

In het plangebied wordt binnen de rode contour extra ruimte gereserveerd voor sport en recreatie ter plaatse van Hoogwerf. Het parkeerterrein wordt uitgebreid en opnieuw ingericht met extra parkeervoorzieningen en bomen. Aan weerszijden van het parkeerterrein wordt ruimte geboden aan functies gerelateerd aan intensieve sport- en recreatie en horeca. De verenigingsgebouwen op het parkeerterrein blijven gehandhaafd.

De huidige gemeentewerf zal op termijn verplaatst kunnen worden naar een bedrijventerrein en zal gedeeltelijk plaatsmaken voor extra parkeeraccommodatie voor de nieuwe functies.

Horeca en detailhandel

In het plangebied wordt -buiten bij de functies behorende ondergeschikte horeca en detailhandel - geen horeca en detailhandel toegestaan.

4.4 Openbare ruimte

4.4.1 Beleid en onderzoek

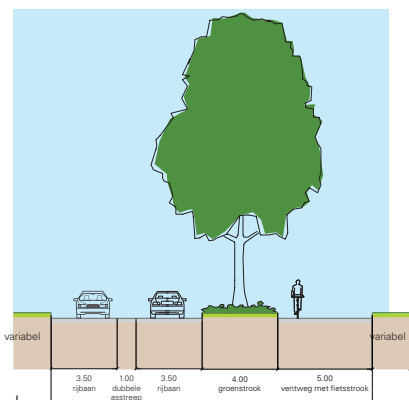
Water

Bij de ontwikkeling van Hoogeland tot stedelijk gebied zijn, mede in overleg met het Hoogheemraadschap van Delfland, randvoorwaarden gesteld voor de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied. Voor het boezemgebied is afgesproken dat bij de ontwikkeling tot stedelijk gebied minimaal 9% open water aanwezig moet zijn.

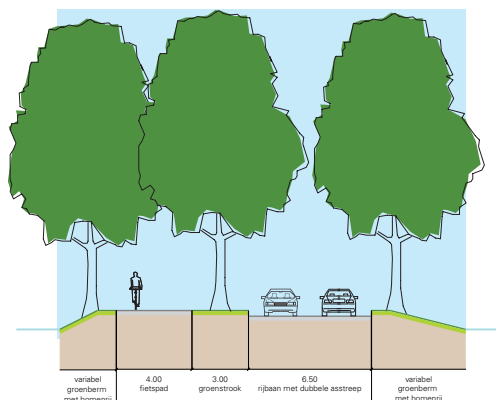
Voor het poldergebied gelden de volgende randvoorwaarden. Voor stedelijk



principe autoverkeer Hoogeland



profiel Kruisbroekweg/Middel Broekweg



profiel Galgeweg



principe fietsverkeer Hoogeland

gebied dient een bergingscapaciteit aanwezig te zijn van 325 m³ per ha. Voor het sportcomplex dient een bergingscapaciteit aanwezig te zijn van 175 m³ per ha. De maximale peilstijging in het poldergebied bedraagt 0,40 m, uitgaande van een drooglegging van 1,20 m beneden vloerpeil.

In Hoogeland wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel voor hemelwater en afvalwater. Indien door riooloverstorten verontreinigd oppervlaktewater uit bestaand stedelijk gebied moet worden geborgen in Hoogeland, dient dit water eerst te worden gezuiverd. Dit zou kunnen door de aanleg van helofytenfilters.

Ontsluiting

De Vlietweg wordt aan de noordzijde ontsloten door de Mr. Jan Tuningstraat-Tiendweg. Door de aanleg van Zuidelijke Randweg wordt de verbinding Vlietweg-Monnikenlaan-Galgeweg doorbroken.

Verschillende buurten in de wijk worden voor de auto apart ontsloten. Zo is het westelijk plandeel bereikbaar vanaf de Kruisbroekweg en het oostelijk plandeel vanaf de Kruisbroekweg/Hoogwerf en vanaf de verlegde Tiendweg. Het gehele wijkgebied wordt 30 km-zone waarmee bestemmingsvreemd autoverkeer in de wijk wordt tegengegaan.

Openbaar vervoer

Omdat in het gebied scholen en zorgvoorzieningen zijn gedacht en in het plangebied sport- en recreatievoorzieningen aanwezig zijn, is de bereikbaarheid per openbaar vervoer van essentieel belang.

Met de ontwikkeling van Hoogeland dient overwogen te worden één of meerdere buslijnen via het gebied te leiden, zodat de bereikbaarheid van met name de openbare maatschappelijke en recreatieve functies toeneemt, maar ook de geschiktheid van het gebied voor de vestiging van maatschappelijke instellingen zoals scholen en zorg- en verpleegcentra.

4.4.2 Gewenste ontwikkeling

Verkeer

Met de aanleg van de woningen en voorzieningen is een goede verkeersafwikkeling gewenst.

In Deelgebied 1 worden geen woningen toegevoegd. Auto's kunnen hier gebruik maken van de bestaande wegenstructuur.

In Deelgebied 2 worden juist veel nieuwe woningen toegevoegd. Het deel van de Zuidweg dat van oost naar west loopt wordt opgenomen in een autolus, waaraan woningen zijn gelegen. Vanuit het noorden wordt de Zuidweg doorgetrokken tot in de wijk.

Het autoverkeer met bestemming sportpark de Hoge Bomen zal in de toekomst van een nieuwe verkeersaansluiting op de Galgeweg gebruik gaan maken.

Hoogwerf richting Kruisbroekweg is vanaf het sportpark alleen voor langzaam verkeer bereikbaar.

In Deelgebied 3 worden de meeste woningen gebouwd. Hier wordt een nieuwe infrastructuur aangelegd. De wijk wordt zowel vanuit oostelijke als vanuit westelijke richting ontsloten. Deze twee wegen zijn onderling verbonden voor autoverkeer maar niet met de bestaande wijk Kruisbroek. Wel is het gewenst dat calamiteitenverkeer (ambulance, brandweer) overal snel kan komen. Voor deze groep is verkeer van buurt naar buurt mogelijk (fietspaden met zware verharding en uitneembare paaltjes). De westelijke hoofdweg bestaat uit een lange as, begeleidt door water die aansluit op de route Zuidweg/Kruisbroekweg. De oostelijke hoofdweg loopt langs de eilanden en sluit aan op de Middel Broekweg.



principe groenstructuur Hoogeland

In deelgebied 4 wordt de hoofdontsluiting vanaf de Middel Broekweg –de Tiendweg- verlegd. Deze weg sluit zo beter aan op het knooppunt Pijle Tuinenweg/Middel Broekweg en vormt tevens de ontsluiting van deelgebied 3. vanaf deze weg wordt een nieuwe aansluiting op de wijk Kruisbroek gerealiseerd. De Mr. Jan Tuningstraat zal voor langzaam verkeer een aansluiting blijven vormen op de Langebroekweg.

In de Structuurvisie en het stedenbouwkundig ontwerp zijn de hoofdentrees naar Hoogeland gedacht vanaf de Middel Broekweg via een gewijzigde aansluiting van de Tiendweg naar Hoogeland oost, vanaf de Galgeweg naar het sportpark de Hoge Bomen en vanaf de Kruisbroekweg via de Zuidweg naar Hoogeland west en oost. In verband met de doorstroming op de Middel Broekweg wordt een nieuwe verkeerscirculatie in de woonwijk Kruisbroek voorgesteld waarbij de auto-aansluiting van de Mr. Jan Tuningstraat vervalst. Autoverkeer uit de wijk Kruisbroek kan dan via de nieuwe hoofdaansluitingen (via een nieuwe aansluiting op de verlegde Tiendweg en naar de Zuidweg) worden afgewikkeld. Belangrijke kruisingen op hoofdroutes worden in het algemeen uitgevoerd als rotondes. Het profiel van de Kruisbroekweg/Middel Broekweg wordt geleidelijk herzien met gescheiden rijstroken, een éénzijdig tweerichtingenfietspad gescheiden van de rijbaan en bomen (zie principeprofiel).

De hoofdontsluiting voor het nieuwe woongebied ten zuiden van de woonwijk Kruisbroek wordt vanuit het noordoosten gevormd door de verlegde Tiendweg. De hoofdontsluiting bestaat uit een weg met een vrijliggend fietspad. Vanaf de hoofdontsluiting worden de oostelijk gelegen buurten ontsloten met 30 km/uur wegen.

De route Zuidweg-Hoogwerf is eveneens een hoofdontsluitingsroute, mede ten behoeve van de afwikkeling van het autoverkeer vanuit Hoogeland in de richting van het centrum. Vanaf deze route wordt een ontsluiting gemaakt voor het nieuwe woongebied en de woningen ten zuiden van het scholencluster. Alle wegen zijn erfontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze weg wordt geknipt voor autoverkeer richting sportpark waarvoor een nieuwe ontsluiting op de Galgeweg wordt aangelegd.

De gestapelde woningen zullen op korte afstand van de hoofdentrees worden gesitueerd. Hiermee wordt het aantal verkeersbewegingen door de buurten beperkt. Er zijn verder geen autoverbindingen met de wijk Kruisbroek met uitzondering van de wegverbinding voor calamiteiten langs de Naaldhorst. Het scholencluster en het woongebied ten zuiden daarvan krijgt een lusvormige ontsluitingsroute die verbonden wordt met de Zuidweg.

Verkeerseffecten op de omliggende wegen

In het verkeersmodel van de gemeente Westland is de ontwikkeling van Hoogeland meegenomen. Uit het verkeersmodel blijkt dat op de omliggende wegen geen onoplosbare problemen ontstaan als gevolg van de aanleg van Hoogeland. De aan te leggen Zuidelijke Randweg Naaldwijk zorgt ervoor dat het verkeer op de Kruisbroekweg en de Middel Broekweg veel minder sterk groeit. Verder wordt de aansluiting van de Mr. Jan Tuningstraat op de N213 afgesloten voor autoverkeer. Dit komt de doorstroming op de N213 ten goede. Het ontwerp voor het nieuwe knooppunt Westerlee is gebaseerd op het verkeersmodel van de gemeente Westland, waarin de ontwikkeling van Hoogeland is meegenomen.



principe speelplekken Hoogeland

Langzaam verkeer

Voor fietsverkeer worden langs de Kruisbroekweg en de Middel Broekweg en langs alle hoofdentrees waar mogelijk vrijliggende paden aangelegd. Verder blijft de fietsroute over het voormalige stoomtramtracé gehandhaafd. Ten behoeve van het fietsverkeer naar het centrum zijn naast de Tiendweg en de Zuidweg, nog drie routes aanwezig: via het Valstarplantsoen naar de Chrysantenstraat, via de Mr. Jan Tuningstraat naar de Kruisweg en rechtstreekse fietsentrees vanaf de Kruisbroekweg naar de individuele scholen.

Er zijn in aanzet diverse verbindingen met Kruisbroek mogelijk voor langzaam verkeer die goed aansluiten op de wijk.

De aansluiting van de Zuidweg op de Galgeweg wordt uit oogpunt van verkeersveiligheid afgesloten. Voor doorgaand fietsverkeer komt een alternatieve route beschikbaar die aansluit op de rotonde Galgeweg-Kruisbroekweg.

Openbaar vervoer

In de structuurvisie wordt voorgesteld een aantal bestaande buslijnen via Hoogeland te laten lopen. Buslijnen kunnen via de Galgeweg en de nieuwe hoofdentree van Hoogeland het gebied in worden geleid. Halteplaatsen zijn in ieder geval noodzakelijk in de buurt van het zwembad, de scholen, De Naaldhorst en het sportpark en nabij de bedrijvenlocatie aan de Tiendweg. Buslijnen en halteplaatsen worden in overleg met de busmaatschappij nader bepaald.

Parkeren

Ten westen van het zwembad wordt het parkeerterrein heringericht bestemd voor de sportvoorzieningen en een gebedshuis. Het parkeren van de Naaldhorst vindt op eigen terrein plaats.

In de woongebieden wordt er zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte geparkeerd. Hierbij wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,7 parkeerplaatsen per woning in de goedkope huur en koop, 1,9 bij middelduur en 2,1 bij dure woningen inclusief appartementen. Het bezoekersaantal is hierbij 0,3 parkeerplaats.

Openbaar groen

Uitgangspunt voor de groenstructuur is de stedenbouwkundige structuur.

Het groen in de wijk dient de stedenbouwkundige opzet te accentueren en te versterken. De structuur dient overzichtelijk te zijn en het groen moet voldoen aan de functie die het heeft binnen het stedenbouwkundige plan.

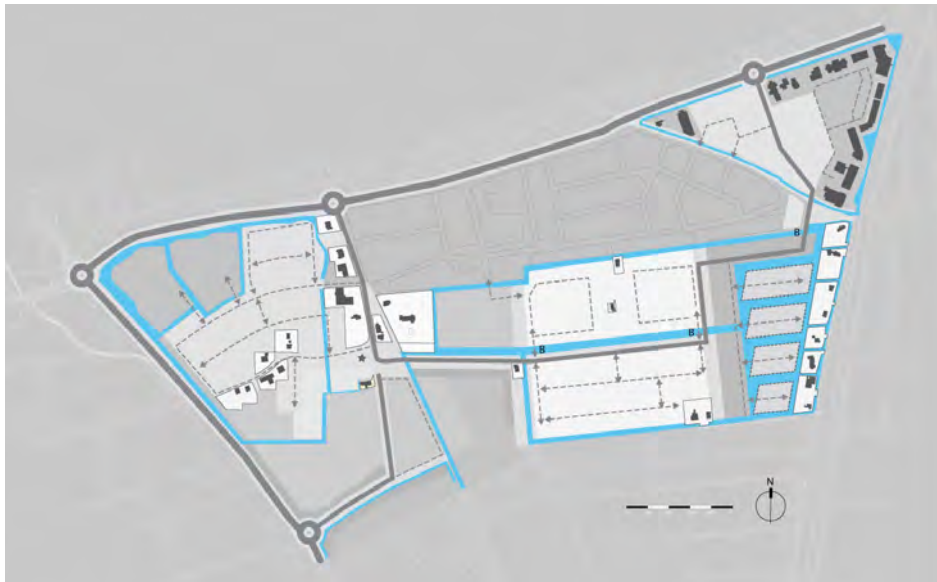
Grotere groene elementen zijn de twee parkstroken die in Deelgebied 3 gesitueerd zijn. Ze lopen in noord-zuid richting en begeleiden de langzaam verkeerroutes die Hoogeland met de bestaande wijk Kruisbroek verbinden.

De hoofdwatergang in de wijk worden voorzien van brede groene taluds.

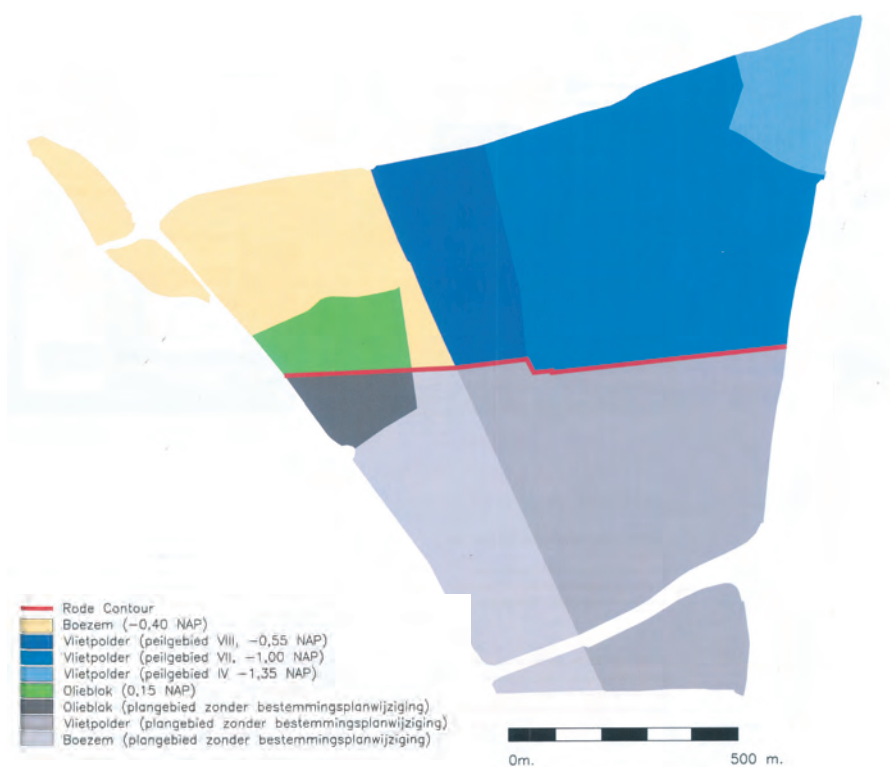
Naast de grote groene gebieden wordt er in iedere buurt ruimte gemaakt voor kleinere groene elementen en speelplekken.

In heel Hoogeland worden nieuwe bomen aangeplant. De belangrijkste bomenrijen en houtopstanden worden gehandhaafd. De bomen vormen samen structuren die de stedenbouwkundige structuur ondersteunen. Verschillende plekken in de wijk worden met verschillende soorten bomen geaccentueerd.

De groene berm langs de Galgeweg blijft bestaan. Daarnaast dienen de nieuw aan te leggen wegen en fiets- en voetpaden conform de profielen zoals aangegeven op de profielenkaart te worden aangelegd, zodat ook de nieuwe wijken een groene uitstraling krijgen.



principe waterstructuur Hoogeland



overzicht peilgebieden (bron: Aqua - Terra Nova)

Spelen

Binnen 5 minuten loopafstand dient er een speelplaats voor verschillende leeftijden te worden aangelegd, met een minimale afmeting van 150 m² (6-12 jaar) tot 500 m² (12-18 jaar) Deze voorzieningen komen in de grote groene zones terecht.

Voor de allerkleinsten zijn er diverse voorzieningen binnen 100 meter van de woning met een afmeting van minimaal 80 m².

Water

Het watersysteem in Hoogeland dient niet alleen een waterbergende functie te vervullen. Getracht moet worden het water een plaats te geven in de ruimtelijke hoofdstructuur zodat het bijdraagt aan de ruimtelijk visuele kwaliteit van de wijk. Tevens moet het water aanleiding zijn voor het realiseren van een herkenbare identiteit in het gebied en voor het realiseren van bijzondere woonsituaties aan het water. Waar mogelijk worden (in ieder geval eenzijdig) ecologische oevers aangelegd. Het onderwatertalud langs deze oevers is variabel, waardoor een natuurlijk ogende, glooiende oeverbeplanting ontstaat. Tevens wordt hiermee de diversiteit van de oevervegetatie vergroot. Hierdoor neemt ook de diversiteit in fauna toe.

Watergangen mogen niet dichtgroeien. Maximale breedte van de oeverbeplanting is 4 meter. De nieuwe watergangen zijn 6 tot 10 meter breed.

Ten zuiden van de Zuidweg, aan de Hoogwerf is inmiddels een gebouwtje met een verbeterd gemaal gekomen.



Boezemkade

waterbeheerskaart Delfland, Boezemkade (bron: Aqua - Terra Nova)

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

Aqua-Terra Nova heeft de 'Waterstudie Hoogeland te Naaldwijk' uitgevoerd (rapportnummer 29232/AQT 301a, datum 18 januari 2010). Hiervoor is een gedetailleerde meting van het oppervlaktewater uitgevoerd, op basis van de laatste plangegevens (zie waterbalans). Deze gegevens vormen een verdere onderbouwing van de conclusies uit de watertoets.

Het plangebied ligt ten zuiden van de huidige kern van Naaldwijk. Het eigenlijk plangebied van ca. 55 ha ligt geheel binnen de in het streekplan Zuid-Holland West aangegeven 'rode contour' voor de kern Naaldwijk. Het in studie genomen gebied is groter en globaal begrensd door de Galgeweg/het Galgepad aan de zuidwestzijde, de Kruisbroekweg en de Middel Broekweg aan de noordzijde, de Burgemeester Elsenweg (N213) aan de oostzijde en de Monnikenlaan aan de zuidzijde.

Het studiegebied bevat ondermeer het sportpark De Hoge Bomen en het in het streekplan genoemde transformatiegebied ten zuiden van de rode contour dat in ieder geval tot 2020 in gebruik blijft voor de glastuinbouw.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied bevindt zich de boezemkade van de Vlietpolder op de scheiding van Boezemland en de Vlietpolder. Verder bevinden zich in het plangebied geen waterkeringen.

De boezemkade welke zich binnen het plangebied bevindt betreft niet een zogenaamde 'veenkade' waardoor de aangescherpte en specifieke eisen ten aanzien van bouwen op of nabij deze kaden hierdoor niet van toepassing zijn.

Kernzone en beschermingszone

Ten aanzien van de boezemkade is een keurzone aanwezig van 23,7 meter (8,7 m kernzone en 15m beschermingszone) naar beide zijden vanaf de kade. In principe is bouwen, graven of aanleggen van buisleidingen binnen de keurzone niet toegestaan. In overleg met Delfland, afdeling vergunningen en handhaving, (team keurbeheer), dient op basis van de definitieve inrichtingstekeningen te worden nagegaan of een keurvergunning noodzakelijk is voor werkzaamheden binnen de keurzone van de boezemkade. Hierbij wordt nagegaan in hoeverre de stabiliteit van de kade wordt aangetast door de werkzaamheden.

Volgens de provinciale risicokaart blijkt bij een dijkdoorbraak van een primaire waterkering de overstromingsdiepte in het plangebied 0,2 tot 0,5 meter te kunnen bedragen. Het gebied ligt nu gemiddeld op -0.50 NAP en de weg assen komen in de bouwrijpfase op +0.15 NAP te liggen, dus het komt in de toekomst zo'n 65 cm hoger te liggen. Hiermee wordt het overstromingsrisico verkleind.

Waterkwantiteit

Het Masterplan Hoogeland ligt grotendeels in de Vlietpolder. Het deel dat zich in de Vlietpolder bevindt, bestaat uit 3 verschillende peilgebieden (peilgebied IV, VII en VIII). Daarnaast is er een deel van het plangedeelte gelegen in boezemgebied. Een klein gedeelte van het plan is gelegen in de polder Olieblok.

Het nieuw in te richten gebied zal aan de nieuwe bergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland dienen te voldoen. Dat betekent dat voor stedelijk gebied de norm 325 m³/ha geldt. Tevens is vanuit een historisch waterbergingstekort afgesproken om in het kader van ABC-polders een extra berging van 4.000 m³ te creëren in peilvak VII of in een lager gelegen peilgebied. Behoudens Boezemland hebben alle onderscheiden delen van het plangebied in de verschillende peilgebieden, hebben een overschot aan waterberging. Het deel

van het plangebied dat zich in peilgebied VII bevindt heeft in de nieuwe situatie een extra bergingsoverschot van 3.895 m³ en het deel in peilgebied VIII heeft een overschot van 2.051 m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het verzoek van het Hoogheemraadschap, om in het kader van ABC-polders een extra waterberging van 4.000 m³ te creëren binnen het plangebied in de Vlietpolder.

De afvalwatertransportleiding is in het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende zone zijn in het ontwerp-bestemmingsplan als zodanig bestemd. Voor het rioolgemaal wordt nog een prognose onderzoek naar geur en geluid uitgevoerd op basis waarvan de aan te houden afstanden kunnen worden bepaald. Een en ander zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan met het Hoogheemraadschap worden afgestemd.

Waterkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit van het plangebied in Vlietpolder, het Olieblok en het deel dat in Boezemland ligt, zijn qua fysisch-chemische en ecologische waardering vergelijkbaar. Met name het stikstof en fosfaatgehalte van het oppervlaktewater bevindt zich ver boven de MTR richtlijnen. Daarnaast is de huidige inrichting ecologisch gezien op een gemiddeld niveau.

Door de functiewijziging van glastuinbouw naar de relatief schonere inrichting van woningbouw, bedrijven en recreatie, zal de kwaliteit van het afstromend hemelwater van daken in het plangebied verbeteren. In het algemeen zal het beleid van Delfland uit het Waterbeheersplan 2006-2009 en het ABC Delfland een belangrijke impuls geven aan de waterkwaliteit in het gebied. Voor de inrichting van het plangebied zijn diverse maatregelen voor verbetering van de waterkwaliteit voorgesteld.

Onderhoud en bagger

In het plangebied zijn vanuit het verleden de kadastraal eigenaren van de aangrenzende percelen (aangelanden) onderhoudsplichtig voor de watergangen. De hoofdwatergangen binnen het plangebied worden door Delfland onderhouden. In de nieuwe situatie in het plangebied zal de gemeente grotendeels onderhoudsplichtig zijn voor de overige watergangen binnen het plangebied. Bestaande en eventuele nieuw aan te leggen hoofdwatergangen zullen door Delfland worden onderhouden.

De oevers van de watergangen in het plangebied worden aangelegd conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland: langs het water is ruimte gereserveerd voor een onderhoudstrook of breed genoeg voor varende onderhoud.

Afvalwater en riolering

In het plangebied zijn de aanwezige woningen en gebouwen gedeeltelijk aangesloten op de vrijval riolering van de gemeente, bedrijfswoningen in het buitengebied zijn voornamelijk aangesloten op het drukriool. De glastuinbouw was niet aangesloten op de riolering. Er zijn geen problemen bekend met de capaciteit van de huidige riolering. In het plangebied zal invulling worden gegeven aan het principe schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Er zal een verbeterd gescheiden rioolstelsel in de nieuw te bouwen wijken worden aangelegd waarmee overstort van huishoudelijk afvalwater niet meer mogelijk is. Uitgangspunt is dat de verharde oppervlakten van daken en wegen zoveel mogelijk van de riolering zullen worden afgekoppeld. Voor de daken is afkoppeling afhankelijk van het gebruikte dakmateriaal (geen bitumineuze bestanddelen, zink of koper) en voor de wegen is dit afhankelijk van het aantal vervoersbewegingen (meer of minder dan 1000 per dag). Afkoppeling van deze

waterstromen kan met name voor het noordwestelijk deel van de polder voor een betere doorstroming en verversing zorgen.

Het plan dient verder te voldoen aan de Leidraad Riolerings West Nederlanden de Leidraad Aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten.

Reactie Hoogheemraadschap

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan aan het Hoogheemraadschap van Delfland toegezonden. Tevens is naar aanleiding van de Waterstudie informeel advies ontvangen. Naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

De afvalwatertransportleiding en de bijbehorende zone zijn in het ontwerp bestemmingsplan als zodanig bestemd.

Voor het rioolgemaal is een prognoseonderzoek naar geur en geluid uitgevoerd. Besloten is de aan te houden afstand tussen de geprojecteerde woningbouw en het rioolgemaal niet te verkleinen en uit te gaan van een afstand van ten minste 10 meter.

Op advies van het hoogheemraadschap is een keurzone van 23,7 meter aan weerszijden van de boezemkade aangegeven.

5.2 Geluid

In opdracht van de gemeente Westland is door DGMR Industrie Verkeer en Milieu BV een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai en luchtkwaliteit (rapport V.2005.1250.03.R001 versie 005 van 13 maart 2009 en V.2009.1484.00.R001).

5.2.1 Wegverkeerslawaaai

Aan de hand van contourberekeningen zijn de minimale afstanden tot de weg bepaald waar nieuwbouwplannen gerealiseerd kunnen worden. De contouren zijn zowel op 8 m als op 14 m berekend.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde afstanden tot de wegas opgenomen waarbinnen niet gebouwd mag worden (zonder toepassing van dove gevels) in verband met een overschrijding van de maximale ontheffing. Deze is voor binnenstedelijke situaties 63 dB en voor buitenstedelijke situaties 53 dB.

wegvak	situatie	maximale	afstand tot aan de wegas op 8 m hoogte	afstand tot aan de wegas op 14 m hoogte
Burg. Elsenweg (incl. maatr.)	buitenstedelijk	53 dB	80-255 m *	115-290 m *
Kruisbroekweg	binnenstedelijk	63 dB	20 m	20 m
Galgeweg (incl. maatr.)	buitenstedelijk	53 dB	20-65 m *	30-70 m *
Westelijke ontsluitingsweg	binnenstedelijk	63 dB	- - **	- - **
Oostelijke ontsluitingsweg	binnenstedelijk	63 dB	- - **	- - **
Randweg	buitenstedelijk	53 dB	35 m	35 m

*) afstand varieert tussen situaties met en zonder geluidscherm

**) maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden

Uit de Lden-contouren ten gevolge van de Kruisbroekweg, de Galgeweg en de Zuidelijke Randweg, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Ten gevolge van de Burgemeester Elsenweg blijkt uit de contouren dat voor een groot deel van het onderzoekgebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Door toepassen van geluidschermen in combinatie met geluidreducerend wegdek zal voor de nieuwbouwkavels aan de Burgemeester Elsenweg en de Galgeweg de geluidbelasting niet hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde.

Gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan Hoogeland is een ontwerp besluit hogere waarden ter inzage gelegd. Het hogere waardenbesluit is voor de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

Aanvullend onderzoek

Voor het ontwerp-bestemmingsplan is het effect van de aangepaste verkeersstructuur (zie hoofdstuk 4.4.2) nader onderzocht in aanvullend rapport V.2009.1484.00.R001 versie 002, 8 februari 2010. Uit dit onderzoek blijkt een verschuiving van de geluidsbelastingen op te treden. De geluidsbelastingen zijn desalniettemin op één uitzondering na overal lager dan de voorkeursgrenswaarde. Alleen langs het noordelijke deel van de Zuidweg (aansluiting op de Kruisbroekweg) wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale gevelbelasting is 51 dB (inclusief aftrek conform artikel 110g, Wet geluidhinder). Voor de Zuidweg wordt de maximaal toegestane snelheid op 30 km/uur gesteld en gekozen voor een stiller wegdek (DGD type B) dan tot dusver voor situatie 2020 is opgenomen in rapport V.2005.1250.03.R001 versie 005.

De gevolgen van het plan Hoogeland voor de bestaande bebouwing zijn tevens onderzocht. Dit levert een beeld op dat synchroon is met de verandering van de intensiteiten op de betrokken wegen. Waar een grote toename aan verkeer wordt verwacht treedt ook een hogere cumulatieve geluidsbelasting op.

De maximale toename in cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 7 dB ten opzichte van de situatie 2008 bij geluidwaarden >60 dB. De grootste toename treedt op ter hoogte van de Pijle Tuinenweg, Marocstraat, Druivenstraat, Westlandstraat en de Oosterlijke ontsluitingsweg.

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' bestaat de keuze voor een stiller wegdek (DGD type B) dan tot dusver voor situatie 2020 is opgenomen in rapport V.2005.1250.03.R001 versie 005.

Ook is in dit nader onderzoek gekeken naar wegen in de omgeving van het project Hoogeland. Wegen die hierbij in het oog springen zijn de Perenstraat, Anjerlaan, de 's-Gravenzandseweg naar de Prins Hendrikstraat en de Koningstraat aansluitend op de Kruisweg. Daar waar een afname verwacht wordt, neemt de cumulatieve geluidsbelasting af. Bij de aanlevering van de verkeercijfers is rekening gehouden met het afsluiten van twee aansluitingen van de wijk Kruisbroek op de Kruisbroekweg en eenrichtingverkeer in het merendeel van de straten in de wijk Kruisbroek. Voorbeelden waarop dit invloed heeft zijn de Kruisbroekweg en de Kruisweg waar de cumulatieve geluidsbelasting afneemt.

Burgemeester Elsenweg

De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat voor de Burgemeester Elsenweg (N213) in groot onderhoud is voorzien. De provincie is voornemens een wegdek toe te passen van het type ZSA-SD (zeer stil asfalt, semi-dicht), dit is stiller voor licht en zwaar wegverkeer. Daarbij zal door het plaatsen van een 3 meter hoog geluidsscherm van 580 m lengte langs de Burgemeester Elsenweg de geluidsbelasting verder afnemen. Door een combinatie met tweelaags zoab en

een geluidsscherm van 3 m hoog kan de geluidsbelasting van de eerstelijnsbebouwing teruggebracht worden tot de maximale ontheffingswaarde en voor een groot gedeelte van de tweedelijnsbebouwing tot de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De minimale afstand tot aan de wegas waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden, ligt op ongeveer 80 meter.

De berekeningen uit het onderzoek zijn uitgevoerd voor een globale verkaveling van het plangebied. Bij het bepalen van mogelijke maatregelen zijn de geluidsbelastingen daarom globaal getoetst: kleine overschrijdingen van de grenswaarden worden acceptabel geacht omdat de maatregelen bij een definitieve bouwplantoetsing hierop zullen worden afgestemd.

Bij toepassing van een dunne geluidsreducerende deklaag (DGD) levert een verhoogd scherm van 4 meter dezelfde reductie bij de ontvanger als bij toepassing van tweelaags zoab en een scherm van 3 meter. Dit is weergegeven in de notitie 2005.1250.09.N001 van 3 april 2009.

Galgeweg

Voor de Galgeweg is in 2010 groot onderhoud voorzien. Hier zal het type wegdek dunne deklaag, type 2 worden toegepast. Dat is stiller voor licht en zwaar wegverkeer. Op kruispunten en rotondes is uitgegaan van dicht asfalt of SMA 0/11. Zonder het treffen van maatregelen wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden. Bij het toepassen van een dunne deklaag type 2 worden de geluidsbelastingen gemiddeld met 4 dB teruggebracht.

Voor de nieuwbouw kan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bereikt worden door een 480 m lang en 3 m hoog scherm te plaatsen in combinatie met het wegdek dunne deklaag type 2.

Uit het uitgevoerde reconstructieonderzoek blijkt dat voor een hoogte van 8 m de 48 dB contour bij afscherming op 40 m van de wegas komt te liggen en de minimale afstand achter het scherm op 20 m vanaf de wegas ligt. Bij een hoogte van 14 m zijn deze afstanden respectievelijk 50 m en 30 m.

5.2.2 Industrielawaai

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering in het bestemmingsplangebied (rapport V.2005.1250.06.R001, 21 september 2007). Op vijf voorziene nieuwbouwlocaties zal het gecumuleerde geluidsniveau meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde bedragen:

1. ten zuidoosten van het politiebureau;
2. ten zuiden van de HollandAccent onderwijsgroep;
3. ten zuiden van de Zuidweg;
4. ten westen van het zwembad en;
5. ten noorden van het duurzame glastuinbouwgebied.

Bij cumulatieve niveaus hoger dan 55 dB(A) etmaalwaarde nabij de buitenterreinen van nieuwbouwlocaties, zullen naast hinder ook geluidsklachten optreden. Ook geeft de 'Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening' van oktober 1998, aan dat voor woningen een maximaal binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde toelaatbaar is. Bij reguliere nieuwbouw geldt derhalve dat bij invallende geluidsniveaus hoger dan 55 dB(A) gekeken dient te worden naar eventuele herpositionering van woon- en verblijfsruimte, of dienen gevelmaatregelen getroffen te worden.

Uit het onderzoek bleek dat ter plaatse van het politiebureau, de HAOG, de Zuidweg, het zwembad en het duurzaam glastuinbouwgebied bij nieuwbouw van woningen uit nader onderzoek moet blijken of bij een geluidsniveau hoger

wegvak	NO ₂ 2006 (µg. m ³)	NO ₂ 2010 (µg. m ³)	NO ₂ 2020 (µg.m ³)
grenswaarde *)	-	40	40
plandrempeel *)	48	-	-
Burg. Elsenweg	54	49	39
Galgeweg autonome	52	43	36
Galgeweg inclusief bestemmingsplan	-	43	37
Kruisbroekweg autonome	53	43	36
Kruisbroekweg incl bestemmingsplan	-	43	36
Monnikenlaan	31	-	-
Randweg	-	39	32
overschrijding grenswaarde	-	Burg.Elsenweg Galgeweg Kruisbroekweg	-
overschrijding plandrempeel 2006	Burg.Elsenweg Galgeweg Kruisbroekweg	-	-

*) NO₂: humaan jaargemiddelde

Tabel 2: Berekende stikstofconcentraties op de rand van de weg voor 2006, 2010 en 2020.

wegvak	PM ₁₀ 2006		PM ₁₀ 2010		PM ₁₀ 2020	
	conc. (µg/m ³)	aantal overschr.	conc. (µg/m ³)	aantal overschr.	conc. (µg/m ³)	aantal overschr.
grenswaarde *)	40 *)	35x **)	40 *)	35x **)	40 *)	35x **)
Burg. Elsenweg	28	49x	26	40x	23	25x
Galgeweg autonome	28	48x	24	30x	22	23x
Galgeweg inclusief bestemmingsplan	-	-	25	31x	22	23x
Kruisbroekweg autonome	28	50x	24	30x	22	22x
Kruisbroekweg incl bestemmingsplan	-	-	25	31x	22	23x
Monnikenlaan	21	20x	-	-	-	-
Randweg	-	-	22	23x	21	20x
Achtergrond- concentratie	20		20		19	

*) PM₁₀:humaan jaargemiddelde

**) PM₁₀: humaan 24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar overschreden mag worden

Tabel 3: PM₁₀ jaargemiddelde concentraties op de rand van de weg voor 2006, 2010 en 2020 en het aantal overschrijdingen van het maximale 24-uurgemiddelde inclusief zeezout correctie

dan 55 dB(A) voldaan kan worden aan de binnenwaarden en of er eventueel aanvullende maatregelen dienen te worden genomen. De geluidsbelasting van de individuele bedrijven kan beperkt worden door middel van bron-, overdracht- en/of ontvangermaatregelen. Dit onderzoek is per deelproject inmiddels uitgevoerd.

5.2.3 Overig Milieuzonering

Schietvereniging en zwembad

Uit de rapportage Milieuzonering Bestemmingsplan Hoogeland (V.2205.1250.06.R001) bleek dat de schietvereniging en het zwembad niet zonder meer ruimtelijk zijn in te passen.

Uit het door DGMR uitgevoerde onderzoek naar deze functies (rapport V.2005.1250.07.R001, d.d. 13 maart 2009) is gebleken dat de cumulatieve geluidsbelasting (inclusief de schietvereniging Naaldwijk en zwembad 'De Hoge Bomen' voor de meeste geprojecteerde woningen de basiswaarde van 55 dB(A) wordt behaald, en dat voor een groot deel van de geprojecteerde woningen ook de ambitiewaarde van 50 dB(A) wordt behaald.

Het bestaande recht van het zwembad vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan. De vigerende milieuvergunning van de schietvereniging kent geen specifieke geluidvoorschriften, waardoor niet kan worden vastgesteld of door het plan inbreuk wordt gedaan op het bestaand recht van de vereniging. In het onderzoek is uitgegaan van een worstcase benadering op basis van de grootst mogelijke hinder. Geconcludeerd wordt dat de schietvereniging door de realisatie van de geprojecteerde woningen niet in haar activiteiten wordt belemmerd.

Gemeentewerf

Ter plaatse van de gemeentewerf moet vanwege de hier ontwikkelde activiteiten een afstand van maximaal 50 meter tot aan een rustige woonwijk worden aangehouden. Voor wat betreft de nieuwbouw kan hieraan worden voldaan. Zie ook 5.7.4 Risicobronnen onder gemeentewerf.

Rioolgemaal

Uit de rapportage Milieuzonering Bestemmingsplan Hoogeland (V.2205.1250.06.R0001) komt naar voren dat het rioolgemaal is gelegen in een gebied dat kan worden aangemerkt als "gemengd gebied". Voor de geprojecteerde woningen zal een afstand van ten minste 10 meter tot het rioolgemaal worden aangehouden.

De Naaldhorst

Ter plaatse van verpleeghuis de Naaldhorst moet vanwege geluid een richtafstand van 30 m tot aan een rustige woonwijk worden aangehouden. Hieraan wordt wat betreft de nieuwbouw voldaan. De bestaande woningen aan de Druivenstraat voldoen hier grotendeels aan. Overigens blijft de afstand tussen woningen en hoofdgebouwen van de Naaldhorst meer dan 50 meter en zijn er door middel van water natuurlijke barrières aanwezig, waarmee sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

Kassen

Ten opzicht van het bestaande kassengebied aan de zuidrand van het plan wordt een afstandzone gehanteerd van minimaal 25 meter tussen hoofdgebouwen en de kas. Voor de te bouwen woningen wordt in de verkaveling een afstand van 27,50 meter tot aan de kas gehanteerd.

5.3 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente Westland is door DGMR Industrie Verkeer en Milieu BV een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied Hoogeland, betreffende onder

meer luchtkwaliteit (rapport V.2005.1250.03.R001 versie 005 van 13 maart 2009).

Hieronder worden de resultaten voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) beschreven. De luchtkwaliteit is conform de Regeling luchtkwaliteit 2007, bepaald op 10 meter vanaf de rand van de weg. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de jaren (2006), 2010 en 2020 waarbij gebruik is gemaakt van de meest recente CAR II-methode.

Stikstofdioxide

Voor stikstofdioxide (NO_2) is een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ opgenomen voor 2010 en 2015. In 2006 hoefde nog niet aan deze grenswaarde voldaan te worden. Hiervoor geldt een plandrempel van $48 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Op de rand van de Galgeweg, de Burgemeester Elsenweg en de Kruisbroekweg wordt in 2006 niet voldaan aan de plandrempel/grenswaarde voor NO_2 . In 2010 wordt langs de Kruisbroekweg zowel met als zonder plan wel voldaan aan de grenswaarde voor stikstofdioxide. Langs de Burgemeester Elsenweg zijn er nog wel overschrijdingen van de stikstofdioxide grenswaarde. Het plan is echter niet ontsloten op de Burgemeester Elsenweg, enig verkeer van het plan is dan reeds in het heersende verkeersbeeld opgenomen. Het plan heeft derhalve geen invloed op de concentratie stikstofdioxide langs de Burgemeester Elsenweg.

Er zijn voor de wegen in de omgeving van het plangebied wel overschrijdingen van de plandrempel/grenswaarde, maar de ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Fijn stof

Voor fijn stof (PM_{10}) is een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ opgenomen voor 2010 en 2015. In 2005 moet reeds aan deze grenswaarde voldaan worden. Tevens geldt een aanvullende eis dat het 24-uurgemiddelde maximaal 35 keer per jaar de waarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag overschrijden.

Voor PM_{10} wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit. In 2006, 2010 en 2020 wordt voor alle wegen voldaan aan de grenswaarde voor het jaargemiddelde met en zonder bestemmingsplan.

Wel zijn er meer overschrijdingen van het 24-uurgemiddelde dan is toegestaan voor het jaar 2006 voor de Burgemeester Elsenweg, de Galgeweg en de Kruisbroekweg. In 2010 wordt voldaan aan de grenswaarden (zowel jaargemiddeld als met planontwikkeling) voor fijn stof en stikstofdioxide. De fijn stof concentraties staan derhalve de ontwikkeling van het plangebied niet in de weg. In 2020 wordt voor alle wegen voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (en fijn stof).

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit, Hoofdstuk 5, waarmee luchtkwaliteit geen belemmering voor het plan vormt.

5.4 Bodem

In het plangebied is een aantal verontreinigingen waargenomen. Dit zijn met name (kleinere) verontreinigingen die tuinbouwgerelateerd zijn. Het gaat dus niet om grootschalige bodemverontreiniging. Een aantal bodemonderzoeken moeten nog uitgevoerd worden, maar dit wordt belemmerd door de huidige gebruikers. Vanwege hun bedrijfsvoering is bodemonderzoek nu nog niet mogelijk. Dit kan dus pas na overdracht van de locaties plaatsvinden. Gezien de historie van het gebied worden geen grootschalige bodemverontreinigingen verwacht.

De kwaliteit van de bodem van het gebied is wisselend. Op basis van recent uitgevoerde sonderingen is een indeling van het gebied te maken naar mate van geschiktheid voor stedelijke ontwikkelingen zoals bebouwing (van der Waal en Partners, 2002).

In het noordelijk deel van het plangebied ligt de vaste zandlaag voor funderingen op een diepte van 21 m tot 26 m -NAP. Het gebied rondom de huidige gemeentewerf, het zwembad en een deel van het voetbalterrein van voetbalvereniging Naaldwijk heeft een bodem bestaande uit hoofdzakelijk zand. Het betreft hier vermoedelijk een met zand opgevulde oude kreekloop.

Het maaiveld van het plangebied loopt langzaam af in oostelijke richting. Het hoogste punt van het gebied ligt ter plaatse van de gemeentewerf op 1,20 m +NAP, de lagere gebieden liggen in de buurt van de Vlietweg op minimaal 0,40 m -NAP. Het maximale hoogteverschil bedraagt derhalve ca. 1,60 m.

Het slootpeil van de boezemwateren ligt op 0,40 m -NAP. Het maaiveld van het gedeelte van het sportpark De Hoge Bomen dat in de boezemlanden ligt heeft een hoogte tussen de 0,20 m en 0,40 m +NAP. De drooglegging bedraagt hier dus slechts 0,70 m. Bij een drooglegging van 1,20 m zal plaatselijk worden opgehoogd tot 0,60 +NAP (peil).

5.5 Geur en stof

Manege

Ter plaatse van de manege moet rekening gehouden worden met een stankcirkel van 50 m.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

Het plangebied Hoogeland te Naaldwijk is beoordeeld en getoetst op de aspecten van externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar risicovolle locaties, waar rekening moet worden gehouden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), alsmede de afstandscriteria voor het plaatselijke risico (PR) en de eventuele verantwoording voor het groepsrisico (GR). Daarnaast is het bestemmingsplan beoordeeld en getoetst op de aanwezigheid van een Route Gevaarlijke Stoffen (RGS) en relevante transportleidingen (buisleidingen).

Bevi

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. Het Bevi legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven en/of activiteiten die een risico vormen voor personen. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen bij ruimtelijke ontwikkelingen verplichte afstandsnormen tussen gevaarlijke inrichtingen of activiteiten als chemische fabrieken, LPG-tankstations en het vervoer van gevaarlijke stoffen (inclusief transportleidingen) en (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan met gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Deze risico's worden uitgedrukt in *plaatsgebonden risico* en *groepsrisico* waarbij in de normering onderscheid wordt gemaakt in bestaande en toekomstige situaties.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de overlijdenskans per jaar die op een

bepaalde afstand aanwezig is door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt voor de berekening uitgegaan van een fictieve burger. Deze burger is 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op de plaats aanwezig waarvoor het plaatsgebonden risico wordt berekend. Verder zal de burger geen aanstalten maken zich in veiligheid te brengen (vlucht- of schuilgedrag) gedurende de maximaal 30 minuten blootstelling aan het optredende effect. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (de zogeheten risicocontour). Voor kwetsbare objecten geldt als norm een plaatsgebonden risico van 1 op een miljoen (10^{-6} risicocontour). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als kwetsbare objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, grote kantoren e.d.) zich tussen de 10^{-6} risicocontour en de inrichting, transportroute of buisleiding bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bedrijven, kleine kantoren e.d.) geldt de 10^{-6} contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden, maar dat een gemeente bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van hiervan gemotiveerd af mag wijken.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico hangt af van de grootte (omvang) van het optredende effect van het ongeval en het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied (het gebied waarbinnen dodelijke slachtoffers vallen door het ongeval). Het groepsrisico als berekeningsresultaat wordt in een grafiek (de Fn-curve) weergegeven waarin het spectrum van de mogelijke aantallen slachtoffers wordt uitgezet tegen de bijbehorende cumulatieve kans. De cumulatieve kans houdt in dat tenminste het aantal doden behorende bij die kans zal optreden.

5.6.2 Beleid externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid is op provinciaal niveau de nota 'Risico's in Balans' vastgesteld. Daarnaast heeft het Stadsgewest Haaglanden, waaronder ook de gemeente Westland behoort, de beleidsnota 'Samen Werken aan Externe Veiligheid' opgesteld. In beide nota's zijn een vijftal kernpunten opgenomen:

- 1 Het ontstaan van nieuwe knelpunten tegengaan;
- 2 Het stimuleren van de eigen verantwoordelijkheid van inrichtingen;
- 3 Bestaande knelpunten saneren;
- 4 Zorgvuldige risicocommunicatie;
- 5 Hulpverlening: het bevorderen van de samenwerking en de kwaliteit van de uitvoering en het richting geven aan de organisatorische versterking.

5.6.3 Ruimtelijke ontwikkeling

Door de ontwikkeling van het plangebied, waaronder de aanleg van bedrijfsgebouwen en woningen, neemt de personendichtheid in het gebied toe. In de toekomstige situatie en uitgaande van de nog vigerende berekeningsmethodiek en wetgeving (circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen") is er echter geen sprake van een groepsrisico dat boven de oriëntatiewaarde ligt. Bebouwing is toegestaan aan de buitenrand van de veiligheidszone van de gasleiding. In de planregels is opgenomen dat in de veiligheidszone van de gasleiding geen functies (woningen en/of andere bebouwing) welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen gerealiseerd mogen worden. Burgemeester en wethouders kunnen hiervoor ontheffing te verlenen, maar alleen nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder en de regionale brandweer op basis van een berekening van het groepsrisico.

De bestemmingen in de veiligheidszone van de gasleiding betreffen doeleinden

waar over het algemeen weinig personen aanwezig zijn, zoals sportvelden, verkeersdoeleinden, een gasontvangststation en een gemeentewerf. Ter plaatse van de gemeentewerf en de naastgelegen groenstrook geldt een vrijstellingsmogelijkheid naar wonen II. Het deel van de gronden waarvoor deze vrijstellingsbevoegdheid geldt ligt in de veiligheidszone van de gasleiding, hiervoor geldt dat de bestemming alleen gewijzigd kan worden nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder en de regionale brandweer op basis van een berekening van het groepsrisico.

Aan de buitenrand van de veiligheidszone van de gasleiding is een maatschappelijke functie toegestaan. In het bouwplan zal aandacht besteed worden aan brandveiligheid en vluchtmogelijkheden, waarbij gestreefd zal worden naar een uitgang aan de noordzijde van het gebouw (van de gasleiding af).

Gezien de belangen (zoals planologische, volkshuisvestelijke, etc.) en het feit dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt, is het niet aan de orde om verder naar alternatieven te kijken met een lager groepsrisico.

5.6.4 Inventarisatie relevante risicobronnen voor het plangebied

Uit de inventarisatie is gebleken dat onderstaande EV-relevante bronnen in of in de omgeving van het plangebied liggen:

- Transportroute gevaarlijke stoffen: Burgemeester Elsenweg (N213);
- Twee hoge druk aardgastransportleidingen;
- Gasontvangststation (GOS), Hoogwerf 5a te Naaldwijk;
- Gemeentewerf, Hoogwerf 5 te Naaldwijk;
- Zwembad, Hoogwerf 9 te Naaldwijk;
- Politiebureau, Galgeweg ong. te Naaldwijk.

Transportroute vervoer gevaarlijke stoffen

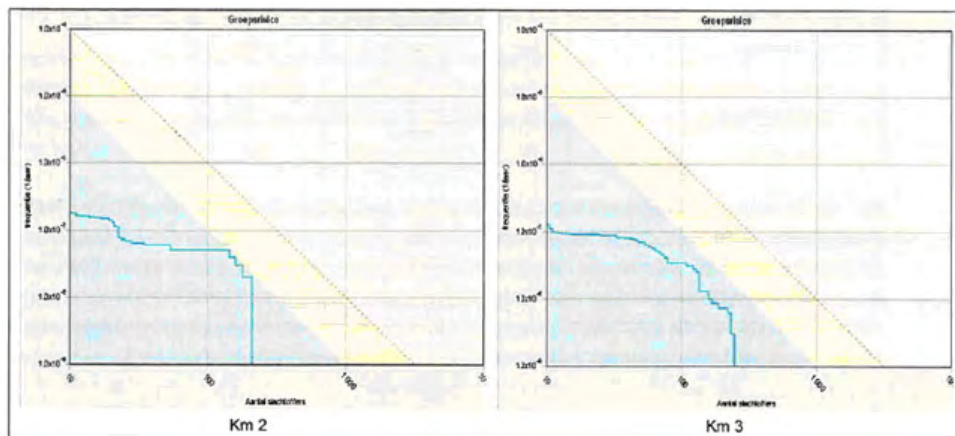
Het plangebied ligt deels in het invloedsgebied van de Burgemeester Elsenweg (N213). In 2007 is door DGMR EV onderzoek (V.2005.2150.05.R001, d.d. 31-08-2007) gedaan naar de hoogte van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de Burgemeester Elsenweg (N213) voor zover dit van invloed is op het plangebied Hoogeland.

Met behulp van RBMII heeft DGMR vastgesteld dat de plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van de N213 0 meter is. Er bevinden zich geen kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contour. Het groepsrisico van kilometervak 3 neemt niet toe. Het invloedsgebied van de N213 is 498 meter. Bij de berekening is rekening gehouden met transportintensiteiten van 2020. Ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan stijgt het groepsrisico van 0.1032 naar 0.1691.

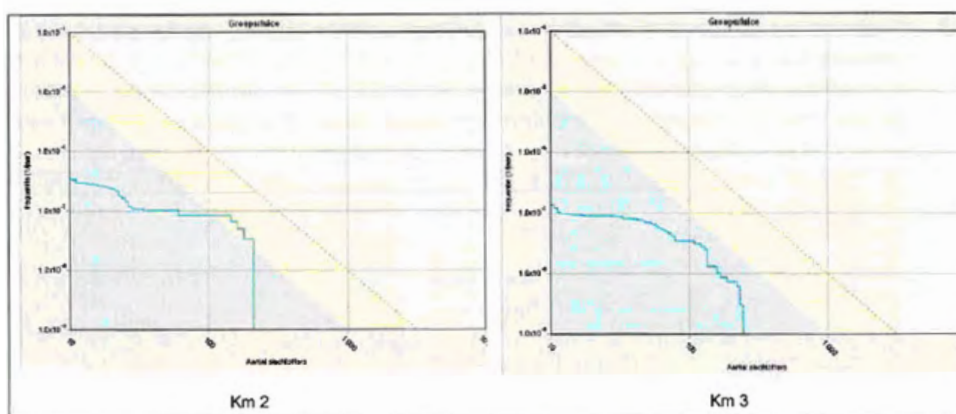
Aangezien het bestemmingsplan een toename van de bevolkingsdichtheid in het invloedsgebied van de transportroute mogelijk maakt, is er sprake van een toename van het groepsrisico. Bij een stijging van het groepsrisico moet het groepsrisico conform de CHAMP methodiek verantwoord worden (zie paragraaf Verantwoording groepsrisico).

Hoge druk aardgas transportleidingen

Het plangebied ligt deels binnen de invloedsgebieden van twee hoge druk aardgas transportleidingen. Beide transportleidingen hebben een diameter van 12 inch en een druk van 40 bar. De plaatsgebonden 10^{-6} risicocontour van de aardgasleidingen bedraagt 0 meter. Er bevinden zich geen kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} contouren. De 1 % letaliteitscontour (het zogenaamde invloedsgebied) bedraagt 140 meter. Het plangebied ligt voor een deel binnen deze contour. Aangezien het bestemmingsplan een toename van de bevolkingsdichtheid in het invloedsgebied van de aardgas transportleidingen mogelijk maakt, is er sprake van een toename van het groepsrisico. Bij een stijging van het



Fn-curve huidig groepsrisico



fn-curve toekomstige situatie

groepsrisico moet het groepsrisico conform de CHAMP methodiek verantwoord worden.

De Wet Informatie-Uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de grondroerdersregeling, is 1 juli 2008 in werking getreden. Het doel van de wet is het voorkomen van graafincidenten bij kabels en leidingen. Een grondroerder is verplicht om bij mechanische graafwerkzaamheden een graafmelding te doen bij het Kadaster. De netbeheerders zijn verplicht om gegevens over de ligging van hun kabels en leidingen op te sturen.

Gasontvangststation

Het Gasontvangststation (GOS) valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi (12 inch toevoerleiding). Het GOS is milieuvergunningplichtig door de aanwezigheid van een gasexpansie installatie. Voor het GOS geldt conform hoofdstuk 3 van het activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 25 meter tot kwetsbare en dient 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten aangehouden worden. Voor het GOS geldt geen invloedsgebied voor het groepsrisico.

Gemeentewerf

De gemeentewerf betreft een inzamelpunt voor gewoon grof huishoudelijk afval. Er vindt geen opslag plaats van gft-afval of gevaarlijk afval (kca). De milieuvergunning staat niet toe dat grote hoeveelheden gevaarlijke (afval)stoffen worden opgeslagen. De inrichting valt derhalve niet onder het Bevi. Aangezien de gemeentewerf slechts een inzamelpunt voor gewoon grof huishoudelijk afval betreft en er geen opslag van gft-afval of gevaarlijk afval (kca) plaatsvindt kan, in afwijking van de VNG richtafstand voor gevaar van 30 meter, worden volstaan worden met een afstand van 20 meter tot kwetsbare objecten. Voor de gemeentewerf geldt geen invloedsgebied voor het groepsrisico.

Zwembad

Het zwembad valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi. In de inrichting wordt chloorbleekloog opgeslagen in twee bovengrondse kunststof tanks met een inhoud van 2.000 liter. Op basis van de Leidraad Risico-Inventarisatie gevaarlijke stoffen (zogenaamde drempelwaarden tabel) geldt dat de opslag van chloorbleekloog in tanks > 200 liter EV relevant is. Gevarenkaart 9 geeft een indicatieve afstand voor een worst case scenario van 90 meter waarbij letale effecten kunnen optreden (zogenaamde invloedsgebied). Er geldt geen plaatsgebonden risicocontour voor deze inrichting.

Het plangebied is deels gelegen in het invloedsgebied van het zwembad. Door de vaststelling van bestemmingsplan wordt de realisatie van kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en zal de bevolkingsdichtheid toenemen. Bij een stijging van het groepsrisico moet het groepsrisico conform de CHAMP methodiek verantwoord worden.

Politiebureau

In het politiebureau worden hoofdzakelijk administratieve werkzaamheden verricht. In beslag genomen wapens, munitie of andere gevaarlijke stoffen (waaronder bestrijdingsmiddelen) worden direct naar het hoofdbureau in Den Haag gebracht. Aangezien niet uitgesloten kan worden dat ontplofbare stoffen of andere gevaarlijke stoffen in de inrichting aanwezig zullen zijn moet een veiligheidsafstand van 8 meter tot kwetsbare objecten aangehouden worden (conform vuurwerk-besluit). Eventueel aan te houden veiligheidsafstanden ten gevolge van de opslag

van kleine hoeveelheden bestrijdingsmiddelen zijn dusdanig klein dat hier geen rekening mee gehouden hoeft te worden (Bestrijdingsmiddelen wet en PGS 15). Het politiebureau valt niet onder het Bevi en er geldt geen invloedsgebied voor het groepsrisico.

Advies Hulpverleningsregio Haaglanden

Het ruimtelijke plan is voor advies voorgelegd aan de Hulpverleningsregio Haaglanden. Uit dit advies (d.d. 10 oktober 2007, kenmerk: HRH.07/OV.577/SK/HJS) blijkt dat de regionale brandweer onder de volgende voorwaarden kan instemmen met de voorgestelde invulling van het plangebied:

- Voldoende vluchtwegen nabij kantoren;
- Bebouwingsvrije zone van 5 meter voor ondergrondse leidingen;
- Geen vrijstelling verlenen bebouwingsvrije zone rond buisleidingen;
- Goed vluchtweg nabij gasontvangststation;
- Risico- & crisiscommunicatie aan omwonenden;
- Goede bereikbaarheid hulpdiensten, ook tijdens bouwwerkzaamheden plangebied;
- Open houden toegangswegen naar FloraHolland;
- Voldoende bereik alarmsirenes;
- Voldoende bluswater en opstelplaatsen;
- Aanwezigheid van rampenbestrijdingsplan, aanvalsplan, bereikbaarheidskaart.

Aan alle voorwaarden is reeds of zal worden voldaan.

Om de risico's nog meer te verkleinen zijn als aanvullende wensen (geen harde voorwaarde) onderstaande adviezen door de HRH geformuleerd:

- Beperking invulling maatschappelijke doeleinden nabij gasontvangststation.

Aandacht zal worden besteed aan de vluchtwegen vanuit het op te richten gebouw. Verder is in de toelichting van het bestemmingsplan een verwijzing naar de grondroerdersregeling opgenomen.

Bij de nadere uitwerking zal bekeken worden in hoeverre aan de overige door de HRH geformuleerde aanvullende wensen tegemoet gekomen kan worden (zie onderstaande wensen):

- Graafwerkzaamheden altijd melden;
- Snelheidsbeperkende maatregelen;
- Onderzoek automatische afschakeling ventilatie.

5.7 Verantwoording groepsrisico via de CHAMP-methodiek

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient het groepsrisico te worden verantwoord, het groepsrisico kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde. Bij deze verantwoording zijn de verplichte onderdelen van het Bevi, artikel 13, lid 1, als uitgangspunt genomen. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de motivatieplicht conform de CHAMP-methodiek, zoals die geldt voor het groepsrisico en is opgenomen in de regionale visie EV van het Stadsgebied Haaglanden.

Communicatie

De gemeente Westland beschikt nog niet over een Risicocommunicatieplan. Op 18 december 2008 is het Regionaal Beleidskader Risicocommunicatie vastgesteld. Momenteel wordt het Regionaal Uitvoeringsplan Risicocommunicatie 2009-2011 Haaglanden ontwikkeld. De Hulpverleningsregio Haaglanden is betrokken bij de ontwikkeling van dit uitvoeringsplan. De verwachting is dat dit uitvoeringsplan nog in 2009 wordt vastgesteld. De gemeente Westland is bij deze ontwikkeling betrokken en zal daarmee, in samenwerking met de overige Haaglanden gemeenten, een adequate invulling geven aan risicocommunicatie.

Communicatie ten tijde van een incident of ramp

Indien zich in het plangebied met een risicovolle inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of transportleiding een incident voordoet, dat effecten op de omgeving heeft of nog kan hebben, vindt afhankelijk van de aard en omvang van deze effecten communicatie plaats naar de in het effectgebied liggende bedrijven en bewoners.

Bij een eenvoudig incident met geringe effecten zal de communicatie - voor zover nodig - op reguliere wijze en dus routinematig plaatsvinden door de ter plaatse aanwezige functionarissen van de hulpverleningsdiensten.

Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal binnen de regio Haaglanden, en dus ook binnen de gemeente Westland, zogenaamde opschaling plaatsvinden. Van een routinematige aanpak zal overgegaan worden naar een meer gecoördineerde aanpak. Deze gecoördineerde aanpak is beschreven in het Rampenplan van de gemeente Westland, vastgesteld door burgemeester en wethouders van 27 september 2005. Op 2 oktober 2007 is de actualisatie van het rampenplan vastgesteld door Burgemeester en Wethouders.

Bij het rampenplan behoort ondermeer procesplan nummer 19, genaamd voorlichting. Op regionaal niveau is er een operationeel basisplan. Het rampenplan, het operationeel basisplan en de procesbeschrijvingen voorzien onder meer in:

- het waarschuwen van bewoners en de naastgelegen bedrijven (het attenderen van de bevolking op een gevaar of dreigend gevaar en het daarbij geven van een eerste gedragsadvies; waarschuwen door middel van deur aan deur aanzeggen, dan wel inzetten van geluidswagens, sirenes, sms-alert in combinatie met de rampenzender Radio West);
- voorlichting (het vergaren, het verwerken en verstrekken van zinvolle informatie, met als doel het informeren van de betrokkenen en het beperken van de gevolgen van het incident door de betrokkenen te adviseren of te bewegen noodzakelijke maatregelen te treffen).

Horizon

Het plangebied maakt de realisatie van een nieuwe woonwijk onder meer woningen, groenvoorzieningen, maatschappelijke doeleinden en kantoren mogelijk. De daadwerkelijke realisatie van het plangebied zal diverse jaren in beslag nemen. Het is niet de verwachting dat de bevolkingsdichtheid, afgezien van de in plan Hoogeland voorziene bebouwing, zal intensiveren. In de berekeningen van het groeprisico van de N213 is gerekend met transportintensiteiten van 2020.

Anticipatie

Lokaal

Er zijn twee mogelijkheden waardoor gas uit de hoofdtransportleiding kan ontsnappen.

Het meest waarschijnlijke en meest voorkomende ongeval is beschadiging van de buisleiding door grondwerkzaamheden. Daarbij zal een beperkte hoeveelheid gas uitstromen. De lekkage is moeilijk te detecteren. Aangenomen wordt dat door snel en adequaat optreden van alle betrokkenen deze wolk niet zal ontbranden. Bij dit scenario zal uit voorzorg de omgeving ontruimd moeten worden.

Daarnaast is er een ongeval mogelijk waarbij uitstromend aardgas door een grote breuk in de transportleiding explosief tot ontbranding komt.

Er is dan geen tijd meer om te vluchten. Het optreden van de hulpverleners zal bemoeilijkt worden door de hittestraling en het mogelijke instortingsgevaar van beschadigde gebouwen.

Bewoners en medewerkers van bedrijven moeten zich in eerste instantie zelf in veiligheid brengen.

Door werkzaamheden nabij de aardgasleiding zoveel mogelijk te voorkomen én bij werkzaamheden aan de leiding vooraf contact met de Gasunie op te laten nemen zal de kans op een breuk van de transportleiding verkleind worden.

In het bestemmingsplan is in de toelichting een alinea opgenomen over de hoofdaardgastransportleiding. Daarnaast is een artikel in de planregels opgenomen waarin staat dat binnen een zone van 4 m aan weerszijden van de leiding niet gebouwd mag worden. Op basis van een aanlegvergunning mogen geen grondwerkzaamheden worden verricht. Vrijstelling kan verleend worden in overleg met de leidingbeheerder en bevoegd gezag.

Het meest waarschijnlijke scenario voor een incident op de transportroute gevaarlijke stoffen is een ongeval en/of lekkage van een tankwagen. Het grootste effect zal optreden wanneer de tankwagen een brandbaar gas vervoert. Teneinde mensen in staat te stellen te vluchten is een snelle en juiste melding van groot belang.

Chloorgas kan vrijkomen wanneer chloorbleekloog in contact komt met een zuur. De meest waarschijnlijke incidenten zullen zijn:

- Fout bij het lossen van zwavelzuur of chloorbleekloog, waardoor deze in de verkeerde tank terechtkomen;
- Bezijken van de tanks bij een brand.

Losprocedures en beveiligingen zijn aanwezig om te voorkomen dat producten op verkeerde wijze worden gelost.

Aangenomen wordt dat door snel en adequaat optreden van alle betrokkenen bij een foute loshandeling of een brand een beperkte chloorgaswolk zal vrijkomen.

Bij deze scenario's zal uit voorzorg de omgeving ontruimd moeten worden.

Omgeving: (Plangebied)

In de ontwikkeling van het plangebied wordt rekening gehouden met bouwtechnische voorzieningen en aspecten als nooduitgangen, bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en vluchtwegen.

Hulpverlening (Brandweer)

De brandweer zal voor Hoogeland aanvalsplannen en bereikbaarheidskaarten ontwikkelen. Maatregelen zullen genomen worden om een toereikende bluswatervoorziening te realiseren.

Motivatie

Door de realisatie van het plangebied, waaronder bedrijfsgebouwen en woningen neemt de personendichtheid in het gebied toe. In de toekomstige situatie en uitgaande van de nog vigerende berekeningsmethodiek en wetgeving (circulaire “Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen”) is er echter geen sprake van een groepsrisico dat boven de oriëntatiewaarde ligt. Gezien de belangen (zoals planologische, volkshuisvestelijke, etc.) en het feit dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt, is het niet aan de orde om naar alternatieven te kijken met een lager groepsrisico.

Preparatie

Rampenplan

De gemeente Westland beschikt over een Rampenplan, vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 27 september 2005.

Bij het rampenplan behoort ondermeer procesplan nummer 19, genaamd Voorlichting. Op regionaal niveau is er een operationeel basisplan. Indien een incident zich ontwikkelt tot een groot incident of ramp zal binnen de regio Haaglanden en dus ook binnen de gemeente Westland zogenaamde opschaling plaatsvinden. Van een routinematige aanpak zal overgegaan worden naar een Gecoördineerde Regionale Incidentenbestrijdingsprocedure (GRIP 1, GRIP 2 en GRIP 3).

Alarmering

De dekking van de alarmsirenes in het plangebied is voldoende en zullen bij een calamiteit gebruikt worden om de bewoners te waarschuwen. De inzet van de alarmsirenes is afhankelijk van de omvang van een calamiteit en de gevaren voor de omgeving.

Oefenen

In het rampenplan is een goede geoefendheid van de brandweer opgenomen. De brandweer oefent met regelmaat, zowel lokaal als regionaal, op het bestrijden van calamiteiten en andere rampenscenario's.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Beleid en onderzoek

In de Flora- en faunawet van 2002 zijn bepalingen opgenomen die het verstoren van beschermde planten en dieren of het vernietigen van hun leefmilieu verbieden. Voor veel ruimtelijke plannen betekende dit, dat een ontheffing ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C van de Flora- en faunawet nodig was. De Flora- en faunawet is sedert 23 februari 2005 gewijzigd en vereenvoudigd. Er worden nu drie categorieën beschermde soorten onderscheiden: algemene soorten, minder algemene soorten en streng beschermde soorten. Voor de beschermde algemene soorten wordt voor ingrepen ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling of ruimtelijke inrichting een vrijstelling gegeven, voor de minder algemene geldt dat een vrijstelling wordt gegeven, indien gewerkt wordt met een goedgekeurde gedragscode. In de overige gevallen is een ontheffing nodig. Een ontheffing wordt alleen verleend als aan een aantal, in de wet omschreven voorwaarden is voldaan. Effecten op beschermde planten en dieren moeten worden gecompenseerd. De procedure voor een ontheffing is onafhankelijk van de procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

In 2009 is de flora- en faunawet nogmaals aangepast, waarbij de beoordeling van de ontheffing bij ruimtelijke ingrepen is gewijzigd. Er zijn voortaan twee mogelijkheden bij de ontheffingsaanvraag:

1. **Voorkom overtreding door het nemen van mitigerende maatregelen.** Er hoeft geen ontheffing van de flora- en faunawet aangevraagd te worden. Om zeker te zijn dat de mitigerende maatregelen voldoende zijn er er inderdaad geen ontheffing nodig is, kan een ontheffing aangevraagd worden om de maatregelen goed te laten keuren.
2. **Zijn mitigerende maatregelen niet mogelijk? Dan volgt een volledige** beoordeling voor ontheffing.

Overigens geldt te allen tijde de zorgplicht voor alle soorten, dat wil zeggen: er moet zorgvuldig met de soorten en de individuele planten en dieren worden omgegaan. Zowel bij een vrijstelling als een ontheffing, dienen schadelijke handelingen tot een minimum te worden beperkt. Broedende vogels mogen nooit verstoord worden.

Om na te gaan of voor de herinrichting van het gebied Hoogeland een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig is, is door OD205 stedenbouw, onderzoek en landschap bv een natuurtoets uitgevoerd. Hierbij is vooral aandacht besteed aan de mogelijke aanwezigheid van soorten, die op grond van de Flora- en faunawet beschermd zijn.

In het gebied zijn geen beschermde plantensoorten gevonden. Een uitzondering hierop is een dotterbloem (*Caltha palustris*). Dit betreft echter een gekweekte vorm in een siertuin.

Er zijn een aantal broedvogels aangetroffen: meerkoet (*Fulica atra*), wilde eend (*Anas platyrhynchos*), canadese gans (*Branta canadensis*) en merel (*Turdus merula*). Het broeden van vink (*Fringilla coelebs*), mus (*Passer domesticus*), spreeuw (*Sturnus vulgaris*), winterkoning (*Troglodytes troglodytes*), tijtjaf (*Phylloscopus collybita*), koolmees (*Parus major*), heggemus (*Prunella modularis*), zanglijster (*Turdus philomelos*), fluitier (*Phylloscopus sibilatrix*) en houtduif (*Columba palumbus*) is waarschijnlijk. Het broeden vindt plaats in sloten en slootoevers (wilde eend en meerkoet), open grasgebieden, tuinen en houtopstanden (overige soorten). Bij het uitvoeren van werkzaamheden zullen geen broedende vogels verstoord mogen worden.

In het gebied zijn een drietal soorten amfibieën aangetroffen: bruine kikker (*Rana temporaria*), gewone pad (*Bufo bufo*) en een soort uit het groene kikkercomplex (*Rana esculenta* synklepton). Dit zijn alle soorten van lijst 1.

Van de zoogdieren is het voorkomen van egel (*Erinaceus europeus*), mol (*Talpa europea*), huisspitsmuis (*Crocodyra russula*), dwergspitsmuis (*Sorex minutus*), gewone bosspitsmuis (*Sorex araneus*), rosse woelmuis (*Clethrionomys glareolus*), woelrat (*Arvicola terrestris*) en veldmuis (*Microtus arvalis*) waarschijnlijk. Daarnaast is het mogelijk dat de bomenrijen langs de Mr. Jan Tuningstraat en de Galgeweg, als mede de boomopstanden bij het zwembad en in de hoek van het Galgepad en de Galgeweg van belang zijn voor vleermuizen, met name de dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Hoewel deze soort niet is aangetroffen, is het van belang dat de bomenlanen en boomopstanden gehandhaafd blijven.

Bij nader visonderzoek in opdracht van Gemeente Westland, uitgevoerd op 16 april 2010 zijn 8 vissoorten waargenomen. De watergangen zijn hiervoor bemonsterd met een schepnet. Het gaat hier om de blankvoorn, driedoornige stekelbaars, kleine modderkruiper, kolblei, rietvoorn, riviergrondel, tiendoornige

stekelbaar en zeelt. De kleine modderkruiper is een soort uit tabel 2 van de Flora- en faunawet. Tijdens de uitvoering worden mitigerende maatregelen genomen zodat de functionaliteit van de voortplantings- en verblijfplaats van de kleine modderkruiper behouden blijft. De toekomstige situatie zorgt voor een toename aan voortplantings- en verblijfplaatsen door het realiseren van meer open water en het gedeeltelijk realiseren van natuurvriendelijke oevers waar deze in de huidige situatie niet aanwezig zijn.

De bittervoorn is in het plangebied niet aangetroffen en er zijn ook geen grote zoetwatermosselen waargenomen.

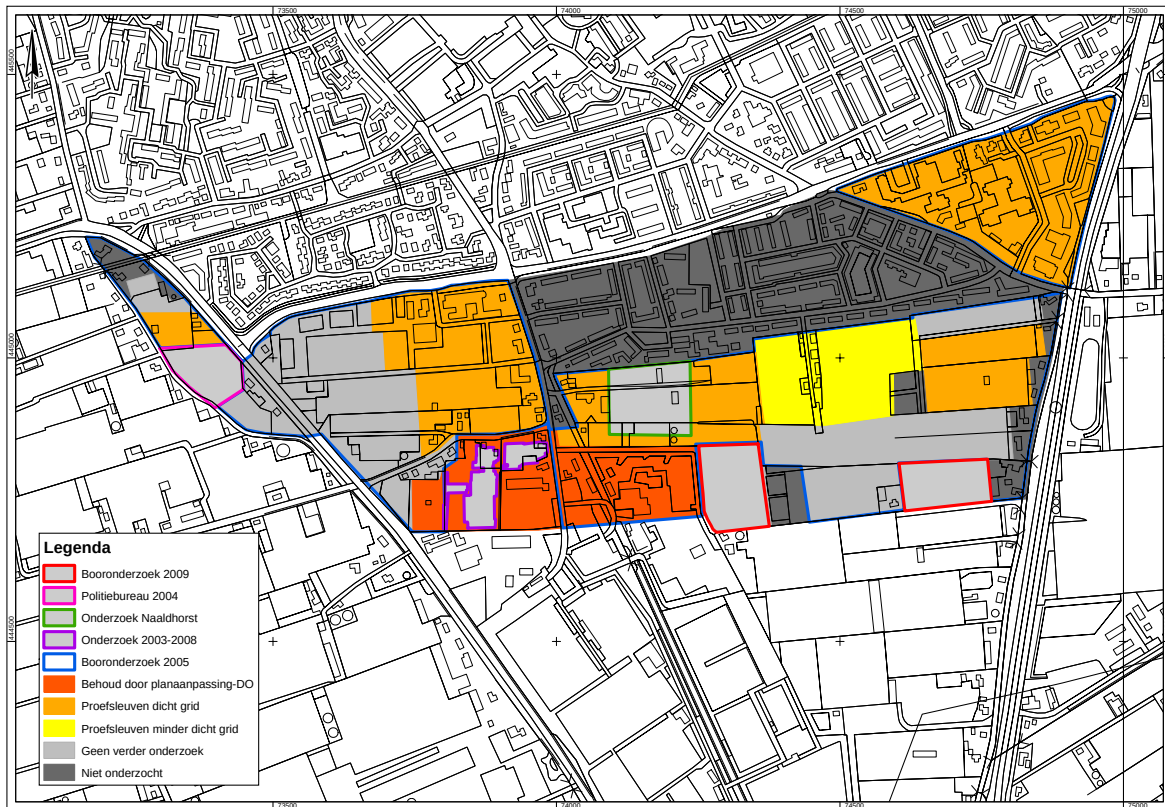
Er zijn verder geen aanwijzingen gevonden dat er andere soorten van lijst 2 of 3 van de Flora- en faunawet voorkomen. De aanvraag van een ontheffing ingevolge artikel 75, vierde lid, onderdeel C van de Flora- en faunawet is derhalve niet nodig als mitigerende maatregelen worden genomen ten behoeve van de kleine modderkruiper.

5.8.2 Gewenste ontwikkeling

Het plan zal leiden tot een andere inrichting van de openbare ruimte met een toename van het wateroppervlak en groen. Een deel van de oevers zal natuurvriendelijk worden ingericht. Hierdoor ontstaan er goede mogelijkheden voor vissen en watervogels. Het creëren van visluwe plekken kan gunstig zijn voor amfibieën.

Omdat de meeste (waarschijnlijke) broedvogels nu al meer algemene soorten van tuinen en parken zijn, zullen deze er niet op achteruitgaan. Hetzelfde geldt voor de meeste zoogdieren.

Er zal naar worden gestreefd de belangrijkste bomenrijen en houtopstanden te handhaven, zodat er leefgebied blijft waar de dwergvleermuis gebruik van kan maken. Door de toename van het wateroppervlak ontstaan er ook kansen voor de watervleermuis.



stand van zaken archeologie (bron: Erfgoed Delft en Omstreken)

6. CULTUURHISTORIE

6.1 Archeologie

6.1.1 Bestaande situatie

In het plangebied zijn verschillende archeologische vindplaatsen geregistreerd die dateren uit verschillende perioden: de IJzertijd (7e eeuw voor Chr.-begin jaartelling), de Romeinse Tijd (1e tot 3e eeuw na Chr.), de Vroege Middeleeuwen (4e-10e eeuw), de Late Middeleeuwen (11e-16e eeuw) en de Nieuwe Tijd (vanaf eind 16e eeuw.) Een zeer bijzondere vondst is een bronzen hand uit de Romeinse Tijd op een terrein nabij Hoogwerf. De hand maakte deel uit van een groot standbeeld. De vondst wijst op de aanwezigheid van een bijzondere woonplaats uit de Romeinse Tijd. Een soortgelijke vondst is in de 18e eeuw gedaan in de Romeinse stad Forum Hadriani (Voorburg).

In het noordelijk deel van het plangebied zijn diverse vindplaatsen uit de Romeinse Tijd en de Late Middeleeuwen gevonden. Enkele vondsten dateren uit de Vroege Middeleeuwen. In de uiterste noordoosthoek is in 1987 een grafveld uit de Romeinse Tijd gevonden. Aan de Hoogwerf op de plek van het zwembad en in de omgeving is aardewerk uit de IJzertijd in dieper gelegen bodemlagen gevonden. Op dezelfde locatie is ook onderzoek gedaan naar een nederzettingsterrein uit de Romeinse Tijd. In de Vroege Middeleeuwen is op dezelfde plek weer een nederzetting geweest. De omvang van de nederzettingen uit de Romeinse Tijd en de Vroege Middeleeuwen is niet bekend, maar is vrijwel zeker groter dan het terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie Zuid-Holland staat. Op zeer geringe afstand ten westen van het zwembadterrein bevindt zich nog een locatie die op de Archeologische Monumentenkaart van Zuid-Holland is geplaatst. Volgens deze kaart zijn er de resten te verwachten van een Middeleeuws mottenkasteel. Het mottenkasteel bestond uit een omgrachte heuvel waarop een gebouw stond. Op een naastgelegen (en soms ook omgracht) terrein stonden de bijgebouwen. In het terrein is een duidelijke verhoging zichtbaar welke mogelijk een overblijfsel van de omgrachte heuvel is. Er wordt momenteel nader onderzoek verricht om na te gaan of er werkelijk resten van een mottenkasteel aanwezig zijn. In dit gebied stond voorheen de boerderij De Hoogwerf. Op het voormalige erf zijn middeleeuwse bakstenen gevonden. Ten zuiden hiervan is slechts één archeologische vindplaats bekend (Romeinse Tijd).

6.1.2 Normstelling, beleid en onderzoek

Onderzoek vindt plaats om duidelijkheid te krijgen over de aard van de vondsten, de begrenzing van de nederzettingen, de aanwezige bodemverstoringen en de conserveringstoestand. Voordat nader onderzoek heeft plaatsgevonden zal het beleid er op gericht zijn de vondsten in situ te behouden en hier in principe niet te bouwen.

In het rapport 'Naaldwijk Hoogeland, Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO)', is een verslag gedaan van het inventariserend veldonderzoek naar mogelijke archeologische waarden in het plangebied Hoogeland.

In dit rapport is een selectieadvies voor Hoogeland weergegeven dat uiteenvalt in verschillende gebieden (zie afbeelding). In rood is het gebied aangegeven waarvoor planaanpassing wordt geadviseerd. Op deze plaatsen is de archeologische verwachting het hoogst. Eerdere opgravingen in het gebied hebben een grote dichtheid aan sporen uit de Romeinse Tijd en de Vroege

Middeleeuwen opgeleverd alsmede een vindplaats uit de IJzertijd. De hoge archeologische waarde van dit deel van het plangebied wordt nog geïllustreerd door het feit dat er twee AMK-terreinen binnen de grenzen vallen. Indien plaanpassing niet tot de opties behoort, dient er een opgraving (behoud ex situ) van dit gebied plaats te vinden.

In het oranje zijn de gebieden weergegeven waar proefsleuvenonderzoek in een dicht grid wordt geadviseerd. Er geldt een hoge verwachting voor sporen uit de Romeinse Tijd, Vroege Middeleeuwen, Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd in deze gebieden. De begrenzing en aard van deze vindplaatsen kon echter niet voldoende worden vastgesteld aan de hand van het karterend booronderzoek. In sommige delen is ook sprake van verstoringen die niet duidelijk in kaart konden worden gebracht. Dit kan door middel van een onderzoek met proefsleuven nader worden bepaald.

In geel is een gebied aangegeven waar proefsleuven in een minder dicht grid wordt geadviseerd. Op deze plaats heeft het karterend booronderzoek weinig resultaten opgeleverd. Op basis van het bureauonderzoek echter kunnen in dit gebied een Romeinse weg of verkavelingstructuren uit de Romeinse tijd aanwezig zijn. De controle van deze structuren kan extensiever worden uitgevoerd dan de overige geadviseerde proefsleuven.

In grijs zijn die gebieden aangegeven waar, op basis van het karterend booronderzoek, geen vervolgonderzoek plaats hoeft te vinden.

Sinds het verschijnen van dit rapport (Bult et al, 2006) is er op verschillende locaties in het plangebied nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. De selectieadviezen die hier uit voortkwamen zijn overgenomen door de gemeente. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de aangepaste afbeelding (zie afbeelding). Daar waar behoud ex situ reeds heeft plaats gevonden is geen sprake meer van archeologische verwachting.

In de verbeelding is het gebied aangegeven ('grens archeologisch waardevol gebied') waar nog nader onderzoek dient te worden gedaan, gebaseerd op de meest recente gegevens. Voor dit gebied geldt een aanlegvergunning.

6.1.3 Gewenste ontwikkeling

Bij planontwikkeling zal in principe worden gestreefd naar het behoud van vindplaatsen door planinpassing. Voorafgaand aan de planontwikkeling dient ter plaatse van de 'grens archeologisch waardevol gebied' (verkennend) onderzoek te worden verricht naar de archeologische resten.

6.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

6.2.1 Bestaande situatie

De topografische kaart uit 1912 laat zien dat de huidige ruimtelijke structuur van het gebied Hoogeland en omgeving reeds in aanzet aanwezig is. Zo vormde de Zuidweg op dat moment de belangrijkste invalsroute van Naaldwijk vanuit zuidelijke richting. Langs de route is reeds lintbebouwing aanwezig, die tot op de dag van vandaag gehandhaafd is gebleven. Er is sprake van twee bebouwingsconcentraties: één aan het gedeelte van de Zuidweg dat in oost-west richting loopt en één aan het gedeelte van de Zuidweg dat in noord-zuid richting loopt. De Vlietweg (tegenwoordig een parallelstraat van de N213) en de Galgeweg, die toen nog de Telefoonweg heette, waren al aanwezig. Langs de Vlietweg was nog geen bebouwing aanwezig. Vanuit oostelijke richting vormden de Lange Broekweg, de huidige Mr. Jan Tuningstraat en de Kruisweg de belangrijkste invalsroute naar het centrum.

Het tracé van de spoorbaan van de stoomtram van Delft via Schipluiden, De Lier naar Naaldwijk loopt door het plangebied en is op dit moment nog duidelijk herkenbaar in vorm van een langgerekt fietspad. Ook tussen Schipluiden en De Lier is de oorspronkelijke trambaan omgevormd tot een fietspad. Dit oorspronkelijke tracé is een cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevol element.

De agrarische verkaveling in het gebied had vroeger dezelfde kenmerken als het huidige landschap, met dien verstande dat de vollegronds tuinbouw voor een belangrijk deel is vervangen door kassen. Ten noorden van de Zuidweg is het patroon van lange slagen nog herkenbaar en ten zuiden van de Zuidweg is sprake van een blokverkaveling. Het gebied tussen het stoomtramtracé en de Vlietweg wordt nog steeds gekenmerkt door de langwerpige, maar onregelmatige slagenverkaveling die tegenwoordig nog herkenbaar is door de lange zichtlijnen tussen de kassen.

6.2.2 Normstelling, beleid en onderzoek

6.2.3 Gewenste ontwikkeling

De kavelrichting in het plangebied is min of meer oost-west. Gewenst wordt deze huidige kavelrichting te behouden door hiermee rekening te houden bij de verkaveling, bijvoorbeeld door middel van oost-west lopende waterlopen.

Geraadpleegde literatuur:

Hoogeland:

Bult, E.J., J. de Bruin, J. de Gier & S.H. Jongma, 2006: Naaldwijk Hoogeland, gemeente Westland: een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Delftse Archeologische Rapporten 72, Delft.

Naaldwijk Hoogwerf:

- Feijst, L. van der, 2007: De vicus te Naaldwijk, Masterscriptie VU, Amsterdam.
- Feijst, L. van der, J. de Bruin & E. Blom (red), 2008: De nederzetting te Naaldwijk II. Terug naar de sporen van Holwerda. ADC Monografie 4, Amersfoort.
- Nieuwhof, A., 2004: Een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven aan de Zuidweg te Naaldwijk (Z.-H.), ARC-Publicaties 94, Groningen.
- Ploegaert, P.H.I.J. 2005: Archeologisch onderzoek Naaldwijk 'Zuidweg' ADC Rapport 426, Amersfoort.
- Ploegaert, P.H.I.J. & E. Blom, 2007: Naaldwijk Zuidweg hoek hoogwerf (gem. Westland), ADC rapport 804, Amersfoort.
- Opgraving 2007; Archol, in prep.
- Opgraving 2008; Archol, in prep.

Booronderzoek 2004:

- Bult, E.J. & J. de Bruin, 2004: De locatie Politiebureau aan de Galgeweg te Naaldwijk in de gemeente Westland. Een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), DAR 46, Delft.

Booronderzoek Hoogeland 2005:

- Bult, E.J., J. de Bruin, J. de Gier & S.H. Jongma, 2006: Naaldwijk Hoogeland, gemeente Westland: een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), Delftse Archeologische Rapporten 72, Delft.

Proefsleuvenonderzoek Naaldhorst:

- Leeuwe, R. de, 2008: Inheemse bewoning uit de ijzertijd en de Romeinse tijd in plangebied Naaldwijk-Nieuwe Naaldhorst (gemeente Westland). Een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven, Archol-rapport 94, Leiden.

Opgraving Naaldhorst:

- ACVU-HBS in prep.

Booronderzoek Hoogeland 2009:

- Penning, B., 2009: Plangebied Hoogeland (2009) te Naaldwijk (gemeente Westland). Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek middels grondboringen, DAN 3, Delft.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Verantwoording planvorm

Voor het bestemmingsplan Hoogeland is gekozen voor de planfiguur van een gemengd plan, zowel globaal als gedetailleerd. Het globale karakter komt tot uiting in de verbeelding of plankaart; er zijn in de verbeelding bij een aantal bestemmingen geen bouwvlakken aangegeven. De regels behorende bij het plan zijn wel zo veel mogelijk gedetailleerd van karakter, zodat de rechtszekerheid gewaarborgd wordt.

7.2 Systematiek bestemmingen

De planregels bij het bestemmingsplan zijn als volgt opgebouwd. In hoofdstuk I komen de Inleidende regels aan bod. Het betreft hier de Begrippen (artikel 1) en de Wijze van meten (artikel 2). In hoofdstuk II, Bestemmingen zijn de planregels, behorende bij de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen (artikel 3 tot en met 19). Hoofdstuk III, Algemene regels, bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn (artikel 20 tot en met 25). Tot slot zijn de Overgangs- en slotregel opgenomen in hoofdstuk IV (artikel 26 en 27).

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel (Hoofdstuk I, artikel 1) worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard. Dit is van belang voor een juiste interpretatie van de planregels.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Dit is van belang omdat geen twijfel mag bestaan over de gegeven maatvoering in de planregels.

7.3 Planregels

Onderscheid is gemaakt tussen bestemmingen en dubbelbestemmingen.

7.3.1 Bestemmingen

Bij de eindbestemmingen is per hoofdfunctie (wonen, verkeer en dergelijke) is een bestemmingsregeling opgenomen, voor zover van toepassing bestaande uit:

1. bestemmingsomschrijving: waarvoor mogen de gebouwen en gronden worden gebruikt;
2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
3. nadere eisen: de nadere eisen die aan het bouwen gesteld worden;
4. ontheffing van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
6. ontheffing van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
7. aanlegvergunning: werken en werkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn verbonden;
8. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen.

De situering van de toegelaten gebouwen is bepaald door bouwvlakken op de kaart en door bepalingen (soms in combinatie met aanduidingen) in de planregels.

Bedrijf (artikel 3)

De gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor gemaal, gasdruk-verdeelstation en trafo.

De voor nutsdoeleinden (nd) aangeduide gronden vallen gedeeltelijk samen met de bestemming gastransportleiding, in welk geval deze gronden allereerst een functie hebben als gastransportleiding en secundair als nutsdoeleinden.

Gemengd (artikel 4)

De gronden binnen de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor kantoren en woonhuizen. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

Groen (artikel 5)

De gronden binnen de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen. Ter plaatse van de aanduiding fietspad (sv-fpd) en waterverbinding (sva-wav) dient respectievelijk een fietspad en waterverbinding te worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding speelvoorziening (sz) een speelplek voor kinderen.

Waar deze bestemming samenvalt met de bestemmingen waterstaatsdoeleinden en gastransportleiding en riool hebben deze gronden primair de functie als beschermingszone van de waterkering, secundair als leiding en tertiair en groenvoorzieningen. De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

Burgemeester en wethouders kunnen een in de verbeelding aangegeven deel van deze bestemming wijzigen in de bestemming 'wonen- II' en/of 'sport'.

Kantoor (artikel 6)

De bestemming 'Kantoor' is gegeven aan gronden waarop gebouwen ten behoeve van kantoren zijn toegestaan. De gronden zijn tevens bestemd voor wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen. Waar in de verbeelding de aanduiding 'gestapeld' is aangegeven, dienen gestapelde woningen (appartementen) te worden gebouwd. Onder de appartementengebouwen dient een ondergrondse parkeergarage van één bouwlaag te worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding horeca (h) is een hotel toegestaan. De tot kantoren bestemde gronden vallen voor een klein deel samen met gronden bestemd voor waterstaatsdoeleinden. Deze gronden hebben allereerst een functie als beschermingszone bij de waterkering en mogen secundair gebruikt worden als dienstverlening. De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

Maatschappelijk (artikel 7)

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en tuinen, erven en terreinen. Ter plaatse van de aanduidingen 'onderwijs' (on), 'zorginstelling' (zoi), 'gemeentewerf' (sd-gwf), 'sport' (s), 'cultuur en ontspanning' (co) en 'openbare dienstverlening' (od), zijn deze gronden uitsluitend bestemd voor respectievelijk scholen, zorginstelling, gemeentewerf, gebedshuis, gebouwen voor verenigingen op sport en cultuurgebied en openbare dienstverlening zoals politiebureau/wijkcentrum. Waar geen aanduiding is aangegeven zijn binnen het aangegeven bouwvlak gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Waar in de verbeelding de aanduiding 'gestapeld' [gs] is aangegeven, mogen

gestapelde woningen ((zorg)appartementen) worden gebouwd. Onder de appartementengebouwen dient een halfverdiepte of ondergrondse parkeergarage van één bouwlaag te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding fietspad (is een fietspad toegestaan).

De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming ter plaatse van de gemeentewerf wijzigen in de bestemming 'Wonen-II' en/of 'Sport'.

Sport (artikel 8)

De gronden van de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor sportterreinen, zwembad met daarbij behorend filtergebouw, gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'manege' (ma) is een manege toegestaan. Langs het parkeerterrein is een zone aangegeven voor intensieve sport en recreatie (ss-isr).

Deze bestemming ligt gedeeltelijk binnen de invloedssfeer van de gastransportleiding. In verband met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geldt een veiligheidszone waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden.

De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

Verkeer (artikel 9)

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen, woonstraten en -paden, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding geluidscherm (gs) dient een geluidscherm te worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduidingen (br, vb, sv-cal, sv-fbr en -fdp en sva-wav) zijn respectievelijk een brug, verblijfsgebied, calamiteitenverbinding, fietsbrug en -route en een waterbinding (duiker) mogelijk.

Waar deze bestemming samenvalt met de bestemmingen waterstaat - waterkering, leiding - gas, - water en - riool, hebben deze gronden primair de functie als beschermingszone van waterstaat - waterkering, secundair als leiding en tertiair als verkeer.

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming ter plaatse van de gemeentewerf wijzigen in de bestemming 'Wonen-II en/of 'Sport'. De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

Ter plaatse van het gebied Tiendweg kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in kantoren.

Water (artikel 10)

De gronden binnen de bestemming 'water' zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding, waterlopen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers en aanlegsteigers met een lengte van ten hoogste 1 meter. Tevens zijn ter plaatse van de aanduiding terras (tr) terrassen boven water behorende bij woningen en fietspaden (sv-fpd), fietsbruggen (sv-sbr) aangeduid op de kaart.

De tot water bestemde gronden vallen gedeeltelijk samen met de bestemming gastransportleiding, in welk geval deze gronden allereerst een functie hebben als gastransportleiding en secundair als water. De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

Burgemeester en wethouders kunnen het in de verbeelding aangegeven deel van deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen-II' en/of 'Sport'.

Wonen-I (artikel-11)

Deze bestemming omvat de gronden van de reeds bestaande (voormalige tuinder)woningen. Op gronden met de bestemming 'Wonen-I' zijn woningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn tevens aan-, uitbouwen en bijgebouwen, overkappingen en tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding waterverbinding dient een waterverbinding (sw-wa) te worden gerealiseerd; ter plaatse van (sw-fpd) een fietspad.

De tot Wonen-I bestemde gronden vallen voor een deel samen met gronden bestemd voor waterstaatsdoeleinden. Deze gronden hebben allereerst een functie als beschermingszone bij de waterkering en mogen secundair gebruikt worden als Wonen-I.

Burgemeester en wethouders kunnen het in de verbeelding aangegeven deel van deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen-II' en/of 'Sport'.

Wonen-II (artikel-12)

Op gronden met de bestemming 'Wonen-II' mogen uitsluitend vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen worden gebouwd.

Binnen deze bestemming zijn tevens aan-, uitbouwen en bijgebouwen, overkappingen, tuinen, erven en terreinen toegestaan. Ter plaatse van de specifieke gebiedsaanduiding (sw-wa) dient binnen de woonbestemming minimaal 35 % water te worden gerealiseerd; ter plaatse van (sw-fpd) een fietspad.

De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel en het ter plaatse geldend bebouwingspercentage, te worden ingericht.

Burgemeester en wethouders kunnen het in de verbeelding aangegeven deel van deze bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen-III' ten behoeve van rijtjeswoningen.

Wonen-III (artikel 13)

Op gronden met de bestemming 'Wonen-III' mogen aaneen gebouwde grondgebonden woningen met een kap worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar gestapelde woningen (appartementen) zijn toegestaan. Bij het realiseren van gestapelde woningen zal ten minste 80% van het aantal woningen binnen de zone gestapelde woningen als gestapelde woning moeten worden gebouwd.

Ter plaatse van één locatie (tegenover de nieuwe Naaldhorst) zijn op de begane grond praktijkruimten en maatschappelijke dienstverlening toegestaan (sdv-prr).

Binnen deze bestemming zijn tevens aan- en uitbouwen en bijgebouwen, overkappingen, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

Wonen-IV (artikel 14)

Op gronden met de bestemming 'Wonen-IV' mogen alleen gestapelde woningen (appartementen) worden gebouwd.

Onder de appartementengebouwen in deze bestemming dient een gebouwde parkeervoorziening of halfverdiepte parkeergarage van één bouwlaag te worden gebouwd zodat per woning tenminste één parkeerplaats beschikbaar is.

Binnen deze bestemming zijn geen aan-, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding fietspad dient een fietspad te worden gerealiseerd (sv-pdf). De gronden dienen overeenkomstig het op de kaart aangegeven wegprofiel te worden ingericht.

7.3.2 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas (artikel 15)

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Leiding - gas' zijn primair bestemd voor een gastransportleiding van 12 " (30,5 cm) met een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding als mede voor een CO2 leiding. Het aangegeven inventarisatiegebied voor groepsrisico is aangeduid als veiligheidszone waar voorwaarden gelden voor de bouw van kwetsbare objecten (zie ook artikel 22, Algemene bouwregels).

De tot gastransportleiding bestemde gronden vallen voor een deel samen met de beschermingszone voor de waterkering. Deze gronden zijn in dat geval primair bestemd als waterstaatsdoeleinden en secundair als gastransportleiding. Er mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming gastransportleiding, tenzij burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen.

Leiding - Riool (artikel 16)

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Leiding - riool' zijn primair bestemd voor een rioolpersleiding met een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Leiding - Water (artikel 17)

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Leiding - water' zijn primair bestemd voor een hoofdwatervleiding met een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding.

Waarde - Archeologie (artikel 18)

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is gehanteerd voor het plangebied dat een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Deze is in het plan gebaseerd op het inmiddels uitgevoerde deel van het archeologisch onderzoek. Voor gebieden waar tijdens het onderzoek geen archeologische bevindingen zijn gedaan, gelden geen primaire voorwaarden voor het gebruik van de grond. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gebieden waarvoor tijdens de planrealisatie geen archeologische waarden zijn vastgesteld.

Waarde - Cultuurhistorie (artikel 19)

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' zijn primair bestemd als beschermingszone van het oorspronkelijke tracé van de oude tramlijn, waar dit in het veld nog duidelijk te herkennen valt. Deze gronden zijn secundair bestemd voor de in de verbeelding aangegeven bestemmingen. Gebruik van bebouwing op deze gronden is alleen toegestaan als de cultuurhistorische belangen niet wezenlijk worden geschaad.

Waterstaat - Waterkering (artikel 20)

De gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' zijn primair bestemd voor de waterkering (de keurzone van 23,7 m) met de daarbij behorende voorzieningen. De bedoelde waterkering heeft de functie boezemkade. Deze gronden zijn secundair bestemd voor de in de verbeelding aangegeven bestemmingen. Gebruik van bebouwing op deze gronden is alleen toegestaan als de belangen van de waterstaatsdoeleinden niet wezenlijk worden geschaad.

7.3.3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Grond waaraan uitvoering van een bouwplan wordt gegeven blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene bouwregels

Bestaande afstanden en andere maten

In de planregels zijn diverse regelingen opgenomen die aangeven wat maximaal of minimaal toelaatbaar is. Deze regelingen kunnen betrekking hebben op hoogten, breedten, diepten, oppervlakten, afstanden of aantallen.

Overschrijding bouwgrenzen en voorgevellijn

In dit lid is aangegeven dat de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen en de voorgevellijn overschreden mogen worden door ondergeschikte delen van gebouwen.

Veiligheidszones leiding

Dit lid bevat een algemene bepaling voor het bouwen van kwetsbare objecten zoals woningen.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming.

Artikel 24 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel wordt aangegeven in hoeverre ontheffing kan worden verleend voor geringe afwijkingen van de bouwregels (maatvoering), voor zover al niet elders in de planregels in afwijkingen is voorzien. Hiermee kan in specifieke situaties maatwerk worden geboden. Daarnaast zijn in dit artikel ontheffingsregels opgenomen voor de realisatie van extra wooneenheden.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 26 Algemene procedureregels

Teneinde rechtsbescherming te waarborgen, is in het artikel bepaald welke procedure van toepassing is op het verlenen van ontheffing en de voorbereiding van wijzigingsplannen ex artikel 3.6 Wro. De procedure voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is vergelijkbaar met de openbare voorbereidingsprocedure die thans is opgenomen in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 27 Overgangsregels

Dit artikel bevat regels die als doel hebben bestaande situaties (gebruik of bouwwerken), welke niet in overeenstemming zijn met dit plan, te regelen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruik en bouwen.

Het overgangsrecht met betrekking tot bouwen en bouwwerken regelt dat bouwwerken die aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar in strijd zijn met dit plan, onder overgangsrechtelijke bescherming vallen. Deze bescherming geldt ook voor bouwwerken die op deze peildatum legaal kunnen worden gebouwd, maar nog niet zijn gebouwd.

De regeling bevat voorts een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om vrijstelling te verlenen ten behoeve van een beperkte uitbreiding (maximaal 10%) van het bouwwerk.

Bouwwerken die wel bestonden op de genoemde peildatum, maar zijn gebouwd zonder bouwvergunning (of zonder de in het verleden geldende melding voor meldingsplichtige bouwwerken), zijn expliciet uitgesloten van de beschermende werking van het overgangsrecht.

Het overgangsrecht voor strijdig gebruik regelt dat het gebruik van gronden dat bestaat op het moment dat het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Het bestaande gebruik dat (ook) in strijd was met het voorgaande plan, is echter van deze beschermende werking van het overgangsrecht uitgesloten, indien het op grond van het recht nog mogelijk is hiertegen op te treden.

Artikel 28 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de vast te stellen titel van dit bestemmingsplan.

8. HANDHAVING

8.1 Inventarisatie

Er is een inventarisatie uitgevoerd en deze heeft geen overtredingen opgeleverd.

9. MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

9.1 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is op 18 en 20 mei 2009 aan de bevolking de gelegenheid geboden van het bestemmingsplan kennis te nemen en hierover met het gemeentebestuur van gedachten te wisselen. Het verslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 1 mei 2009 ter inzage gelegd.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Deze instanties zijn:

1. Connexion Openbaar vervoer NV
2. Hoogheemraadschap van Delfland
3. Gasunie West
4. Stadsgewest Haaglanden
5. Kamer van Koophandel
6. Ministerie van Defensie
7. Hulpverleningsregio Haaglanden
8. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
9. Gemeente Delft
10. Nederlandse Aardolie Maatschappij
11. Provincie Zuid-Holland
12. Ministerie van verkeer en waterstaat
13. Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten
14. Pipeline Control
15. VROM-inspectie
16. Westland Energie
17. WLTO
18. Gemeente Midden-Delfland
19. Gemeente Den Haag
20. Deelgemeente Hoek van Holland
21. Gemeente Rijswijk
22. Evides waterbedrijf
23. Transportnet Services BV
24. TenneT

Voor de resultaten van het overleg en de beantwoording van de inspraakreacties wordt korthedshalve verwezen naar de Notabeantwoording inspraakreacties en overleg.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan en het bijbehorende ontwerp-exploitatieplan heeft ingevolge artikel 3.8 en 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening, met ingang van vrijdag 5 maart 2010 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Voor de resultaten van en de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en exploitatieplan Hoogeland.

9.4 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Westland voert voor plan Hoogeland een actieve grondexploitatie. De financiële verantwoordelijkheid voor de grondexploitatie ligt hiermee bij de gemeente. Het financiële resultaat wordt, voor zover niet gedekt uit de inkomsten, aangevuld vanuit de vrije reserve grondbedrijf. Dit bedrag wordt als een aparte voorziening opgenomen.

De gemeente heeft op diverse locaties binnen het bestemmingsplangebied gronden aangekocht, dan wel anterieure overeenkomsten gesloten met de particuliere grondeigenaren binnen het gebied voor de realisatie van het programma. Voor Hoogeland Deelgebied II wordt daarnaast een exploitatieplan vastgesteld. Hiermee is voor de gemeente het kostenverhaal verzekerd.

Met bovenstaande is de realisatie van het plan gewaarborgd en wordt het plan economische uitvoerbaar geacht.