

Inbo

Gemeente Westland, Bestemmingsplan Woongebied Polanen



Inbo

Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten

Geeresteinselaan 57

Postbus 57

3930 EB Woudenberg

Telefoon (033) 286 82 34

Fax (033) 286 24 09

E-mail info@inbo.com

www.inbo.com

Amsterdam, Drachten,

Eindhoven,

Rijswijk, Woudenberg

Gemeente Westland, Bestemmingsplan Woongebied Polanen

toelichting

opdrachtgevers

Gemeente Westland

's Heeren Loo Groep

datum

13 maart 2009

project

P04590 | P06163 - Monster, bestemmingsplan Woongebied Polanen, toelichting

referentie

290/EB/DM

Inhoud

1	Algemene aspecten.....	5
1.1	Doel van het plan.....	5
1.2	Bij het plan behorende stukken.....	6
1.3	Aanpak en werkwijze.....	7
1.4	Maatschappelijke waarde.....	9
2	Uitgangssituatie	11
2.1	Ligging, begrenzing, omvang en aard van het plangebied.....	11
2.2	Vigerende en aangrenzende bestemmingsplannen.....	14
2.3	Beleid.....	15
2.4	Gemeentelijk beleid	19
3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	23
3.1	Stedenbouwkundig plan	23
3.2	Verwijzing	25
4	Verantwoording van het plan.....	27
4.1	Cultuurhistorie en archeologie.....	27
4.2	Milieuaspecten.....	32
4.3	Flora & Fauna.....	42
4.4	Verkeer	45
4.5	Duurzaam bouwen.....	46
4.6	Economische uitvoerbaarheid.....	48
5	Juridische opzet.....	49
5.1	Algemeen.....	49
5.2	Juridisch/technische uitgangspunten	50
5.3	Opzet van het juridisch plan.....	50
6	Inspraak en overleg.....	55
6.1	Participatie	55
6.2	Inspraak.....	57
6.3	Artikel 3.1 BRO - overleg.....	58
6.4	Zienswijzen.....	59

Afzonderlijk bijgevoegde bijlagen:

Bijlage I : Stedenbouwkundig plan Polanen, 'Wonen in een parkomgeving', Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten, 25 april 2007.

Bijlage II: 'Plangebied Polanen te Monster, Gemeente Westland', Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP, juni 2007.

Bijlage III: 'Herontwikkeling Polanen te Monster, Milieuzonering, LBP | Lichtveld Buis & Partners, 6 september 2007.

Bijlage IV : 'Onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit woongebied Polanen/Westerhonk, Goudappel Coffeng, 19 juli 2007'.

Bijlage V : 'Polanen te Monster, Quick-scan geluid bedrijven (industrielawaai)', LBP | Lichtveld Buis & Partners, 23 april 2007.

Bijlage VI : 'Notitie Externe Veiligheid, Herontwikkeling Polanen, Monster', LBP | Lichtveld Buis & Partners, 7 februari 2007.

Bijlage VII : 'Verkennd bodemonderzoek Woongebied Polanen te Monster', Syncera Milieu, 13 september 2006.

Bijlage VIII : 'Aanvullend onderzoek ter plaatse van Woongebied Polanen te Monster', Syncera Milieu, 15 januari 2007.

Bijlage IX : 'Watertoets woongebied Polanen te Monster', Aqua Terra Nova, 9 juni 2008.

Bijlage X : 'Beoordeling beschermde soorten Westerhonk, Monster, Quick scan in het kader van de Flora en Faunawet', Bureau Waardenburg b.v., 31 oktober 2006.

Bijlage XI : 'Notitie Cumulatie verkeers- en bedrijfslawaaï, Het Westerhonk – Plan Polanen te Monster', LBP | Lichtveld Buis & Partners, 24 augustus 2007.

Bijlage XII : 'Actualisatie luchtonderzoek Polanen /Westerhonk', Goudappel Coffeng, 29 mei 2008.

Bijlage XIII : 'Inventarisatie vleermuizen en broedvogels woongebied Polanen (Westerhonk), Monster, Vervolgonderzoek in het kader van de Flora- en faunawet', Bureau Waardenburg, 14 december 2007

Bijlage XIV : Inspraaknota, 4 juni 2008, Gemeente Westland.

Bijlage XV : Oplegnotitie, 8 juli 2008, Inbo.



Omgeving plangebied

1 Algemene aspecten

1.1 Doel van het plan

Het stedenbouwkundig plan "Polanen, wonen in een parkomgeving" te Monster, omvat het ontwikkelen van 311 woningen, onderverdeeld in 55 zorgwoningen en 256 marktwoningen. Deze woningen zijn gepland op het terrein Westerhonk. Op de locatie Westerhonk is een woon- en zorgcentrum voor verstandelijk en lichamelijk beperkte mensen (cliënten) gevestigd. De afgelopen jaren is door de eigenaar van het terrein, de 's Heeren Loo zorggroep, een start gemaakt met de transformatie van het terrein van een geïsoleerde zorginstelling, ingepakt in het groen, naar een terrein dat zich veel meer opent naar de samenleving. Niet alleen door de omwonenden uit te nodigen het terrein te bezoeken (sociaal culturele integratie) maar ook door de samenleving letterlijk (fysiek) naar binnen te halen, door plaats te bieden aan woningbouw voor niet-cliënten (burgerwoningen) op het terrein. In de afgelopen periode zijn op het westelijk deel van het terrein zowel "burgerwoningen" als zorgwoningen voor cliënten gerealiseerd. Naast de geplande nieuwbouw worden in het plan ook de reeds gerealiseerde woningen en de, deels nieuw gebouwde, zorgcomplexen planologisch-juridisch vastgelegd.

Het beleid van de overheid, verwoord in het beleidstoetsingskader gehandicaptenzorg van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, is gericht op verkleining van de grote woon- en zorgcentra voor verstandelijk beperkte personen. Hiertoe dienen deze centra gedeconcentreerd te worden. In het verlengde hiervan zijn er nieuwe woonvormen gecreëerd waarmee verstandelijk gehandicapten geïntegreerd in een gewone buurt kunnen wonen en leven. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt het aantal bewoners van de locatie Westerhonk af. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid voor verdere "omgekeerde integratie" op het terrein, oftewel een vervolg geven aan het reeds in gang gezette proces van het plaats bieden aan woningbouw voor niet-cliënten op het de instellingsterrein.

Door omgekeerde integratie kunnen verstandelijk gehandicapten in een beschermde, beschutte omgeving wonen in de directe nabijheid van de voor hen noodzakelijke voorzieningen en kan er ook voor bewoners zonder beperking een aantrekkelijke woonomgeving worden gecreëerd. Doordat de bewoners naast elkaar wonen, leven en gebruik maken van dezelfde voorzieningen, kan de participatie en integratie van bewoners met een beperking op een vanzelfsprekende manier verlopen.

De omgekeerde integratie behelst enerzijds het "openstellen" van het terrein voor burgerwoningen en anderzijds het aanbieden van woningen voor cliënten in de regio. Een tweede element van de visie is het uitgaan van de individuele vraag van de cliënten voor de dagbesteding. Dit betekent een reorganisatie van de ruimtelijke inrichting van het terrein voor dagbesteding en ontspanning.

Het onderhavige bestemmingsplan "Polanen" beoogt voor de in het plan begrepen gronden:

- de op basis van de gevoerde vrijstellingsprocedure ex. Artikel 19 W.R.O (1999) ontwikkelde woningbouw planologisch-juridisch te verankeren;
- de bestemming en gebruik- en bouwvoorschriften (planregels) voor de zorgcomplexen nader vast te leggen;
- het juridische kader te bieden voor het realiseren van de woningbouw;
- het beoogde stedenbouwkundig kader voor de functionele en ruimtelijke inrichting van het gebied te verankeren, waarbij wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur en de ruimtelijke potenties van het gebied.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Woongebied Polanen" omvat een plankaart (schaal 1:1000), planregels en de toelichting. In de toelichting wordt voor de beschrijving van het stedenbouwkundig plan verwezen naar het document Stedenbouwkundig plan Polanen, 'wonen in een parkomgeving', Inbo, 25 april 2007 (Bijlage I). Dit Stedenbouwkundig plan is op 26 juni 2007 door de gemeenteraad van de Gemeente Westland vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan vormt als zodanig een belangrijk onderdeel van de toelichting.

Op de plankaart is onder meer aangegeven welke gebieden het plan omvat en welke bestemmingen er in dit plan voorkomen.

De planregels beslaan de gebruiksvoorschriften van de in het plan gelegen gronden en de bouwmogelijkheden binnen het plangebied. Daarnaast zijn planregels opgenomen, waarin wordt geregeld binnen welke grenzen het plan kan worden gewijzigd én in welke gevallen vrijstelling kan worden verleend of andere eisen kunnen worden gesteld. Daarnaast zijn er overgangsbepalingen en regels over strafbaarstelling opgenomen.

In het document Stedenbouwkundig plan "Polanen, wonen in een parkomgeving", wordt een gedetailleerde omschrijving gegeven van het stedenbouwkundig plan, de achtergronden en de ambitie van het plan. Het onderhavige bestemmingsplan is een "letterlijke" vertaling van dit plan en zijn ambities. Het document wordt meegenomen in de inspraakprocedure van het bestemmingsplan en vormt hier ook een onderdeel van. In deze toelichting wordt het stedenbouwkundig plan in hoofdlijnen aangegeven, voor een meer uitgewerkte toelichting op het plan wordt naar het als bijlage I toegevoegde document verwezen.

1.3 Aanpak en werkwijze

Aan de basis van de bouw van de nieuwe woningen op het terrein ligt het door het Westerhonk opgestelde plan in hoofdlijnen uit 1990. Hierin werd de stilte op het terrein buiten kantooruren en in het weekend als een probleem aangemerkt. Voor de cliënten is het van belang dat er een levendig sociaal verkeer op het terrein aanwezig is. In 1992 is gestart met de bouw van gewone "burgerwoningen" en woningen voor cliënten op het westelijk deel van het terrein (12 zogeheten zorgwoningen voor 72 cliënten en 12 huurwoningen op de Groenendaal).

Als vervolg op het plan uit 1990 is in 1999 het initiatief genomen voor de bouw van 80 woningen en 16 zorgwoningen. Voor deze realisatie is een stedenbouwkundige visie opgesteld door Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten. De stedenbouwkundige visie is gebaseerd op het vorige lange termijn huisvestingsplan (LTHP) van het Westerhonk "Huisvestingsplan dagbesteding 1999 – 2006". Uitgangspunt van dat Lange Termijn Huisvestingsplan (LTHP) is dat van de 545 cliënten er in 2006 circa 135 buiten het terrein wonen en dat er woningen voor particulieren op het terrein worden gerealiseerd.

Begin 2007 is gestart met de bouw van een nieuw zorgcomplex aan de centrale vijver. Naast de bouw van het zorgcomplex worden ook 16 appartementen in de huursector gebouwd.

Eind 2004 is besloten de stedenbouwkundige visie opnieuw te herzien gezien de verandering in de programmatische vraag (extra te realiseren zorgwoningen) en de wens tot betere integratie van de planvorming Westerhonk ('s Heeren Loo) en planvorming Westlandse Zoom (gemeente).

In 2004 zijn de bestaande zorgwoningen op Westerhonk door het College Bouw Ziekenhuisvoorzieningen gemonitord en grotendeels afgekeurd. Als gevolg van deze overheidsmaatregel, is het noodzakelijk geworden om voor ca. 250 cliënten vervangende nieuwbouw van zorgwoningen te realiseren.

Een en ander is aanleiding geweest voor een nieuwe stedenbouwkundige visie in het LTHP totaal (uitgebracht in 2006). Deze visie wordt verder uitgewerkt in de vorm van een stedenbouwkundig plan, welke uiteindelijk als basis fungeert voor het bestemmingsplan.

In het planvormingsproces zijn de volgende fasen te onderscheiden:

1. *Structuurvisie*
In deze fase staat het inspelen op de kwaliteiten van het plangebied centraal en de ontwikkeling van het planconcept. Resultaat is de 'Structuurvisie woongebied Polanen, februari 2006, Inbo Stedenbouwkundigen & Landschapsarchitecten'.
2. *Participatietraject en consultatie gemeente Westland*
Met de opgestelde structuurvisie is door 's Heeren Loo een participatieproces gestart. Opwonenden en cliëntvertegenwoordigers hebben tijdens een aantal bijeenkomsten gereageerd op de structuurvisie. Daarnaast is op interactieve wijze samengewerkt aan het optimaliseren van de stedenbouwkundige visie, waardoor de plannen zich verder hebben ontwikkeld. Ook heeft in deze fase een gemeentelijke toets plaatsgevonden.
Op- en omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden zijn tijdens een informatiebijeenkomst op 5 maart 2007 geïnformeerd.
Het participatieproces wordt nader omschreven in paragraaf 6.1.
3. *Stedenbouwkundig plan*
Na vaststelling van de structuurvisie is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Samen met de gemeentelijke projectgroep is de structuurvisie nader uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Ook de bevindingen uit het participatieproces zijn in deze fase verwerkt. Op 26 juni 2007 is het Stedenbouwkundig plan Polanen vastgesteld door de gemeenteraad.
4. *Beeldkwaliteitplan*
Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is de beeldkarakteristiek van de bebouwing en de openbare ruimte. De objectieve normen in het stedenbouwkundig plan zijn integraal doorvertaald in het bestemmingsplan. Voor wat betreft de beeldkwaliteit- of welstandseisen zal een nader beeldkwaliteitplan worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitplan zal afzonderlijk in het kader van welstandsbeleid (welstandsnota) haar formele status krijgen.



Afbeelding situatie 2006

1.4 Maatschappelijke waarde

In Polanen wordt gebouwd voor de lokale woningbehoefte. Voorzien wordt in een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarin naast marktwoningen ook zorgwoningen en zorgunits, én sociale (huur)woningen worden gebouwd. Ook zal op het terrein in duurdere segmenten worden gebouwd om de doorstroming te stimuleren. Het nieuwe woongebied biedt bovendien bijzondere en groene woonmilieus, die de woningmarkt van Westland bedient met een waardevolle en aanvullende toevoeging.

Het gemengde, omgekeerd geïntegreerd, woongebied Polanen zorgt voor ontmoeting van verstandelijk beperkte cliënten met mensen zonder beperking. De cliënten komen hiermee midden in de samenleving te staan. Dit bevordert zowel de leefbaarheid op het terrein als het onderlinge begrip.

Visie van regio Delft Westland Oostland (DWO) op verstandelijk gehandicapten

De visie van 's Heeren Loo West-Nederland, locatie Het Westerhonk, sluit goed aan bij de regiovisie 2002-2007 van regio Delft Westland Oostland sector verstandelijk gehandicapten. Hierin zijn twee onderwerpen vastgesteld die als speerpunt van het beleid gaan dienen: enerzijds de participatie van de mensen met een verstandelijke handicap in de maatschappij en anderzijds de specifieke doelgroepen die extra aandacht behoeven.

Specifieke doelgroepen volgens de regio visie RCG DWO

In de regiovisie van RCG DWO worden de volgende doelgroepen genoemd die extra aandacht behoeven. Kenmerkend is dat hun problemen vaak sectoroverschrijdend zijn:

- Oudere mensen met een verstandelijke handicap;
- Mensen met een verstandelijke handicap van buitenlandse afkomst;
- Mensen met een verstandelijke handicap en ernstige gedragsproblemen of psychiatrische aandoeningen;
- Mensen met een verstandelijke handicap in relatie tot criminaliteit;
- Mensen met niet aangeboren hersenletsel.

's Heeren Loo West-Nederland, locatie Het Westerhonk, rekent de hierboven genoemde doelgroepen, met uitzondering van mensen met een verstandelijke handicap in relatie tot criminaliteit, en mensen met een niet aangeboren hersenletsel, tot haar cliëntenbestand en erkent dat voor bovenstaande doelgroepen specifieke aandacht en voorzieningen noodzakelijk zijn. Net als 's Heeren Loo West-Nederland, locatie Het Westerhonk, stelt Delfts Westland Oostland dat samenwerkingsvormen in de toekomst noodzakelijk zijn.

Zorgbeleid verstandelijk gehandicapten

"Als 's Heeren Loo West-Nederland, locatie Het Westerhonk, willen wij onze cliënten ondersteunen om wezenlijke ontmoetingen te hebben met andere mensen. Hierbij denken we met name aan contacten met mensen zonder verstandelijke beperkingen. Interacties worden betekenisvoller naarmate de verschillen groter zijn. Pas dan voeg je echt iets toe, pas dan is er sprake van werkelijke uitwisseling. Concreet betekent dit dat wij werken aan een zo groot mogelijke integratie van cliënten in de samenleving. Het streven naar de vermaatschappelijking van mensen met een verstandelijke beperking vormt de kern van onze visie. Wij vinden dat onze cliënten aanspraak hebben op een reguliere plek in de samenleving. Integratie is naar onze mening de beste manier om mensen tot hun recht te laten komen. Wij vinden het voor het welzijn van de cliënten (en voor de samenleving) het beste om zoveel als mogelijk deel te nemen aan het maatschappelijke leven."

"Omgekeerde integratie is een manier om de samenleving naar de cliënt toe te brengen, zonder dat dit ten koste gaat van de relatief beschermde leefomgeving waaraan de cliënt behoefte heeft. Dit gebeurt door op (delen van) instellingsterreinen huisvesting te creëren voor 'gewone burgers'."

2 Uitgangssituatie

2.1 Ligging, begrenzing, omvang en aard van het plangebied

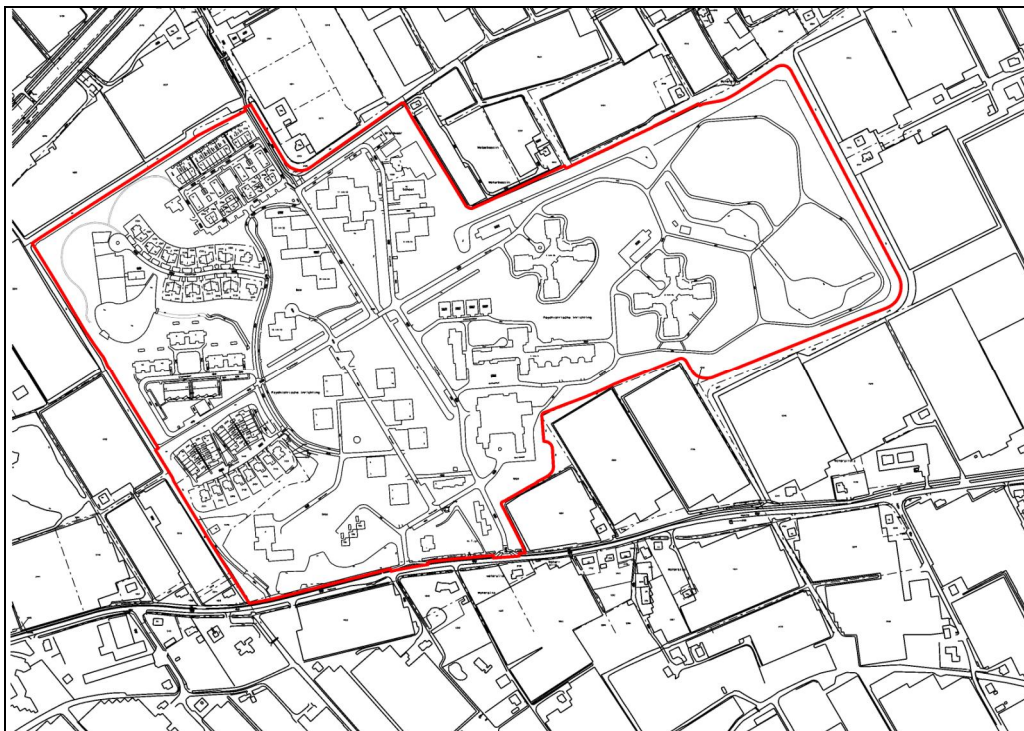
Het instellingsterrein Westerhonk, locatie Polanen, ligt iets ten noorden van de kern Monster. De kernen Monster – Polanen – Den Haag vormen onderdeel van een reeks bebouwingskernen op de hoger gelegen delen langs de kustlijn.

Ondanks de grote omvang en intensiteit van de glastuinbouw zijn de infrastructurele netwerken en ook de fysieke en landschappelijke elementen kleinschalig gebleven. Het betreft een gebied van circa 44 hectare, dat voorheen werd gekenmerkt door omvangrijke gebouwen. In de jaren '90 zijn op het westelijke deel van het instellingsterrein reeds burgerwoningen gerealiseerd. Het terrein kent een dicht wegen- en padennetwerk, veel bos, vele solitaire bomen en enige bomenlanen. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Haagweg en aan de zuidzijde door de Madeweg. Het gebied wordt omsloten door watergangen en kassen.

Landschappelijk gezien ligt het terrein in het kustgebied van de Noordzee op de overgang van duin- naar achtergelegen polderlandschap, in het zogenaamde strandwallenlandschap. De overgang tussen duinen en de achterliggende polder wordt gevormd door oude, vrij hooggelegen duinbos (eiken-beukenbossen). Verder landinwaarts gaan deze bossen over in lager gelegen, en dus nattere gebieden, met boomsoorten als populier, wilg, es en iep (polderbos). Het gebied Westmade ligt in de smalste punt van de wigvormige structuur, waarbij het aanwezige glas tot nu toe een onderbreking heeft gevormd in de kenmerkende landschappelijke overgang.

Bijzondere kwaliteit op het gebied van natuur en landschap zijn de nog aanwezige kleinschalige opbouw en herkenbaarheid van het vroegere landschap. De diversiteit in landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten geeft het gebied tegelijkertijd zijn kracht en zijn zwakte. De kwaliteitswaarde wordt beperkt door fragmentatie en het ontbreken van verbindende schakels.

Het instellingsterrein Westerhonk vormt een groene oase in een omgeving die wordt gedomineerd door glas. Rondom het instellingsterrein wordt de grond intensief gebruikt door de glastuinbouw. Hierdoor staat het 'eiland' Westerhonk nauwelijks in verbinding met de omgeving. Ook maakt het terrein geen onderdeel uit van de kern Monster, maar ligt het op enige afstand. Het is kortom, een eigen, afgezonderde wereld.



Afbeelding plangebied (plangrens)

In de toekomst zal dit gaan veranderen. De kassen zullen plaatsmaken voor groene woonmilieus en recreatiegebieden. Omliggend gebied de Westlandse zoom zal in de nabije toekomst getransformeerd worden naar een groen woonmilieu. Er zullen verbindingen ontstaan met de toekomstige Westlandse zoom, maar ook in de richting van de kern Monster. Het stedenbouwkundig plan voorziet in enkele van deze verbindingen en biedt tevens de kans om ook op meerdere plekken de verbinding aan te gaan.

Groenstructuur

Het instellingsterrein Westerhond is een geïsoleerd gelegen, groene enclave omgeven door glastuinbouw. Een groot deel van het terrein is bebost, daarnaast is veelvuldig sprake van onderbegroeiing waardoor sommige gebieden ontoegankelijk zijn en dichtgegroeid.

In het overwegend dicht beboste terrein zijn open kamers uitgespaard en liggen enkele 'singels'. De bebouwing ligt in open ruimten van een behoorlijk formaat.

De bospercelen worden doorsneden door een gebogen wegenpatroon. Het terrein wordt omsloten door houtopstanden tot aan de terreingrens, die het terrein een verborgen ligging verschaffen. Ter hoogte van de recent gebouwde burgerwoningen in het zuidwestelijk deel van het terrein is de bebouwing opengewerkt en wateroppervlak toegevoegd.

Over het terrein lopen een aantal singels. De singels vormen een autonome groenblauwe structuur door het gebied. Haaks op het wegenpatroon. De singels worden gekenmerkt door ruime en flauwe taluds.

Water

Het terrein is een zelfstandige polder welke inlaat aan de oostzijde van het terrein en via een stelsel van sloten, waterpartijen en een vijver uitlaat aan de westzijde van het plangebied.

Binnen het terrein is sprake van een zelfstandige waterstructuur die afwijkt van het rigide sloten patroon van de aangrenzende polder. De interne waterstructuur wordt gekenmerkt door een singelstructuur met op verschillende plaatsen kleine vijvers. Tezamen, verbonden door enkele smallere waterlopen, vormen zij een zelfstandig waterhuishoudkundig systeem. Het gebied kent drie verschillende peilgebieden; boezempeil (-0,40m. NAP), twee peilen in de Westmadepolder peilgebied I (-0,93m. NAP) en peilgebied II (-1,08m. NAP).

De boezemwatergangen rondom het terrein zijn, voor het goed functioneren van het waterhuishoudkundige systeem, beschermd door keur van het waterschap. In het plangebied bevinden zich verder geen hoofdwatgangen.

Infrastructuur, kabels & leidingen

In 2006 is een KLIC-melding uitgevoerd. Adviesbureau Oranjewoud heeft, in augustus 2006, op basis van de KLIC-melding de ligging van kabels en leidingen aangegeven. Hieruit blijkt dat het tracé van kabels en leidingen in het (zuid)westelijk deel direct naast bestaande wegen is gelegen en het verloop van de wegen, en in sommige gevallen paden, volgt. Bij de bouw en aanleg van recente nieuwbouwwontwikkelingen is deze regel consequent gevolgd. In het oostelijke, extensief bebouwde deel van het terrein is in een enkel geval sprake van een direct tracé, los van wegen of paden.

Voor gedetailleerde informatie over de civieltechnische situatie worden verwezen naar de 'Inmeting Westerhok te Monster, Ingenieursbureau Oranjewoud BV, 18 augustus 2006', waarin de KLIC-melding is opgenomen.

2.2 Vigerende en aangrenzende bestemmingsplannen

De locatie van het voormalige instellingsterrein Westerhonk valt in zijn geheel binnen het vigerende bestemmingsplan "Monster Buitengebied" (vastgesteld 25 maart 1986; goedgekeurd 16 december 1986). Het gehele terrein van het Westerhonk heeft de bestemming "Verpleeginrichting". Het terrein is geheel omgeven door watergangen. Het gebied rondom het plangebied is bestemd als 'kassenbestemmingen'.

In de "tweede partiële herziening" van het plan "Monster Buitengebied" (vastgesteld 25 april 1995; goedgekeurd 5 december 1995) is een terrein in het westelijk deel van het plangebied mede bestemd voor "woningen". Deze woningen zijn in 1992 gerealiseerd.

Voor de realisatie van de 80 burgerwoningen en 16 zorgwoningen op de westzijde van het terrein van Westerhonk te Monster is in 1999 een vrijstellingsprocedure gevolgd ex artikel 19 WRO. Op 22 juni 1999 heeft burgemeesters en wethouders besloten tot het verlenen van vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan. De woningen zijn inmiddels gebouwd en in gebruik.

Voor de bouw van een zorgcomplex in combinatie met enkele huurwoningen aan de centrale vijver is op basis van eveneens een vrijstellingsprocedure ex art. 19 W.R.O. de bouwvergunning verleend en onlangs begonnen met de bouw.

Met de plangrenzen wordt in principe de oeverlijn (deels eigendomsgrens) van het omliggende (boezem)water gevolgd. Aan de oost- en westzijde wordt aangesloten op aangrenzende, in ontwikkeling zijnde, bestemmingsplannen, zijnde;

- 'Bestemmingsplan Monster-Noord' (in inspraak en vooroverleg ex. Artikel 10 B.R.O.)
- 'Bestemmingsplan 'Westmade', is op 18 april 2006 is goedgekeurd door GS en uitspraak Raad van State volgt binnenkort.

Daarnaast volgt de plangrens in het zuidwestelijk deel van het plangebied, bij de aansluiting op de Madeweg, de nieuw te realiseren situatie.

2.3 Beleid

2.3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ordening van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Hoofddoel van het nationale beleid is het op duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren.

Het kabinet stelt zich voorts vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

De ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) speelt een belangrijke rol in de nota Ruimte en wordt gevormd door gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht. Bij strategische opgaven die verband houden met de RHS wil het Rijk betrokken worden en als partner optreden. Eén van die gebieden is de Greenport 'Zuid-Holland glasdistrict (Westland en Oostland)'.

Ondanks de vele en verschillende kwaliteiten van de Randstad, is de internationale betekenis en positie niet onaantastbaar. Doelstelling van het rijk is om de internationale concurrentiepositie van de 'Randstad Holland' als geheel te versterken. Versterking van de economie, vergroting van de kracht en dynamiek van de steden en ontwikkeling van de bijzondere kwaliteiten en de vitaliteit van het Groene Hart, dragen daaraan bij. Borging van de veiligheid tegen hoogwater is van essentieel belang. Het rijk wil ruimte scheppen om de grote ruimtevraag voor onder meer wonen en werken zodanig te accommoderen dat dit aan deze doelen optimaal bijdraagt. De ruimtedruk is hoog en vele functies strijden met elkaar om de ruimte. In de Nota Ruimte wordt daarbij aangegeven dat vooral de vraag naar groene woonmilieus hoog is.

Monster ligt in, de Zuidvleugel van, het stedelijk netwerk Holland-Randstad (RHS). Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het Rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Het Rijk verwacht dat de gemeenten afspreken hoe ze het bundelings- en verstedelijkingsbeleid zullen vormgeven in overleg met provincie en WGR-regio's (Haaglanden). In de bundelingsgebieden moeten stad en land in samenhang worden ontwikkeld. Stadsgewest Haaglanden doet dit in het Regionaal Structuurplan Haaglanden (zie paragraaf 2.3.3).

2.3.2. Provinciaal beleid

Provincie Zuid- Holland

Het ruimtelijk beleid van de provincie voor Zuid-Holland West is vastgelegd in het Steekplan Zuid-Holland West¹ en gericht op verbetering van het woon- en leefmilieu door een verdergaande ruimtelijke en functionele differentiatie. Die wordt verkregen door het scheiden van stedelijke eenheden en het versterken van de groene en blauwe kwaliteiten in de tussenliggende gebieden. Het groenblauwe raamwerk speelt in dat concept een centrale rol. Dit raamwerk omvat internationale, nationale regionale en stedelijke groene gebieden en wateren, inclusief de verbindingen ertussen. De landelijke gebieden hebben een belangrijke functie in de sfeer van openluchtrecreatie en bieden ruimte aan duurzaam waterbeheer.

De hoofdlijnen van het kustbeleid zijn versterking van de zeewering in combinatie met de uitbreiding van natuur en recreatie.

Om de bereikbaarheid van stedelijke functies te verbeteren geeft de provincie uitvoering aan een knopenbeleid, waarbij functies die veel mobiliteit genereren gevestigd worden op een beperkt aantal knopen in het stedelijk netwerk. Met het knopenbeleid wordt ook gestreefd naar het bereik van variatie aan vestigingsmilieus en het tegengaan van concurrentie binnen de Zuidvleugel. Nieuwe woningbouw en bedrijfsvestigingen moeten plaatsvinden binnen stedelijk gebied en in de nabijheid van haltes van het (regionaal) openbaar vervoer. De ruimte voor verstedelijking moeten binnen de rode contouren gevonden worden.

De voorgestane ontwikkeling van woningen op het terrein van het Westerhonk is in overeenstemming met het provinciaal beleid aangaande de bebouwingscontour, zoals deze is vastgelegd in het Streekplan Zuid-Holland West. Het Westerhonk ligt binnen de rode contour Monster en 's-Gravenzande (Streekplan kaartblad 21). Met deze contour is het gebied vastgelegd waarbinnen de verstedelijkingsopgave tot 2015 moet worden gerealiseerd.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. Dit is in afwijking op de bepaling in de nota 'Regels voor Ruimte', dat niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' maakt onderdeel uit van de nota 'Regels voor Ruimte'².

Op basis van een door structuurplan of -visie, is ook bij gebiedsgerichte toepassing van 'Ruimte voor Ruimte' een gebiedsspecifieke regeling (maatwerk) mogelijk.

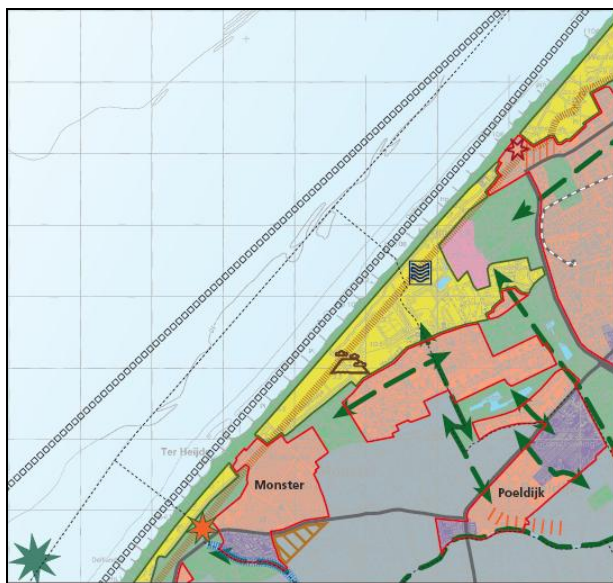
Naast het Streekplan en de Regels voor Ruimte is ook het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006- 2010 voor de voorziene ontwikkeling van toepassing. Het Beleidsplan geeft aan hoe de provincie Zuid-Holland de komende jaren haar beleid op de terreinen groen, water en milieu vorm geeft.

¹ Streekplan Zuid-Holland West, Provincie Zuid Holland, 19 februari 2003

² Regels voor Ruimte, Provincie Zuid-Holland, vastgesteld 8 maart 2005, bijgewerkte versie januari 2007

'Stedelijk gebied Haaglanden en het Westland'

Het verstedelijkte gebied van het Westland wordt gekarakteriseerd door de centrumfunctie van het glastuinbouwcomplex. Het provinciaal beleid is gericht op hoogwaardig productie- en vestigingsmilieu en deze zo mogelijk te versterken. Ten aanzien van het Westland is de inzet om het huidige glastuinbouwareaal zoveel mogelijk te behouden. Daartoe zijn in het streekplan alle kernen begrensd door een rode contour en zijn de glastuinbouwconcentratiegebieden expliciet op de streekplankaart opgenomen.

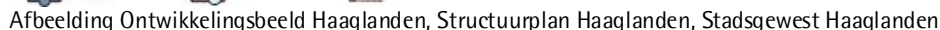


Afbeelding Streekplan Zuid-Holland West (Plankaart 6)

2.3.3 Regionaal beleid Stadsgewest Haaglanden

Op 16 april 2008 heeft 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 bestemmingsplannen. Het Regionaal Structuurplan Haaglanden omvat de grote lijnen voor de ambities en ontwikkelingen op verschillende terreinen, zoals verkeer, wonen, werken, water, groen etc.

Het bestuur van het Stadsgewest Haaglanden heeft het RSP samengevat in tien regionale investeringsprioriteiten. De Haaglandengemeenten spreken hiermee de ambitie uit om door te groeien als internationaal concurrerende regio, als goed functionerend stedelijk netwerk en als regio die kwaliteit van leven biedt. Het Stadsgewest Haaglanden zet zich daar volop voor in.



De groene inrichting van de Westlandse zoom wordt versterkt in combinatie met woningbouw. Het doel is om een groene loper te realiseren tussen weidegebied en zee, voor de recreatie en de ecologie, waarin de verschillende landschappen tot hun recht komen.

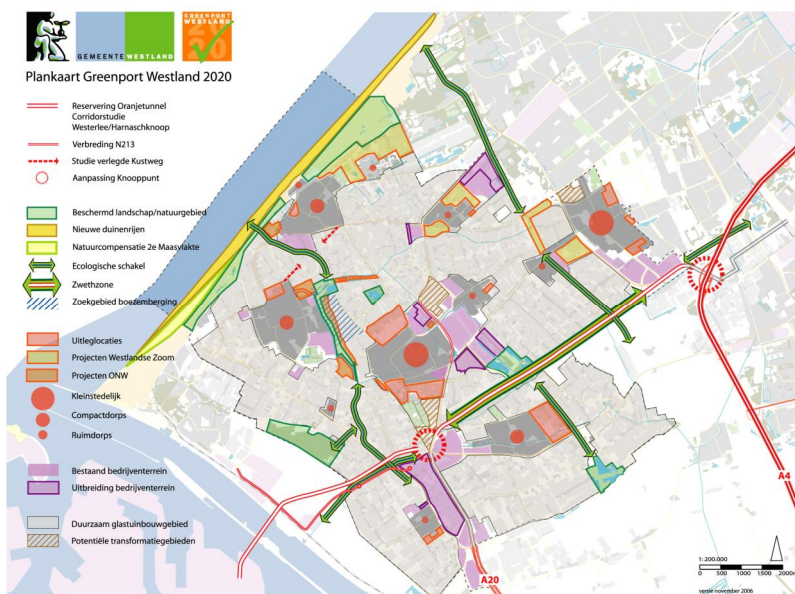
In Westland gaat in de periode 2001 tot 2020 ongeveer 550 hectare glas transformeren conform de Greenportvisie. Het gaat daarbij onder meer om de Westlandse Zoom (200 hectare). De omgeving waarin onderliggend bestemmingsplangebied is gelegen verandert in de toekomst van glastuinbouw naar een groen woonmilieu.

De Westlandse zoom wordt tevens aangeduid als regiopark cq. stadsrandpark. Het beleidsuitgangspunt hier is de ontwikkeling van dit parkgebied als integrale opgave in relatie met de aangrenzende verstedelijking. Verstedelijking alleen als groen gecompenseerd wordt in kwaliteit van de inrichting en infrabarrières worden geslecht.

2.4 Gemeentelijk beleid

Visie Greenport Westland 2020, Gemeente Westland

In de visie Greenport Westland 2020 beschrijft de gemeente Westland de ruimtelijke en economische koers in hoofdlijn voor de periode tot 2020. De gemeente heeft dit integrale beleidsdocument opgesteld in lijn van de Nota Ruimte van het ministerie van VROM. In de Nota Ruimte wordt het Westland/Oostland aangewezen als één van de Greenports van Nederland. Een greenport is een grote tuinbouwcluster die van groot belang is voor de Nederlandse economie. Voor de economische ontwikkeling zet de gemeente nadrukkelijk in op versterking van de glastuinbouwcluster, een voortvarende herstructurering van de glasgebieden en verbetering van de fysieke bereikbaarheid.



Plankaart Greenport Westland 2020, Gemeente Westland

De gemeente kiest voor een koers ter versterking van het glastuinbouwcomplex in al haar verscheidenheid. Daarbij wil de gemeente de nieuwe schaalgrootte, als gevolg van het samengaan van de gemeenten De Lier, 's Gravenzande, Monster, Naaldwijk en Wateringen, benutten om een aantal strategische doelen te bereiken:

- versterken van de glastuinbouwcluster;
- verstevigen van de dorpskernen;
- voldoen aan de woningbehoefte;
- verbeteren van de fysieke bereikbaarheid van de gemeente;
- oplossen van de waterproblematiek;
- tot stand brengen van ecologische verbindingen en zones.

De gemeente streeft naar behoud en versterking van de waardering voor woning en woonomgeving in Westland en de bouw van woningen conform de lokale behoefte. Naar verwachting zal de gemeente van ruim 97.00 inwoners anno 2004 zijn gegroeid naar 105.000 inwoners in 2020. Om aan deze mensen woonruimte te kunnen bieden zal een groot aantal woningen moeten worden gebouwd, ca. 10.500 excl. de Westlandse Zoom. Van het benodigde woningbouwprogramma is al voor 4.500 woningen ruimte gereserveerd direct grenzend aan bestaande kernen. Ook binnen de kernen verwacht de gemeente nog eens 4.500 woningen te kunnen realiseren op inbreidingslocaties. Voor de resterende 1.500 woningen is een zoekgebied aangewezen tussen de kernen Monster, Naaldwijk en 's Gravenzande. De Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland heeft hiertoe vier locaties, de zgn. ONW-locaties, aangewezen. Het gaat daarbij om de locaties Poelpolder, Gantel de Baak, Tuinveld en Duingeest.

De voorziene woningbouw op de locatie Polanen maakt geen onderdeel uit van het programma in het kader van de Westlandse zoom, maar is een afzonderlijke ontwikkeling gericht op de lokale woningmarkt van de gemeente Westland. Het woningbouwprogramma voldoet aan het beleid van de gemeente Westland.

De oplossing voor de waterproblematiek wordt gezocht in het in samenspraak met belanghebbenden ruimte reserveren voor water in combinaties met ander functies. In de combinatie met groen worden ecologische verbindingen tot stand gebracht.

Nota beleidskader wonen (gemeente Westland, 28 juni 2005)

Het Westland heeft de afgelopen decennia een werend woonbeleid gekend. Het Rijk heeft echter in de Huisvestingswet opgenomen het recht van vrije vestiging in een open woningmarkt. De 'Nota beleidskader wonen', is richtinggevend voor de herontwikkeling in de bestaande voorraad en de voor realisatie van nieuwbouw.

De nota stelt de kwaliteit van wonen centraal. De kwaliteiten van bestaande woongebieden dienen optimaal te worden benut. Het gemeentelijke beleid richt zich op een grotere variatie aan woonvormen, waarbij de kwaliteit boven de kwantiteit gaat, er samenhang is tussen woningen en woonomgeving én tussen wonen en voorzieningen voor de specifieke doelgroepen. In de planvorming van Polanen zijn genoemde punten ieder vertegenwoordigd. Onderdeel van de nota is een prioriteitstelling, waarbij het inzetten op woonzorgzones boven aan staat.

Uitbreiding en aanpassing van de woningvoorraad vragen de nodige (voorbereidings) tijd. Voor de korte termijn zet de gemeente in op het vergroten van doorstroming, in het bijzonder door nieuwbouwprojecten. Nieuwbouw dient gericht te zijn op doorstroming en het realiseren van een grote variatie in woningaanbod. Voorts is er aandacht voor de specifieke doelgroepen, zoals senioren, starters, jongeren, jonge huishoudens en voor gehandicapten. Bij senioren en gehandicapten vormt passende zorg en dienstverlening een belangrijke voorwaarde. De woningen moeten geschikt zijn voor de doelgroep (aangepaste woningen).

Kadernota / Prestaties 2005–2020, 'Wonen, zorg en welzijn, gemeente Westland' (december 2005)

De gemeente Westland heeft in december 2005 de 'Kadernota Wonen, zorg en welzijn' vastgesteld. In de kadernota zet de gemeente haar visie omtrent wonen, zorg en welzijn uiteen. De gemeente is van mening dat een integraal aanbod gerealiseerd moet worden, waardoor ouderen en mensen met beperkingen te midden van andere burgers kunnen wonen.

De gemeente Westland is van mening dat één oplossing ligt in de creatie van woonzorgzones. Deze keuze is gemaakt op basis van landelijke ontwikkelingen, onderzoek en literatuur. Het concept woonzorgzone geeft mogelijkheden om aan de groeiende behoefte van specifieke doelgroepen aan zowel wonen, zorg als welzijn te voldoen. Een van de belangrijkste randvoorwaarden is: voldoende geschikte woningen, ingebed in een adequate infrastructuur inde nodige zorg- en dienstverlening zo efficiënt mogelijk te leveren.

De gemeente Westland gaat uit van participatie en eigen verantwoordelijkheid van burgers om een optimale situatie te realiseren, waarin ouderen en mensen met een verstandelijke beperking of met psychosociale problematiek langer kunnen wonen in een vertrouwde en veilige omgeving. De zorg en de welzijnsvoorzieningen die zij nodig hebben worden zoveel mogelijk aan huis of in de directe nabijheid daarvan geleverd. Differentie van woningen wordt in overeenstemming met het vastgestelde 'Beleidskader Wonen', gerealiseerd.

De gemeente is van mening dat tegemoet moet worden gekomen aan de wens om in de kern/wijk differentiatie te behouden in de leeftijdsopbouw en in doelgroep, met voor degenen die dat wensen, de garantie op het zorg – en welzijnsaanbod. De differentiatie kan ertoe bijdragen dat de sociale cohesie in de wijk en of in de kern gewaarborgd zal zijn. Aangesloten zal worden bij de wens van de burger om te kunnen blijven wonen in de eigen woonkern.

Westlandse Verkeer en vervoerplan (WVVP), Verkeer en vervoerbeleid 2005 – 2015

Het gemeentelijk verkeersbeleid, vastgelegd in het Westlandse Verkeer en vervoerplan, kent een drietal speerpunten;

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

De Madeweg en de Haagweg zijn hoofdwegen in het netwerk van hoofdwegen 2015. Ook dienen beide wegen ten behoeve van routes voor de hulpdiensten. De wegen zijn nu gecategoriseerd als erftoegangswegen. De Haagweg wordt binnen de kern gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Over de Haagweg vindt het busverkeer plaats waaraan in het WVVP prioritering wordt toegekend. De buslijn over de Haagweg valt onder de één na hoogste prioriteit; prioriteit 2.

Westlands Verkeer en Vervoerplan Westlands fietsnet “binnendoor”



Afbeelding Westlands fietsnet 'binnendoor', Westlands verkeer en vervoerplan, Gemeente Westland

In het regionale fietsnetwerk vormt de Haagweg een belangrijke woonwerk/recreatieve route (regionaal fietspaden netwerk). Over het plangebied van Polanen voorziet het WVVP in een binnendoornetwerk die hoofdroutes met elkaar verbinden. De zogenaamde 'Solleveldroute' loopt over het terrein van Westerhond, waarbij het huidige zwembad op het terrein van Westerhond wordt aangeduid als attractiepunt.

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.1 Stedenbouwkundig plan

Het terrein Westerhonk transformeert van instellingsterrein voor verstandelijk en lichamelijk beperkte cliënten naar de woonwijk Polanen, waar mensen met en zonder beperking samen wonen. De mate van menging (integratie) op het terrein zal in verschillende gradaties worden gerealiseerd. Van volledig geïntegreerd wonen aan de westzijde van het terrein tot volledig beschut wonen voor cliënten aan de oostzijde.

Het voormalige instellingsterrein behoudt haar beschutte en beschermde ligging. Als een op zichzelfstaande ruimtelijke eenheid. Hoogopgaande beplanting samen met het water rondom het terrein vormen een herkenbare begrenzing van het woongebied Polanen. Alleen ter hoogte van de entrees aan de Madeweg wordt de woonwijk getoond aan de omgeving. Een bebouwingsaccent markeert het entrepunt. Voor langzaamverkeer wordt gezocht naar zoveel mogelijk verbinding en verknoping met de omgeving. In ieder geval wordt voorzien in twee doorgaande fietsroutes in de richting van de toekomstige omliggende exclusieve woonomgeving (Monster-Noord en Westlandse zoom).

Het nieuwe woongebied krijgt een compact middengebiet en een opgedeelde randzone. Het hart heeft een buitenschil, met woningen gericht op de laan, en een binnenwereld met woningen aan plein- en/of hofruimten. Deze verschillende ruimten hebben ieder een eigen karakter en identiteit. Een gebogen ringweg ingericht als laan scheidt het compacte middengebiet van twee parken.

In de buitenrand om het compacte hart heen liggen clusters woningen. Enerzijds als eilanden in het water. Anderzijds als kamers in het bos. Aan de noord- en oostzijde wordt de bestaande (bos)beplanting behouden en verder aangezet. Aan de zuidzijde wordt, met name bij de entree aan de Madeweg, juist het water manifest gemaakt.

Tussen de clusters, aan weerszijden van het compacte hart liggen twee parken. Het zuidelijke park is een gebruik- en ontmoetingspark. Het park aan de noordzijde is extensief van karakter en bestaat vooral uit belevingsgroen.

Aan de oostzijde van de nieuwe woonwijk ligt een volledig beschut zorgcomplex in een rustieke, parkachtige omgeving. De vormgeving van het bebouwingsensemble refereert naar het voormalige landgoed Langeveld. De bebouwing wordt verankerd met de omgeving door de oprijlaan tevens aanzet tot (zicht)as richting de Haagweg.



Afbeelding Stedenbouwkundig plan Polanen, 25 april 2007

Zorgvoorzieningen in bestaande en nieuwbouw complexen bieden voldoende ondersteuning voor zowel cliënten op het terrein zelf, als voor cliënten die geïntegreerd wonen in de regio. Daarnaast wordt voorzien in aanvullende functies, waarin dagbesteding en therapie worden gecombineerd met publieksgerichte functies. Hier zullen toekomstige bewoners de cliënten ook ontmoeten. De functies zullen kleinschalig zijn van aard en karakter. De branches van detailhandel zijn in de eerste plaats bedoeld voor de cliënten : als omgangservaringen met de maatschappij, een vorm van omgekeerde integratie en als leerwerkconcepten voor cliënten. In de planregels worden aan de voorzieningen op het terrein beperkingen opgelegd. Er zal dan ook geen sprake zijn van concurrentie met het centrum van Monster.

Naar aanleiding van de hoorzitting op 26 november 2008 en het door de gemeenteraad van de gemeente Westland goedgekeurde amendement (3 maart 2009) is het stedenbouwkundig plan aangepast. In paragraaf 3.2 wordt hierop nader ingegaan.

3.2 Verwijzing

Een uitgebreide analyse van het gebied en een beschrijving en verbeelding van het stedenbouwkundig plan is opgenomen in het document "Stedenbouwkundig plan Polanen, 'wonen in een parkomgeving', 25 april 2007 (door de gemeenteraad vastgesteld op 26 juni 2007); deze is als bijlage I bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In dit document is tevens een globale beschrijving van de gewenste beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur opgenomen. De beoogde kwaliteiten zijn, voor zover ruimtelijke relevant, in de planregels en op de plankaart opgenomen. Als zodanig vormt het stedenbouwkundig plan een onlosmakelijk onderdeel van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de besprekingen volgend op de hoorzitting op 26 november 2008, is het stedenbouwkundig ontwerp voor het plandeel de Boeg gewijzigd. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van deze aanpassing op het Stedenbouwkundig plan Polanen. De wijziging betreft een verschuiving van een viertal woningen en de aanpassing van het wateroppervlakte. Met deze wijziging zijn de bezwaren van de bewoners van 't Eiland weggenomen.



Afbeelding Alternatief ontwerp De Boeg (Luc Bos Stedenbouwkundigen, 16 december 2008)

Voorts is op 3 maart 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Westland ingestemd met een amendement, waarin opgenomen een concreet voorstel om het stedenbouwkundig plan in de noordwesthoek aan te passen. Deze wijziging is in dit bestemmingsplan opgenomen. In onderstaande tekening wordt het gewijzigde stedenbouwkundig plan getoond.

Belangrijk onderdeel van de wijziging betreft de 'eis' dat voor de nieuw geprojecteerde woningen aan de Hoevelaan een minimale maat zal gelden van 20 meter vanaf de gevel van de woning tot aan de beschoeiing van de waterpartij van de Westlandse zoom.



Afbeelding Alternatief Nieuwbouw Hoevelaan (Luc Bos Stedenbouwkundigen, 10 februari 2009)

4 Verantwoording van het plan

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

De historische ontwikkeling plaatst de archeologische waarden en de cultuurhistorische waarden in haar context.

Ontstaansgeschiedenis

De invloed van de zee

Duizenden jaren terug lag een smalle strook land langs de kust. Deze oude strandwal strekte zich achter het dorp Monster tot in de voormalige gemeente Naaldwijk. Later ontstonden pas de duinen, waarvan echter in de loop van de eeuwen door de zee stukken weggeslagen zijn. De kustlijn lag dan ook vroeger veel westelijker dan nu.

Het land achter de duinen en strandwallen was woest en drassig. Dit land was niet geschikt voor landbouw en veeteelt, de bewoners leefden voornamelijk van de jacht en visserij. Verder waren er nog de invloeden van de getijden van de riviertjes Boma en Gantel, ze vormden een open verbinding met de zee. De Naam Monster komt van "Masemunster" wat betekent; monding van de Maas. De Maas mondde namelijk vroeger bij Monster in zee.

De bedijkingen

Doordat er geen dijken waren, overstroomde het land regelmatig bij hoge vloed. Naderhand zijn er dijken langs gelegd om te voorkomen dat het land steeds overstroomde. Voorbeelden hiervan zijn de Poeldijkseweg en de Madeweg. De aanleg van de Maasdijk zorgt ervoor dat het zeewater niet meer binnen kan dringen. Vervolgens wordt het land loodrecht op deze dijken ontgonnen. Vanaf de 16 e eeuw wordt het ontgonnen land bemalen.

De ontwikkeling van de tuinbouw

Vanaf de 17e eeuw ontstaat de tuinbouw. De grondlegger is hoogstwaarschijnlijk Pastoor Verburgh. Onder zijn invloed wordt de druiventeelt opgezet. De tuinbouw wordt in het begin alleen bedreven bij de kloosters, hier verbouwde men voornamelijk fruit (druiven). Later ook bij de buitenplaatsen, waar al meer gewassen worden verbouwd zoals ook bloemen.

De buitenplaatsen

In de 17e en 18e eeuw ontstaan er buitenplaatsen bij herenhuizen van rijke stadse families die zich in het Westland gaan vestigen. Er worden ook moes- en siertuinen aangelegd. De buitenplaatsen waren bereikbaar door lange smalle laantjes, deze herinneren ook nu nog aan de buitenplaatsen die tegenwoordig veelal verdwenen zijn. Enkele namen van buitenplaatsen zijn: Geerbron, Torenzicht, Ockenburg, Bloemendaal, Solleveld en Langeveld.

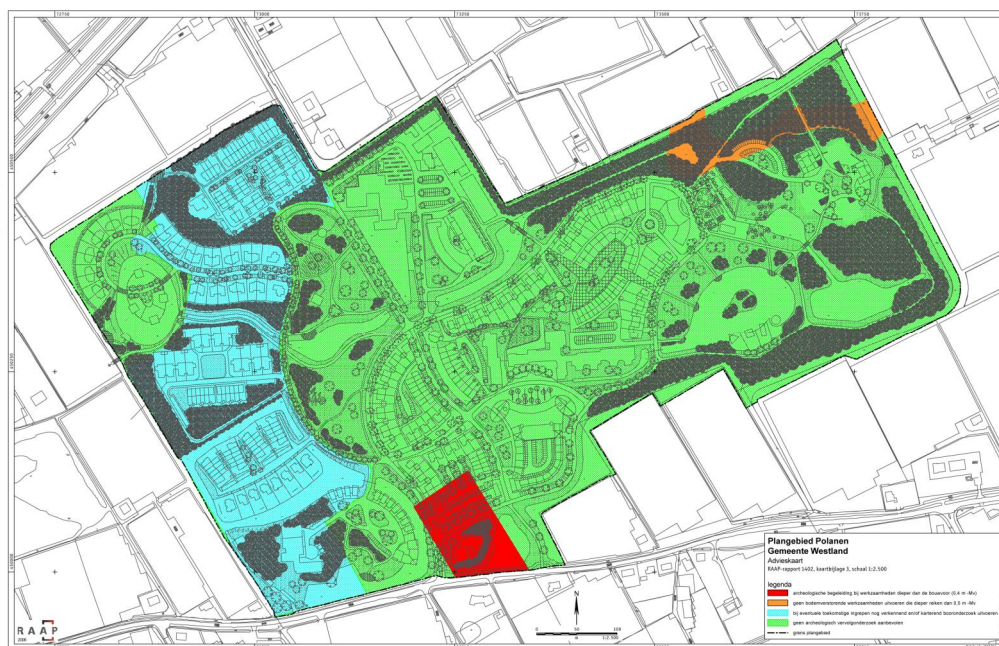
Instellingsterrein Westerhonk

Het Westerhonk is sinds 1966 in Monster gevestigd als centrum voor zorg en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking. De hoofdlocatie van het zorgcentrum is te vinden op het woongebied Polanen, waar inmiddels mensen met en zonder verstandelijke beperking door elkaar wonen. Het ligt in de bedoeling om in de nabije toekomst het aantal woningen voor 'gewone burgers' in het woongebied uit te breiden. Polanen is hiermee hard op weg om een gewone woonwijk te worden, waar verhoudingsgewijs veel mensen met een verstandelijke beperking wonen.

Op dit moment biedt het woongebied Polanen huisvesting aan 454 cliënten van Het Westerhonk (waarvan 147 omgekeerd geïntegreerd) en enkele honderden burgers die wonen in 92 woningen. Op het woongebied Polanen zijn twee logeerhuizen gevestigd voor tijdelijk verblijf. Daarnaast zijn op Polanen voorzieningen gevestigd voor dagbesteding, werken, recreatie en behandeling van cliënten en voor diverse ondersteunende diensten

Archeologische waarden

Door RAAP Archeologisch Adviesbureau BV, is archeologische vooronderzoek verricht, bestaande uit een bureau – en inventariseren veldonderzoek, die als bijlage II is toegevoegd bij dit bestemmingsplan.



Advieskaart Archeologisch vooronderzoek RAAP

Naar aanleiding van historische kaarten worden bewoningsresten vanaf het begin van de 18^e eeuw verwacht. Nabij de entree van de nieuwe wijk heeft in die tijd aan de Madeweg een buitenplaats gelegen. Door herhaaldelijk slopen en bouwen op deze locatie wordt de kans op intacte resten wel klein geacht.

RAAP adviseert om in deze zone (rode zone op de advieskaart) grondwerkzaamheden dieper dan de bouwvoor (0,4 m –mv) archeologisch te begeleiden. Hieronder vallen bijvoorbeeld de aanleg van de waterpartij en de voorgestelde nieuwbouw. Het hiervoor op te stellen programma van eisen dient vooraf door bevoegd archeologisch gezag (gemeente Westland) te zijn goedgekeurd.

Op basis van gevonden resten houtskool en natuursteen in combinatie met de geologische opbouw van de bodem, kunnen in het noordoostelijk deel van het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het Laat-Neolithicum. Voor een smalle zone (oranje in advieskaart) in het noordoostelijk deel van het plangebied wordt aanbevolen geen werkzaamheden dieper dan 0,5 m –mv uit te voeren. Bij werkzaamheden dieper dan 0,5 m –mv, zal aanvullend archeologisch onderzoek (proefsleuven) nodig zijn.

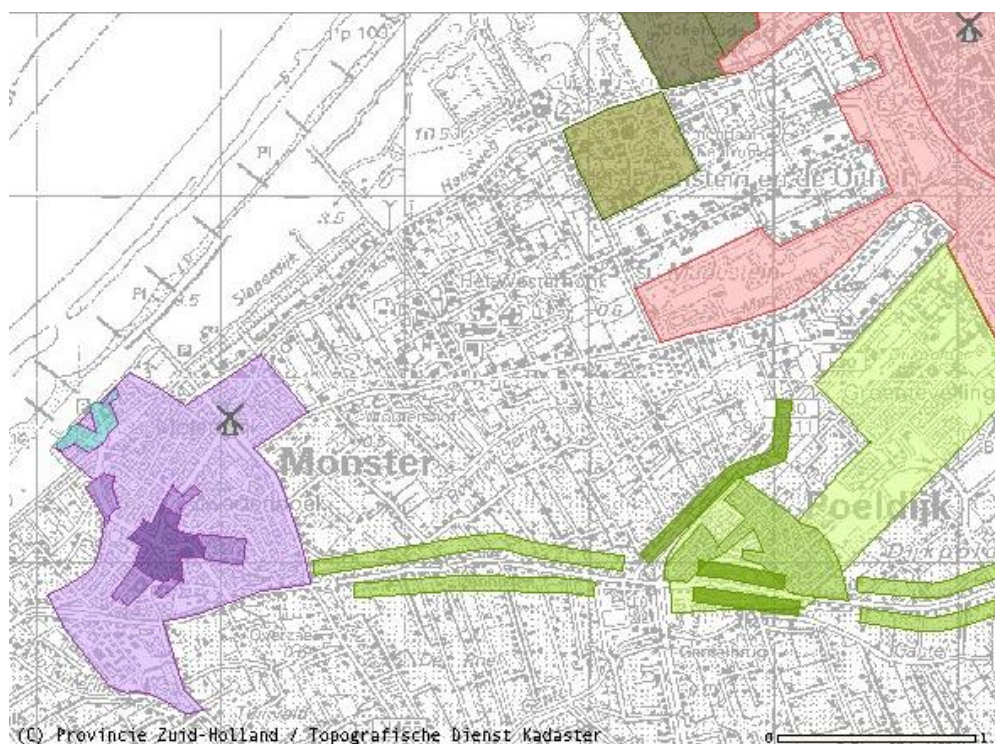
Voor het overige gebied wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Voor het gebied rondom recente bouw is echter geen onderzoek verricht. Wanneer hier ingrepen voorgesteld gaan worden dienen deze alsnog verkennend te worden onderzocht. Het onderzoek heeft uitgewezen dat een dik pakket strandzand is afgezet op het veen. Het is onduidelijk of deze verband houdt met de afzettingen van Duinkerke I (Laagpakket van Walcheren).

De archeologische waarden staan beschreven in het archeologisch rapport. Bovenstaande adviezen en aanbeveling voor de bescherming van archeologische waarden zijn overgenomen in de planregels en gekoppeld aan de kaart Archeologische waarde.

Cultuurhistorie

De hoger gelegen plekken in het dit deel van Nederland zijn van oudsher aantrekkelijk bewoningsplekken. Het gebied rond Westmade vormt hierop geen uitzondering. In het verleden zijn delen van het duingebied afgegraven (afgegeest) en nabijgelegen lagere gebieden zijn 'opgevaren'. De opdeling tussen 'hoog' en 'laag' komt bijvoorbeeld terug in de naam Madeweg, die afstamt van de oude term Mae, wat zoveel betekent als 'laag gelegen gebied'. Monster is één van die kernen die op hoger gelegen grond is gegroeid op een knooppunten van wegen.

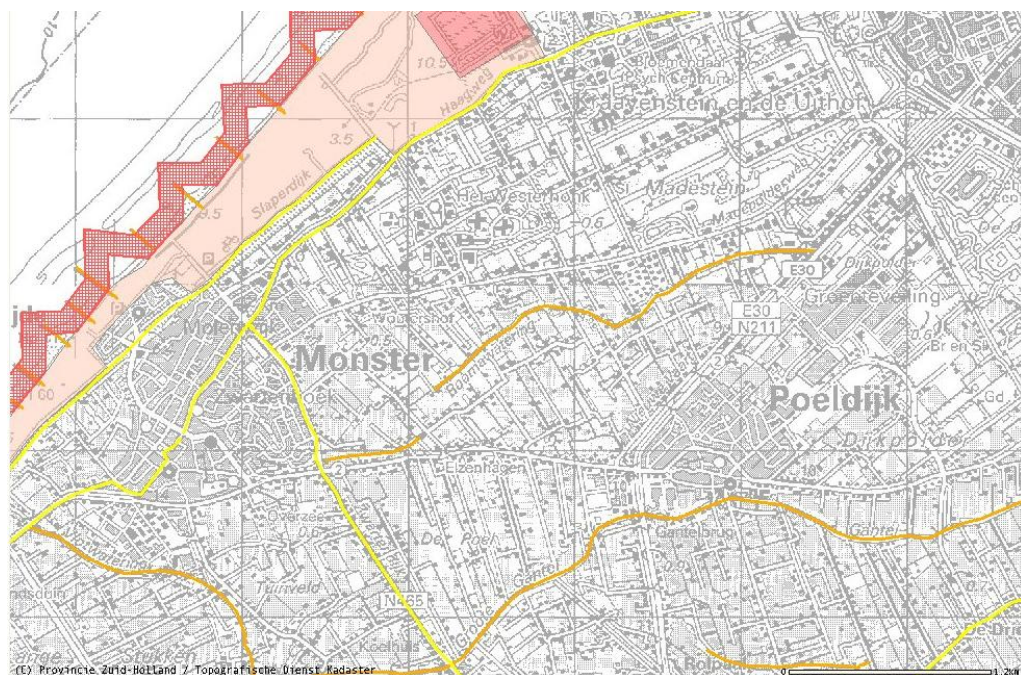
De Haagweg volgt in hoofdlijn het tracé van de oude Rijnweg, parallel aan de kust. Deze route verbindt, net als overigens de Madeweg, de reeks aan bebouwingkernen op de stuwwallen langs de kustlijn. Op verschillende plaatsen worden beide wegen, Haagweg en Madeweg, met elkaar verbonden door wegen haaks op de duinen. Zij zijn echter van ondergeschikt belang. Eén van die wegen, langs de zuidwestgrens van het terrein, komt de verbindende lijn uit op de ligging van het voormalige kasteel Polanen. Tussen Monster en Poeldijk zijn enkele polderlinten aanwezig.



Afbeelding Cultuurhistorische hoofdstructuur : waarden nederzettingen (Bron <http://chs.zuid-holland.nl>)

Naast de oude bebouwingskernen op de wallen wordt het rijke verleden ook zichtbaar door oude buitenplaatsen zoals 'Langeveld' en 'Zee rust' en uit het meer recente verleden stamt een drietal schoorstenen, gelegen ten noorden van het plangebied. Aan de noord(oost)kant grenst het plangebied aan stedelijk gebied en een hier (historisch) gelegen landgoed. Ten zuidwesten van de locatie, tussen Westerhonk en de kern Monster, is sprake van een (potentieel) archeologisch monument (kasteel Polanen). Allen gelegen buiten het plangebied. In het stedenbouwkundig plan zal aan de noordoostkant middels een verwijzing in de vormgeving van de bebouwing (zorgcomplex) en een zichtlijn invulling worden gegeven aan de relatie met het landgoed Langeveld.

De Haagweg is in de cultuurhistorische hoofdstructuur, net als de Boomawetering, aangemerkt als landschappelijk waardevolle lijnen. De Haagweg redelijk hoge waarde (geel) en de Boomawetering van hoge waarde (oranje). Beide liggen op enige afstand van het plangebied.



Afbeelding Cultuurhistorische hoofdstructuur : waarden landschap (Bron <http://chs.zuid-holland.nl>)

Haaks op de wegen, Madeweg en Haagweg, staat de richting van het verkavelingspatroon. Op de middellijn tussen beide wegen wordt het haakse patroon onderbroken door een gestaffelde, aan de weg evenwijdige, lijn. Op verschillende plekken wordt het verkavelingspatroon ondersteund door laantjes. Het instellingsterrein Westerhonk onttrekt zich van het omringende en kenmerkende verkavelingspatroon door een in zichzelf gekeerd, autonoom patroon. De relatief grote schaal van de eenheid 'terrein Westerhonk' is als groene enclave duidelijk herkenbaar. Bebouwing op het terrein is geclusterd.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) is gemaakt als kennisbron voor cultureel erfgoed bij ruimtelijke planvorming en ontwerp. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland de toepassing van deze kaart ook vastgelegd in formeel beleid.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) geeft een overzicht van de cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie: archeologie, historische stedenbouw (nederzettingen) en historisch landschap.

De CHS-kaart geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Verantwoord beheer van cultureel erfgoed vergt echter meer dan inventarisatie en waardering. Daarom worden in de Handreiking Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland per thema en per waarderingscategorie beleidsuitgangspunten gegeven voor de verwerking van de CHS-kaart bij ruimtelijke plannen. Deze uitgangspunten betreffen:

- archeologie (behoud, bescherming, verkennend onderzoek)
- landschap (inpassing, behoud)
- nederzettingen (behoud, afstemming en inpassing nieuwbouw)
- molens (behoud en ontwikkeling molenbiotoop)

Met dit plan zijn geen historische waarden in het geding. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (provincie Zuid Holland) doet geen vermeldingen betreffende mogelijke nederzettingen en er is geen sprake van beschermde monumenten of andere waardevolle objecten of gebieden in dit gebied.

4.2 Milieuaspecten

Milieuzonering

In het onderzoek naar milieuzonering, als bijlage III (Herontwikkeling Polanen te Monster, Milieuzonering, LBP 6 september 2007) toegevoegd, wordt gekomen tot milieuzonering van de activiteiten binnen het plan, zodat hinder naar woningen zoveel mogelijk wordt beperkt en mogelijk wordt uitgesloten. Hierbij is gekeken naar de huidige milieuvergunningensituatie en is nagegaan welke ruimtelijke scheiding noodzakelijk is tussen de belastende functies enerzijds en gevoelige woonfuncties, binnen en buiten de plangrens, anderzijds.

Voor het gehele gebied geldt op dit moment een overkoepelende vergunning ingevolge de wet Milieubeheer uit 2003. Alle bebouwing en het terrein is in zijn geheel aan te merken als één inrichting. De bestaande milieuvergunning biedt geen kader voor de bescherming van de woningen op het terrein tegen de nadelige gevolgde milieubelastende activiteiten, verspreid over het gehele terrein. Het terrein wordt op dit moment dan ook gezien als 'Verpleeginrichting'. In de beoogde nieuwe situatie als woongebied is dit label niet langer houdbaar.

Met de keuze tot herontwikkeling wordt ook de keuze gemaakt tot decentralisatie van een aantal voorzieningen. Deze relatief belastende functies komen te vervallen en worden overgenomen door kleinschalige voorzieningen. Het omgekeerde is het geval voor afvalinzameling en –depots. Decentrale depots komen te vervallen. De geconcentreerde depots zullen, op gepaste afstand, nabij andere centrale voorzieningen worden gerealiseerd, zonder dat woningen belast worden door bijvoorbeeld geluid of geur.

Uitgangspunt voor de toekomstige Wm-situatie is dan ook om voor Polanen alle decentrale woonfuncties buiten de inrichtingsactiviteiten te laten en de activiteiten onder te brengen in milieuvergunningen of meldingen in het kader van de verschillende geldende regels (AMvB's en Wet Milieubeheer). Zorgwoningen krijgen dezelfde status als 'gewone' woningen. Met de voorschriften uit de vergunning dan wel de betreffende AMvB's zullen de woningen zijn beschermd. Op een aantal punten in het plan wordt niet voldaan aan de, op specifiek toekomstig gebruik bijgestelde, minimumafstanden tussen de belastende functies en de woonfunctie (zie onderstaande afbeelding). Bij de overige belastende functies is de ruimtelijke scheiding voldoende om nadelige beïnvloeding van het woon- en leefklimaat te waarborgen.



Afbeelding locaties waar niet wordt voldaan aan de minimale afstanden (cirkels)

Het logeerhuis op locatie 2 staat op ca. 10 meter afstand van naastgelegen woningen. Het betreft een bestaande situatie, waarbij het gebruik bestaat uit 'wonen'. De voorziene bebouwing op locatie 3 zal worden gebruikt als woongebouw, zodat ook hier geen overlast van te verwachten is

Voor de locaties 3, 5 en 'V' geldt dat de invullingen vanwege de in de toekomstige situatie nabijgelegen woningen beperkt zullen zijn. De milieugevoeligheid van de woningen beperkt de mogelijkheden van de beoogde voorzieningen of inrichtingen. Door de keuze van een geschikte interne positie van het potentieel overlast genererende bedrijfs onderdeel, al dan niet in combinatie met het treffen van technische voorzieningen, zal tegemoet worden gekomen aan de mogelijk nadelige gevolgen voor de woningen. De algemene regels in het kader van de Wet Milieubeheer stellen duidelijke én haalbare eisen aan de prestaties van de bedrijfs onderdelen.

Er is een goed woon- en leefklimaat te waarborgen op Polanen.

Wegverkeerslawaai

In het geluidstechnisch onderzoek, verricht door Goudappel Coffeng 'Onderzoek wegverkeerslawaai en luchtkwaliteit woongebied Polanen/ Westerhonk' (Bijlage IV), is de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer berekend (geprognostiseerd tot 2017).

Bij het van kracht worden van de gewijzigde Wet geluidhinder d.d. 1 januari 2007 is ondermeer de eenheid van geluidsbelastingen veranderd. In plaats van de een maatgevende periode van het etmaal (dag en nacht) in dB(A), wordt nu een berekening van de geluidsbelasting bepaald als gemiddelde over de dag, avond en nacht (L_{den} uitgedrukt in Db). Aangezien deze waarde over het algemeen 2 dB(A) lager ligt dan de voorheen berekende waarden, zijn alle normen en grenswaarden met 2 dB(A) naar beneden bijgesteld.



Abbeelding straatnamen omgeving

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat om alle wegen zich een geluidszone bevindt, behalve wegen gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of bij wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/h. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het wegtype.

Alle beschouwde wegen in het plangebied hebben maximaal twee rijstroken. De Madeweg is de enige weg met een wettelijke maximale snelheid van 50 km per uur. In de berekeningen is ervan uitgegaan dat de grens van de bebouwde kom in de toekomst op minimaal 100 meter ten oosten van de Vijverweg komt te liggen. Het gemeentelijk besluit hiertoe is in voorbereiding. In de komende periode zal hieromtrent definitief duidelijkheid worden verkregen.

Op dit moment is de wettelijke maximumsnelheid op de Madeweg 60 km/h (geluidszone van 200m). Op de overige wegen binnen het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/h of lager en deze hebben dus geen geluidszone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen met een hoge verkeersintensiteit toch meegenomen in het onderzoek.

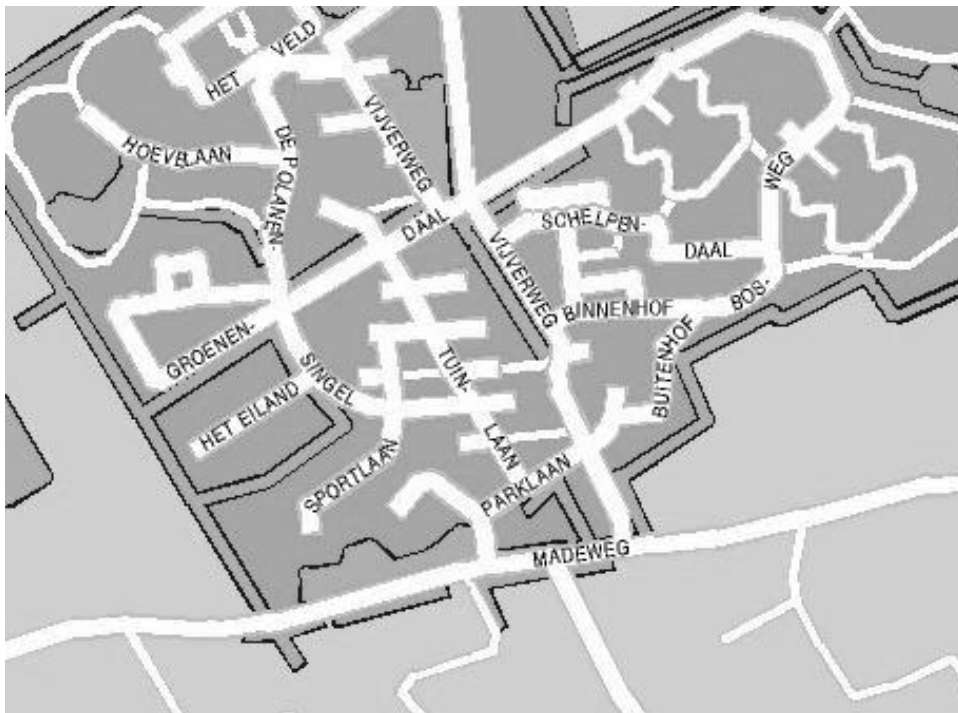
Voor het wegverkeerslawaai vanaf de Vijverweg, de Buitenhof, de Tuinlaan en de Polanensingel is de geluidsbelasting lager is dan grenswaarde van 48 dB. Er wordt bij deze wegen voldaan aan de eisen van de Wet Geluidhinder. Langs de Parklaan is de geluidsbelasting hoger dan 48 dB. Omdat deze wegen in een 30 km-zone zijn gelegen wordt voldaan aan de eisen van de Wet Geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst de geluidsbelasting langs de Parklaan te bepalen en te onderzoeken hoe de geluidsbelasting langs deze wegen gereduceerd kan worden. De minimaal benodigde reductie bedraagt 0,5 dB. Door toepassing van geluidsreducerende wegdeksoorten, zoals zeer stil asfalt semi-dicht, blijkt deze reductie te bewerkstelligen.

Ten gevolge van het verkeer over de Madeweg vindt op twee waarneempunten een overschrijding van de grenswaarde van 48 dB plaats. Het gaat om overschrijdingen ter hoogte van het voorgestelde appartementencomplex nabij de entree van de nieuwe woonwijk.

De volgende aanvullende maatregelen zijn mogelijk om ook op deze punten te voldoen aan de Wet geluidhinder:

- Het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt (met geluidsreducerende werking van minimaal 2,6 dB) op het deel van de Madeweg ten westen van de Parklaan met een reducerende werking, waardoor de geluidsbelasting van de Madeweg wordt teruggebracht tot onder de grenswaarde van 48 dB (bronmaatregel).
- Als het geluidsreducerende asfalt niet wordt aangebracht zijn overdrachtsmaatregelen ook mogelijk. Het aanbrengen van een scherm (3 meter hoog en 37 meter lengte) tussen de Madeweg en het fietspad vanaf de Parklaan (overdrachtsmaatregel) zou tot het gewenste geluidsreducerende effect leiden.

Vanwege de sterke visuele scheiding is het plaatsen van een geluidscherm ongewenst. Ook is dit nadelig voor de zichthoek van het verkeer en heeft het plaatsen van scherm negatieve effecten op de sociale veiligheid. Gekozen wordt daarom voor het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt op het deel van de Madeweg ten westen van de Parklaan, zodat de geluidsbelasting wordt teruggebracht onder de grenswaarde van 48 dB.



Afbeelding straatnamen plangebied

Industrielawaai

Door LBP | Lichtveld Buis & Partners is een Quick-scan naar de geluidsemisatie van omliggende bedrijven (industrielawaai) verricht. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage V. Doel van dit onderzoek is te bepalen of de nieuwbouw nabij de bedrijven in de omgeving tot akoestische problemen leidt. De bedrijven betreffen voornamelijk glastuinbouwbedrijven.

Voor de bedrijven in de omgeving is onderzocht of door de nieuwbouwplannen de plaats van toetsing van de geluidnorm dicht bij het bedrijf komt te liggen. De bedrijven zijn beoordeeld op basis van afstand en geluidnorm (Besluit glastuinbouw 2002). Uit deze beoordeling blijkt dat het merendeel van de bedrijven geen akoestische knelpunten tot gevolg zullen hebben. Voor twee bedrijven echter is een nadere beoordeling nodig op basis van de verwachte bedrijfssituatie.

Uit het nader onderzoek naar beide bedrijven blijkt dat de geluidsbelasting altijd onder de norm blijft. Enig mogelijke overschrijding zou een geluidpiek zijn in de nachtperiode. Vanwege de afschermende werking van tussengelegen kassen zal dit in werkelijkheid geen problemen opleveren. Advies van LBP is echter wel om de bouwhoogte aan de Hoevelaan te beperken tot 2 a 3 bouwlagen.

In het aanvullende onderzoek is ook het gecumuleerde geluidniveau van alle bedrijven samen bepaald. Hieruit blijkt dat het geluidniveau ter plaatse van de nieuwbouw voldoet aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Conclusie van de Quick scan:

Op basis van de Wm-vergunningen en artikel 8.40 Wm-besluiten en de locatie van bedrijven rondom Westerhonk is onderzocht of er akoestische knelpunten te verwachten zijn voor de geplande nieuwbouw. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouw de huidige geluidruimte van de omringende bedrijven niet inperkt. Tevens blijkt dat het gecumuleerde geluidniveau van alle bedrijven voldoet aan de 50 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt ook voor de nieuwbouw een akoestisch gunstig klimaat gewaarborgd. Aanbevolen wordt de bouwhoogte van de nieuwbouw aan de Hoevelaan te beperken tot 2 á 3 bouwlagen.

Cumulatie verkeers- en bedrijfslawaaai

Door bureau LBP | Lichtveld Buis en Partners is onderzoek verricht naar het gecumuleerde geluidniveau ten gevolge van bedrijfslawaaai en verkeerslawaaai op de geplande nieuwbouw in het plan Polanen te Monster (Bijlage XI 'Notitie, Cumulatie verkeers- en bedrijfslawaaai, Het project Het Westerhonk – plan Polanen te Monster, LBP 20 augustus 2007).

Geconcludeerd wordt dat bij de cumulatie van bedrijfs- en verkeerslawaaai geen andere knelpunten naar voren komen dan die ook gelden bij de beschouwing van alleen verkeerslawaaai. Het gaat daarbij om een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer. Door het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt op de Madeweg wordt de geluidsbelasting van de Madeweg teruggebracht tot onder de grenswaarde van 48 dB. Ook kunnen op deze punten geluidwerende voorzieningen in de gevel worden getroffen.

Voor, een deel van, de aaneengesloten bebouwing aan de zuidzijde van het plan (richting Madeweg) wordt door LBP bovendien aanbevolen om aan deze zijde geen buitenruimte op te nemen.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteit van kracht geworden. Naar aanleiding van deze nieuwe regeling is het eerder uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek geactualiseerd. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Goudappel Coffeng (Bijlage XII 'Actualisatie luchtonderzoek Polanen/ Westerhonk', 29 mei 2008).

Zwavel dioxide, lood, koolstofmonoxide en benzeen

In Nederland worden nu en in de toekomst de grenswaarden voor deze stoffen praktisch nooit overschreden. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde berekeningen voor de ontwikkeling van woongebied Polanen.

Jaargemiddelde concentratie NO₂

Uit de berekening blijkt met betrekking tot NO₂ dat zich geen overschrijdingen van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ zullen voordoen. De voorziene ontwikkeling veroorzaakt zowel een kleine toename als afname in de concentraties NO₂.

Jaargemiddelde concentratie PM₁₀

De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt zowel in de huidige als de toekomstige situaties niet overschreden. De voorziene ontwikkeling veroorzaakt wel een toename in de concentraties. Er is echter ook afname zichtbaar.

24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀

De 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ is in geen van de situaties boven de norm. De norm bedraagt maximaal 35 dagen per jaar overschrijding. De voorziene ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het aantal dagen dat overschrijdingen plaatsvinden

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied zal kleine toenames in de concentraties veroorzaken, met name aan de Parklaan. Tegelijkertijd vindt op andere plaatsen afname plaats, met name aan de Vijverweg. De berekende concentraties voldoen allemaal aan de geldende normen. De voorziene ruimtelijke ontwikkeling voldoet daarmee aan artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet Milieubeheer.

Externe veiligheid

LBP | Lichtveld Buis & Partners heeft in een Notitie Externe Veiligheid de externe veiligheidsrisico's in kaart gebracht en beoordeeld. Het gaat hierbij om; transportroutes, bedrijven en installaties en om aardgasleidingen. De volledige notitie Externe Veiligheid van LBP (19 januari 2007) is opgenomen in bijlage VI.

Uit de relatief grote afstanden tot risicovolle activiteiten (leidingen, vervoer en bedrijven), volgt dat de contouren (10⁻⁶) voor het plaatsgebonden risico het gebied niet bereiken. Ook voor benadering of overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico hoeft niet te worden gevreesd.

In de omgeving liggen twee aardgasleidingen van de Gasunie. De afstanden tot deze leidingen zijn dusdanig dat risico's niet zijn te verwachten. Omdat het beleid voor buisleidingen op dit moment wordt herzien is door de overheid bepaald dat tot het moment dat het nieuwe beleid is vastgesteld, het RIVM op verzoek advies geeft. De gemeente kan om dit advies vragen. Voor vergelijkbare leidingen heeft het RIVM eerder afstanden aangegeven van 70 tot 100 meter. Mede gelet op het dunbevolkte gebied is niet te verwachten dat een probleem ontstaat door het nieuwe beleid.

Bodem

Door Syncera milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport 'Verkennd bodemonderzoek Woongebied Polanen te Monster, Syncera, 13 september 2006 is als bijlage (Bijlage VII) opgenomen. Het verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd om inzicht te verwerven in hoeverre huidige gebruik van de onderhavige locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem. Nagegaan wordt of de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de beoogde bestemming.

De hypothese onverdacht wordt formeel verworpen. De aanname dat in de grond geen verontreiniging aanwezig zou zijn is onjuist gebleken. In de grond is in beperkte mate verontreiniging aangetroffen. De lokaal aangetroffen licht verhoogde concentraties in de grond en het grondwater vormen echter geen aanleiding de onderzoekstrategie te herzien.

Conclusies van het verkennend onderzoek luiden als volgt:

- In de boven- en ondergrond worden incidenteel licht verhoogde concentraties zware metalen, PAK, EROX en/of minerale olie gemeten. Over het algemeen worden echter geen verhoogde concentraties gemeten.
- In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties zware metalen gemeten. Deze hangen samen met verhoogde achtergrondconcentraties voor dit gebied en hangen deels samen met natuurlijk bodemprocessen.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Vrijkomende boven- en ondergrond kan multifunctioneel worden hergebruikt binnen de plangebiedsgrenzen. Vrijkomende boven- en ondergrond kan multifunctioneel worden hergebruikt binnen de plangebiedsgrenzen. Aanbevolen wordt te streven naar een gesloten grondbalans. Wanneer de grond elders wordt gebruikt zal deze onderzocht moeten worden.

Aanbevelingen van het verkennend onderzoek luiden:

- Het verdient aanbeveling om tijdens grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene verontreiniging van de bodem.
- Tevens wordt aanbevolen zo veel als mogelijk met een gesloten grondbalans te werken.
- Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kan aanvullend onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk zijn om de uiteindelijk hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezeg de definitieve onderzoeksstrategie vast te stellen.

In navolging van het verkennend bodemonderzoek heeft Syncera Milieu ook een aanvullend onderzoek verricht en gevat in de Notitie 'Aanvullende onderzoek ter plaatse van Woongebied' (Syncera Milieu, 15 januari 2007). De notitie is opgenomen in bijlage VIII.

Het aanvullende onderzoek richt zich specifiek op het nader onderzoeken van de, op enkele plekken gevonden, licht verhoogde concentratie aan PAK. Conclusie van het aanvullend onderzoek luidt dat eerder gevonden licht verhoogde concentraties uit het verkennend onderzoek niet worden bevestigd. In de deelmonsters worden geen verhoogde concentraties PAK aangetoond. De locatie is geschikt voor de huidige en toekomstige bestemming.

Waterhuishouding

Aqua Terra Nova heeft een watertoets uitgevoerd, 'Watertoets woongebied Polanen te Monster', 9 juni 2008 (Bijlage IX). De watertoets is een proces, waarbij vanaf de start van de planvorming de verschillende waterspecten worden beoordeeld op de gevolgen voor het watersysteem. Doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen ruimtelijke plannen en waterbeheer, zowel in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het proces van de watertoets is in februari 2006 gestart met het voorleggen van het concept stedenbouwkundig plan aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Gesignaleerd werd dat in het peilgebied II een zeer lage peilstijging is toegestaan, waardoor de benodigde waterberging in gevaar komt. Het Hoogheemraadschap heeft hierop een vervolgstudie verricht voor de gehele polder Westmade. Aqua Terra Nova heeft de bevindingen uit genoemde studie vertaald naar een gewenste waterstructuur. Het stedenbouwkundig ontwerp is hierop vervolgens aangepast.

Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft per brief d.d. 10 april 2007 laten weten in te stemmen met het voorliggende plan. In de brief wordt verzocht om overleg tussen initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap van Delfland. In dit overleg zal onder andere gesproken worden over beheersaspecten. Voorstel is om de watergangen met een minimale breedtemaat van 4 meter aan te leggen, waardoor het beheer over het water (boot) kan plaatsvinden.

Veiligheid en waterkeringen

Directe grenzend aan het plangebied ligt de boezemwatergang Heemraadswater. Langs deze boezemwatergang bevindt zich een verheelde boezemkade. Tevens bevinden zich in het plangebied enkele overige boezemsloten. Ook langs deze boezemsloten bevinden zich een verheelde boezemkade. Deze boezemkaden hebben, zo geeft het Hoogheemraadschap aan, een kernzone van 11,3 meter vanaf de insteek van de watergang. Binnen deze zone mag geen permanente bebouwing plaatsvinden. Vervolgens is er een beschermingszone van 15 meter. Binnen de kern- en beschermingszone mag alleen bebouwing plaatsvinden nadat hiervoor een keurvergunning is aangevraagd bij het Hoogheemraadschap van Delfland. De in de plankaart aangegeven kernzone heeft met name een signaleringsfunctie, de regelgeving hieromtrent vindt plaats buiten het bestemmingsplan om. Wel wordt voor de kernzone aangegeven, dat advies bij de waterbeheerder ingewonnen moet worden alvorens hier te bouwen. De boezemkade wordt in de legger van het Hoogheemraadschap Delfland aangegeven. Deze is echter niet actueel, want rondom het Eiland is de situatie reeds veranderd. In de plankaart volgt de verheelde boezemkade de logische lijn van de hier nieuw aangelegde of aan te leggen watergang.

Waterkwantiteit

De waterbergingsnorm voor stedelijk gebied wordt door het Hoogheemraadschap gesteld op 325 m³ /ha. Binnen het plangebied te realiseren als oppervlaktewater. Hierbij dient rekening te worden gehouden met drie verschillende peilgebieden; boezempeil(-0,40m. NAP), twee peilen in de Westmadepolder peilgebied I (-0,93m. NAP) en peilgebied II (-1,08m. NAP).

In de huidige situatie is de toelaatbare peilstijging in peilgebied II, 14 cm. Volgens het nader onderzoek van het Hoogheemraadschap (Vervolgonderzoek ABC-polders 78200^E Polder Westmade) is het mogelijk een hogere peilstijging te realiseren door lage delen van het peilgebied af te graven. In het stedenbouwkundig ontwerp is een voorstel weergegeven op welke wijze het oppervlaktewater dient te worden gerealiseerd, ten einde te kunnen voldoen aan de bergingseisen van het Hoogheemraadschap van Delfland. Dit is in het bestemmingsplan vertaald door enerzijds water direct te bestemmen en anderzijds aan de aanduiding water een minimaal m² wateroppervlak te koppelen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in ruim 30.000 m² wateroppervlak verdeelt over de twee peilvakken (excl. boezemwater). De scheiding tussen beide peilvakken ligt centraal in het plangebied. Ook de kwantitatieve onderverdeling tussen beide peilvakken is ongeveer gelijk, respectievelijk ca. 16.500 m² en ca. 14.000 m². Een deel van dit wateroppervlak wordt in dit bestemmingsplan direct bestemd als water. Het overige deel is met een aanduiding op de plankaart geplaatst. In de planregels wordt aan deze aanduiding een minimaal te realiseren wateroppervlak gekoppeld, zodat de benodigde waterberging hiermee wordt gewaarborgd. De waterbalans in de watertoets toont ook aan dat in al de verschillende peilvakken sprake is van een overschot. Bij de aanpassing naar aanleiding van het alternatief ontwerp voor De Boeg (zie pagina 25 en 26) is bovenop bovengenoemde wateroppervlakten nog eens 1.892 m² wateroppervlak toegevoegd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit in het plangebied wordt voor een groot gedeelte beïnvloed door het boezemwater uit de omgeving. Het boezemwater is matig van kwaliteit doordat omliggende glastuinbouw het oppervlaktewater op negatieve wijze beïnvloeden. Om de waterkwaliteit binnen het plangebied te verbeteren wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en het hemelwater afgekoppeld richting oppervlakte water. Zonder daarbij gebruik te maken van uitlogende, bitumeuze en zinkhoudende bouwmaterialen.

Onderhoud en bagger

Onderhoud van de polderwatergangen en boezemwatergangen worden in de huidige en de nieuwe situatie uitgevoerd door de perceeleigenaren. Binnen de plangrenzen bevinden zich geen hoofdwatergangen.

Afvalwater en riolering

In de toekomstige inrichting zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd, dat voldoet aan de eisen van het rioleringsbeleid West-Nederland. Afkoppeling van hemelwater richting oppervlaktewater vindt plaats volgens Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten(2003).

Huishoudelijk afvalwater en ander vuil water zal worden afgevoerd op de bestaande gemeentelijke riolering. Het afvalwater zal afgevoerd worden naar de a.w.z.i. Houtrust te Den Haag en a.w.z.i. Harnschpolder te Den Hoorn.

4.3 Flora & Fauna

In het kader van de ruimtelijke planvorming voor het Westerhonk-terrein is onderzocht of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Door bureau Waardenburg is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd: 'Beoordeling beschermde soorten Westerhonk, Monster, Quick scan in het kader van de Flora en Faunawet, Bureau Waardenburg b.v. (31 oktober 2006). De Quick scan is als bijlage X bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op het terrein zijn enkele beschermde soorten zijn aangetroffen. Voor de gevonden beschermde soorten geldt dat de gunstige staat van de instandhouding op regionaal schaalniveau door de ingreep niet in het geding is.

Voor de groene en de grote bonte specht zal een ontheffing noodzakelijk zijn. Nader onderzoek naar jaarrond beschermde vogelnesten zal de exacte plaatsbepaling verduidelijken. In het gebied zijn ook vleermuizen aangetroffen. Vervolgonderzoek voor zowel beide zal meer duidelijkheid moeten verschaffen over aanwezigheid en verblijfplaats. Voor het overige deel van de aangetroffen beschermde soorten wordt ervan uitgegaan dat mitigerende en compenserende maatregelen voldoende zullen zijn (algemene vrijstelling).

Aanbevelingen om de schade aan beschermde soorten te voorkomen of te compenseren (mitigerende en compenserende maatregelen) zijn:

- Werkzaamheden aan waterpartijen en watergangen dienen bij voorkeur in het najaar (na het voortplantingsseizoen) te worden uitgevoerd.
- Om te voorkomen dat rugstreeppadden zich gaan vestigen in het gebied, dienen maatregelen te worden genomen. Aanbevolen wordt om paddenschermen te plaatsen rondom braak liggend terrein.
- Verwijderen van de ruige begroeiing en beplanting in het najaar of vroege voorjaar (buiten de winterslaap en het broedseizoen van vogels). Door vanuit één kant te werken kunnen eventueel verstoorde dieren zelf het werkgebied ontvluchten naar geschikte plekken in de omgeving.
- Verwijderen van vegetatie buiten broedseizoen vogels (half maart tot half september).
- Het in de watertoets aanbevolen verplaatsen van de waterpartij in het zuidoosten van het plangebied naar het oosten, zal leiden tot een verlies van een perceel bos, waar zich een sperwerhorst bevindt. Hiervoor is ontheffing nodig. Een slecht toegankelijk bosperceel kan dienen ter compensatie.

Voor zowel vleermuizen als de jaarrond beschermde vogelnesten is aanvullend onderzoek verricht. Bureau Waardenburg heeft dit uitgevoerd en gerapporteerd in 'Inventarisatie vleermuizen en broedvogels woongebied Polanen (Westerhond), Monster, Vervolgonderzoek in het kader van de Flora- en faunawet', Bureau Waardenburg, 14 december 2007.

Het onderzoeksgebied wordt vooral door gewone dwergvleermuizen intensief gebruikt als jachtgebied en op een drietal plekken in te slopen gebouwen zijn daarbij kraamgroepen gevonden. Van watervleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger (en in 2006 rosse vleermuis) zijn uitsluitend max. 13 resp. 11 en 5 exemplaren per veldbezoek jagend in het gebied vastgesteld. Verblijfplaatsen (paarterritoria) van deze soorten zijn niet vastgesteld.

Als gevolg van de sloop van gebouwen verdwijnen drie actuele verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen. Verwacht wordt niet dat de herinrichting zal leiden tot een vermindering van de kwaliteit van het jachtgebied (voedselbeschikbaarheid, verstoring) voor vleermuizen. De beoogde hoeveelheid groen en waterpartijen zijn vergelijkbaar met de oude situatie. De nieuwe situatie ten aanzien van aspecten als verlichting zijn nog niet duidelijk. Overigens kan de toekomstige situatie voor vleermuizen (en andere soortengroepen) door het treffen van mitigerende / compenserende maatregelen zelfs sterk worden verbeterd. Voor wat betreft het verdwijnen van de verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen is het uitvoeren van de in het rapport benoemde maatregelen noodzakelijk om een mogelijk negatief effect op de gunstige staat van instandhouding te waarborgen.

Er zijn in 2007 twee bewoonde sperwerhorsten, één bewoond nest van een boomvalk, één oud nestgat (van vóór 2007) van een groene specht en één bewoond nestgat van een grote bonte specht vastgesteld. Naast de bewoonde nestholte van de grote bonte specht zijn nog twee territoria van deze soort vastgesteld. De bijbehorende nesten van deze territoria zijn niet gelokaliseerd. Overige territoria / nesten van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zijn in woongebied Polanen niet vastgesteld.

Uitsluitend actuele nesten / territoria van de grote bonte specht worden door de ruimtelijke ingreep bedreigd. Voor deze soort is ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet nodig. De nestlocaties van sperwer, boomvalk en groene specht worden niet bedreigd. De grote bonte specht is goed in staat om jaarlijks een nieuw nesthol uit te hakken en zal zich in woongebied Polanen als broedvogel kunnen handhaven. De gunstige staat van instandhouding van deze algemene soort is door de ingreep niet in het geding. Mitigerende en compenserende maatregelen voor broedvogels – anders dan het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen – worden niet noodzakelijk geacht.

Teneinde de effecten op de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis te compenseren / mitigeren stelt Bureau Waardenburg een aantal maatregelen voor. Overige soorten vleermuizen kunnen eveneens (in meer of mindere mate) van deze maatregelen profiteren.

Voor vogels worden geen mitigerende / compenserende maatregelen voorgesteld. Echter, ook deze soortengroep, als mede soortengroepen als kleine zoogdieren (egel, muizen, kleine marterachtigen), amfibieën en insecten (dagvlinders, libellen etc.), zullen profiteren van algemene ecologische maatregelen als de aanleg van natuurvriendelijke oevers, het vergroten van de bosrandlengte en -variatie en het creëren van mantel- en zoomvegetaties. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan zullen genoemde concrete aanbevelingen waar mogelijk worden opgevolgd.

Ondanks dat het onderzoek bestaat uit een aantal momentopnamen en vleermuizen gedurende de kraamperiode gebruik kunnen maken van een aanzienlijk aantal onderkomens (wellicht ook van niet te slopen panden binnen het woongebied) wordt voor de sloop van de gebouwen het aanvragen van een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet voor de gewone dwergvleermuis noodzakelijk geacht.

Daarnaast wordt voor de kap van bomen het aanvragen van een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet voor de ruige dwergvleermuis aanbevolen (hoewel in het najaar 2007 geen paarterritoria zijn vastgesteld, wordt de kans op incidenteel overwinterende exemplaren in boomholten klein, doch reëel geacht). Voor de overige soorten vleermuizen wordt het aanvragen van ontheffing niet noodzakelijk geacht. Ontheffing dient tevens te worden aangevraagd voor de grote bonte specht. Broedplaatsen van overige soorten vogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet in het geding.

De benodigde ontheffingen inzake de Flora- en faunawet zijn inmiddels verleend.

4.4 Verkeer

Bereikbaarheid van de wijk Polanen

Het plangebied Polanen wordt ontsloten vanaf de Madeweg. In de huidige situatie ligt de Madeweg ter hoogte van het plangebied buiten de bebouwde kom, waarop 60 km/u mag worden gereden. De gemeente Westland is voornemens de bebouwde kom op te rekken tot aan de bestaande aansluiting van het nieuwe woongebied Polanen. In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een tweede aansluiting op de Madeweg. De bestaande aansluiting wordt omgevormd tot alleen een toegang, dat wil zeggen eenrichtingsverkeer bedoeld voor inkomend verkeer. Hoofdentree van de nieuwe wijk Polanen wordt de nieuwe aansluiting aan de Madeweg, iets ten westen van de bestaande entree.

De hoofdaansluiting op de Madeweg, ter hoogte van de bestaande entree, is door bureau Goudappel Coffeng onderzocht op capaciteit. Goudappel Coffeng heeft hiertoe voor twee varianten van de aansluiting op de Madeweg; voorrangskruising en een rotonde, berekend of zij toereikend zijn. Beide varianten voldoen aan de gestelde eisen. Het voordeel van een rotonde is dat deze verkeersveiliger is, maar deze heeft een negatief effect op het verkeerslawaai en heeft een groter ruimtebeslag. Het stedenbouwkundig plan gaat derhalve uit van een voorrangskruising.

Voor noodvoertuigen wordt het mogelijk gemaakt om het terrein ook vanaf de noordzijde te bereiken. Het bestaande pad aan de noordzijde van het terrein richting de Haagweg, ook te gebruiken als fietsroute, vervult deze noodfunctie.

Verkeerskundige inrichting van het terrein

De wegen op het terrein worden ingericht als woonerf, zonder de strikte inrichting eisen, met een 15 km/uur-regime. Fietzers en voetgangers (langzaamverkeer) hebben voorrang op het terrein (woonerfprincipe). Op het terrein zullen snelheidsremmers worden aangebracht,

Voor de verkeerskundige inrichting van het plangebied wordt verder verwezen naar de toelichting, die is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan Polanen.

Parkeren

In het Stedenbouwkundig plan Polanen wordt rekening gehouden met de parkeernormen, zoals deze door de gemeente Westland worden gehanteerd. De parkeernormen zijn gebaseerd op de ASVV 2004 – Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom', CROW en gedifferentieerd naar woningbouwsector. De gebiedscategorie waaronder Polanen wordt gerekend is 'matig stedelijk en rest bebouwde kom'.

Gehanteerde parkeernorm in het Stedenbouwkundig plan Polanen;

- 2,1 parkeerplaatsen per woning voor het dure segment
- 1,9 parkeerplaatsen per woning voor het middendure segment
- 1,7 parkeerplaatsen per woning voor de goedkope sector

Langzaamverkeerroutes

Over het terrein wordt voorzien in twee doorgaande fietsroutes. Eén in noordzuid richting en één in oostwestelijke richting over het plangebied. De noordzuid route geeft invulling aan de Solleveld-route zoals deze in het Westlandse Verkeer en Vervoerplan (WVVP) staat aangegeven. De routes maken deels gemengd gebruik van de woonerven, maar lopen ook door groengebieden en parken. De doorgaande fietsroutes vervullen een belangrijke verbindende functie met de (toekomstige) omgeving en passen daarom goed bij het principe van omgekeerd geïntegreerd wonen. Hierin is ook de langzaamverkeerroute Oberlaan-Westlandse Zoom van belang. Daarnaast is het denkbaar dat in toekomst meerder voet- en/of fietsverbindingen met de omgeving te realiseren wanneer hier woningbouwplannen ontwikkeld worden.

Over het terrein loopt de lange afstand wandelroute 'Het Hollands Kustpad', bestaande uit een samenvoeging van het oude Visserspad (LAW 5-2) en Duin- en Polderpad (LAW 5-3). De route voert door een aantal fraaie duingebieden. Diverse keren wordt het strand aangedaan, bijvoorbeeld bij Monster.

Openbaar vervoer

De gemeente Westland heeft met het Stadsgewest Haaglanden afspraken gemaakt over het openbaar vervoer. Belangrijke openbaar vervoersroute voor Polanen is de (regionale) busverbinding over de Haagweg. Aan de Madeweg, nabij de hoofdentree, is bushalte gelegen. Deze dient niet voor openbaar vervoer, maar is ten dienste van een particulier initiatief (spitsbus). Op het terrein zelf wordt geen busroute aangelegd. Wel kunnen minibuses de verschillende zorgcomplexen bereiken en zijn hier opstelplaatsen aanwezig.

4.5 Duurzaam bouwen

De gemeente Westland heeft nog geen vastgesteld beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Binnen het plangebied Polanen zal in beginsel volgens de geldende regelgeving (o.a. Bouwbesluit) worden gebouwd, waarin ook regelgeving is opgenomen wat betreft duurzaam bouwen en energiezuinig bouwen.

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

De verpleeginrichting en zijn gebouwen zijn voortdurend aan verandering onderhevig. Het terrein wordt door één instantie beheerd. Daarom is er destijds voor gekozen om het terrein globaal te bestemmen.

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op industrieel, flexibel en duurzaam bouwen met ruime beukmaten in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. Ook zijn de woningen, die nu gelabeld worden als zorgwoningen dusdanig vormgegeven dat zij later als marktwoningen kunnen gebruikt kunnen worden.

Politiekeurmerk veilig wonen

Uitgangspunt bij de uitwerking van het plan is het behalen van het politiekeurmerk Veilig Wonen

Energie

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 de provinciale Nota Regels voor Ruimte en het Regionaal Structuurplan Haaglanden 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 (Energie Prestatie Coëfficiënt) 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 2004-2008" ertoe verplicht om bij woningbouwlocaties met meer dan 250 woningen een EPL scan uit te voeren. Deze scan is erop gericht een EPL van minimaal 7 toe te passen. Ook in het "toetsingskader" Regionaal Structuurplan Haaglanden (subparagraaf 2.8.5) wordt uitgegaan van een EPL van meer dan 7.

Om daadwerkelijk tot een hogere milieukwaliteit van ruimtelijke plannen binnen de gemeente te komen zal er ten behoeve van de locatie Polanen een energiescan moeten worden uitgevoerd, waarin wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan en rekening is gehouden met een EPL van minimaal 7.

Vóórdat met de realisatie van het bestemmingsplan wordt begonnen, zal onderzocht worden op welke wijze in de (deel)plannen aan de EPL-eis van minimaal 7 kan worden voldaan. Dit zal in nauw overleg plaatsvinden met de milieuambtenaar van de gemeente Westland. Het beleid van gemeente Westland is ambitieus op dit punt. In ieder geval zal worden voldaan aan de wettelijke normeringen.

Windmolens

In het 'Onderzoek naar de toepassing van (grootschalige) windenergie in Westland' (concept 10 april 2008, gemeente Westland), is door de gemeente onderzocht welke locatie geschikt zouden kunnen zijn voor windenergie.

Op basis van de in de nota Wervel (provincie Zuid-Holland) omschreven kaders is een 'top-down' onderzoek in het geografisch informatiesysteem van Westland uitgevoerd naar de aanwezigheid van geschikte locaties. Hierbij zijn zowel grootschalige, als solitaire opstellingen van windturbines onderzocht. Dit onderzoek heeft geen geschikte locaties opgeleverd.

De plaatsing van grootschalige opstellingen van windturbines genereren forse hinderzones en vergen grote opstellingsoppervlakten, waardoor in de huidige ruimtelijke setting altijd glastuinbouw moet wijken. Alleen al om deze reden is de plaatsing van grootschalige windturbines in Westland niet haalbaar. De aanwezigheid van talloze bedrijfs- en burgerwoningen in het glastuinbouwgebied vormt een andere belangrijke belemmering. Deze zijn in de hinderzone van een grootschalige opstelling niet toegestaan. Ondanks dat voor de solitaire opstellingen de hinderzones veel kleiner zijn, geldt ook hier dat er geen geschikte locaties zijn binnen de gemeente Westland. De ontwikkeling van Woongebied Polanen vormt geen aanvullende belemmering voor de opstelling van windturbines.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid. Op grond van dit onderzoek is gebleken dat realisatie van "omgekeerde integratie" door middel van een herontwikkeling van het plangebied economisch uitvoerbaar is. Dit betekent, dat alle te slopen infrastructuur en nieuw aan te leggen infrastructuur alsook het bouwrijp maken van de kavels gefinancierd kan worden uit gronduitgifte van de nieuw te realiseren woningen. Gebleken is dat de initiatiefnemer voldoende middelen heeft om de zorgvoorzieningen te realiseren.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

De in de vorige hoofdstukken beschreven uitgangspunten zijn juridisch vertaald in bestemmingen met bijbehorende planregels en plank kaart.

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld met het oog op de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Polanen. Voor het ontwikkelen van het nieuwe woongebied is gekozen voor een regeling met een zo groot mogelijke flexibiliteit, maar dat wel een directe bouwtitel biedt voor de gewenste ontwikkelingen; het globale eindplan. Dit betekent overigens niet dat er alleen maar sprake is van een globaal plan. In het bestemmingsplan zitten ook elementen van een gedetailleerd bestemmingsplan.

Het kaartbeeld bestaat uit een gedetailleerd en een globaal gedeelte. Hiermee wordt de benodigde flexibiliteit geboden met het oog op de toekomstige ontwikkeling op het plan. De bestaande woningen en het daarbij behorend openbare groen en water worden gedetailleerd bestemd. Dit geldt eveneens voor de rondom de bestaande woningen te realiseren woningbouw en openbaar gebied waarvan de situering en vorm nu reeds zo goed als vaststaat.

In de onderhavige opzet is daarmee uiteindelijk gekozen voor een gematigd globaal eindplan. De reden dat voor deze methodiek is gekozen vindt met name zijn grondslag in het ontwikkelingsgerichte karakter van het plan. Dit wil overigens niet zeggen dat de ontwikkelingen nog alle kanten op kunnen gaan en het eindresultaat nog volledig open staat. Uit zowel het oogpunt van rechtszekerheid als uit het oogpunt van het toekomstig beheer van belang is om voldoende inzicht te geven in de ruimtelijk inrichting van het plangebied. Daarnaast is de stedenbouwkundige opzet van het plan in grote mate uitgewerkt.

Door in onderhavig bestemmingsplan (de hoofdlijnen van) het stedenbouwkundig plan vast te leggen heeft het plan daar waar nodig een grotere flexibiliteit. In de toelichting van dit bestemmingsplan zijn de beleidsintenties aangegeven met betrekking tot het toekomstige grondgebruik. De toelichting op een bestemmingsplan is echter niet rechtstreeks bindend, maar vormt bij de uitleg van het plan een belangrijk instrument.

Voor de nog te realiseren gebouwen zal het bestemmingsplan voldoende objectief zijn, waardoor er een duidelijk beeld ontstaat welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voor het overige leveren de planregels een redelijk gedetailleerd beeld op met eveneens een grote mate aan rechtszekerheid.

Door de hiervoor beschreven planmethodiek worden enerzijds effectiviteit en doelmatigheid en anderzijds een grote mate aan rechtszekerheid op een evenwichtige wijze gewaarborgd.

5.2 Juridisch/technische uitgangspunten

Voor de verschillende onderdelen van het bestemmingsplan worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Plankaart

1. Een helder en duidelijk kaartbeeld.
2. Het (zo mogelijk) direct afleesbaar zijn van bouwmogelijkheden.

Planregels

1. Uitgaan van een globale/flexibele regeling, waarbij door wijzigingsbevoegdheden functiewisselingen of grotere afwijkingen mogelijk zijn.
2. Letten op de handhaafbaarheid van de regeling: niet meer regelen dan je kunt handhaven.
3. Alleen datgene in het bestemmingsplan regelen wat direct ruimtelijk relevant is.

5.3 Opzet van het juridisch plan

De bestemmingsplankaart bestaat uit 2 kaartbladen met een schaal van 1:1000. Kaartblad 1 geeft de verschillende functies (bestemmingen) weer met aanwijzingen voor bebouwingmogelijkheden. Op kaartblad 2 zijn de aanduidingsvlakken archeologisch waardevol opgenomen. In verband met de leesbaarheid van het plan is hiervoor een afzonderlijke kaartblad gebruikt.

De planregels geven de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden en geven aan welke afwijkingen er mogelijk zijn (flexibiliteitsbepalingen zoals onheffingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden). Het verdere juridisch kader wordt per hoofdstuk aan de hand van de in de planregels opgenomen bepalingen besproken.

Als uitgangspunten voor de planregels van het onderhavige bestemmingsplan zijn genomen de standaard planregels bestemmingsplannen zoals deze worden gehanteerd door de gemeente Westland en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2006 (SVBP 2006). De regelgeving kent nog geen verplichting voor het toepassen van de SVBP 2008. Deze standaard wordt waarschijnlijk verplicht gesteld met ingang van 1 juli 2009. Beide gehanteerde 'standaarden' zijn afgestemd op onderhavig ontwikkelplan. De gemeentelijke standaard is met name gebruikt wat betreft begripsbepalingen en inhoudelijke opzet van de bestemmingen.

De SVBP 2006 is gehanteerd waar het gaat om het gebruik van bestemmingsnamen, de volgorde waarin de bestemmingen worden geplaatst en de wijze waarop de verschillende artikelen zijn opgebouwd. Daarnaast geeft de per 1 juli 2008 ingevoerde Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening een aantal (standaard) bepalingen waaraan dit bestemmingsplan op is aangepast.

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen.

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

In de planregels worden een aantal begrippen gebruikt. De begripsbepalingen zorgen voor de gewenste eenduidige definiëring van de gebruikte begrippen. De meeste begripsomschrijvingen sluiten aan bij hetgeen landelijk gebruikelijk is en bij de gemeentelijke standaard. Daar waar er geen begrip is opgenomen wordt aangesloten bij het gangbare taalgebruik.

Het begrip "beroepsuitoefening aan huis" is een ruimer begrip dan alleen de "vrije beroepsuitoefening aan huis". Deze verruiming is een uitvloeisel van de tot nu toe constante jurisprudentie. De in dit plan opgenomen omschrijving is rechtstreeks overgenomen. Het begrip "beroepsuitoefening" wordt in tal van uitspraken op deze wijze omschreven.

Artikel 1.2. De wijze van meten en berekenen

Er mag ook geen misverstand ontstaan over de manier waarop gemeten wordt. Daartoe zijn in de "Wijze van meten" enige regelingen opgenomen.

Hoofdstuk 2: Regels omtrent gebruik en bebouwing van de grond.

Algemeen

Het plan kent de volgende bestemmingen: Groen, Groen – Park, Maatschappelijk – Gezondheidszorg, Verkeer, Verkeer – Verblijf, Water, Wonen, Woongebied en de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. In overeenstemming met de SVBP 2006 zijn de hoofdbestemmingen in alfabetische volgorde geplaatst gevolgd door de dubbelbestemming.

Het meer structurele openbare groen in het plangebied dat min of meer dient als zogenoemd kijkgroen is als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn voet- en fietspaden, speelvoorzieningen en -gelegenheden (aangegeven op de kaart), bruggen en vlonders toegestaan.

De bestemming Groen – Park is gegeven aan de twee in het plangebied te realiseren parken. Deze parken zijn te onderscheiden van het overige groen door hun omvang en de voorzieningen die in de parken kunnen worden gerealiseerd. Binnen de parken kan onder meer een kinderboerderij en diverse speelplaatsen worden gerealiseerd. Deze staan uitdrukkelijk op de kaart aangegeven. In de parken worden vijvers gerealiseerd. Om een minimale waterberging te garanderen wordt in de planregels een minimummaat voor de vijvers gegeven.

Binnen de bestemming Maatschappelijk – Gezondheidszorg zijn de verschillende functies, die in hoofdzaak zijn gericht op de maatschappelijke zorg die 's Heerenloo verleend ondergebracht. Tot die maatschappelijke functies behoren, gelet op het karakter van het instellingsterrein, onder meer de functie van dagopvang en dagbesteding, een plantenkas, detailhandel, horeca en een supermarkt door en voor cliënten en een kerkzaal. Binnen deze bestemming zijn naast de te verlenen zorg tevens, gelet op de te realiseren functiemenging in het gebied, andere functies mogelijk, waaronder wonen. Het kan hier gaan om een combinatie van wonen van cliënten en niet-clieñten van 's Heeren Loo. Verder zijn de bestaande functies van manege en zwembad binnen deze bestemming gelegen.

De bestemming Verkeer is toegekend aan de hoofdverkeersontsluiting vanaf de Madeweg. De gronden die een ontsluitings-, verblijfs- en parkeerfunctie hebben, zoals straten, pleinen en hofjes met daarbinnen gelegen openbaar groen, zijn als Verkeer – verblijf bestemd.

De binnen het gebied aanwezige water wordt zoveel mogelijk als Water bestemd. Het gaat dan met name om de op de plankaart gedetailleerd weergegeven gebied. Binnen het globale bestemde gebied wordt water met aanduidingen weergegeven in combinatie met de in de planregels opgenomen bepalingen voor Groen – Park.

De bestaande woningen en de in het zuidoosten van het plangebied geprojecteerde woningen zijn bestemd als Wonen, de te ontwikkelen woningen in het middengebied vallen onder de bestemming Woongebied. Binnen de bestemming Wonen wordt de een regeling gegeven ten behoeve van het wonen met de bijbehorende tuinen en erven. Onder wonen wordt in dit bestemmingsplan uitdrukkelijk zowel burgerwoningen als zorgwoningen bedoeld, met de daartoe behorende maatschappelijke voorzieningen.

In lid 2 wordt aangegeven welke categorieën woningen er in het plan voorkomen. Deze categorieën zijn op de plankaart aangegeven en dienen overeenkomstig te worden gebouwd. Wel is in lid 3 hiervan een ontheffingsmogelijkheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen voor aaneengesloten en halfvrijstaande woningen. Binnen de als Tuin bestemde gronden zijn erfafscheidingen tot 1 m toegestaan. Hiervan is in bijzondere situaties (privacy) ontheffing mogelijk.

Voor het overige spreken de planregels van dit artikel voor zich.

Binnen de bestemming Woongebied wordt een flexibele regeling gegeven om de te realiseren functies en de daarbij behorende bouwwerken te kunnen realiseren. In deze planregels wordt samen met de plankaart richting gegeven aan de ontwikkeling van het plan, waarbij een objectieve begrenzing gegeven van de bouw mogelijkheden. Per deelgebied worden de te bouwen functies en gebouwen beschreven. Voor de inrichting van het openbare gebied worden eveneens de gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen deze bestemming gegeven. Het gaat dan om binnen een woongebied aanwezige functies al wegen, voet- en fietspaden, groen en water.

Archeologie

Het bestemmingsplan biedt via een stelsel van bouwregels en aanlegvergunningen bescherming aan de in het plangebied aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werken zal een aanlegvergunning benodigd zijn, die wat betreft de archeologische waarden pas afgegeven kan worden na advies ingewonnen te hebben van een archeoloog.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan bepalingen opgenomen die ten aanzien van de archeologische waarden aanvullend bescherming bieden. Deze bescherming is gebaseerd op de Monumentenwet 1988 en houdt onder meer in dat een aanvrager van een reguliere bouwvergunning aanvullende informatie moet leveren over de wijze waarop de aanvrager omgaat met de waarden in relatie tot de bouwactiviteit. Op het tweede blad van de plankaart zijn de verschillende beschermingsniveaus van de archeologische waarden weergegeven. Deze zijn gerelateerd op het hiervoor genoemde, door RAAP uitgevoerde onderzoek. Voor de duidelijkheid is de vertaling van dat onderzoek in zijn geheel op de plankaart als aanduidingen weergegeven. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de bestemming Tuin, waar gelet op het kleinschalige karakter van de werkzaamheden geen beperkingen in de planregels zijn opgenomen.

Hoofdstuk 4: Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn de, in het algemeen, voor het bestemmingsplan geldende bepalingen opgenomen. Het betreft hier onder meer de volgende bepalingen.

Anti-Dubbeltelbepaling

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De dubbeltelbepaling verhindert dat.

Gebruiksregels

Beroepsuitoefening aan huis is toegestaan mits aan bepaalde eisen wordt voldaan. Bij beroepsuitoefening geldt dat er geen onevenredige parkeerdruk mag ontstaan en er geen onevenredige toename van het verkeer plaatsvindt. Dus ook voor bijvoorbeeld een huisarts geldt dat er geen parkeeroverlast mag ontstaan of een voor het woon- en leefmilieu andere onaanvaardbare situatie.

De algemene ontheffingsbevoegdheden

De algemene ontheffingsbevoegdheden voorzien in de benodigde flexibiliteit ten aanzien van de voorgeschreven eisen. Wat betreft ontheffingsregels worden strikte eisen gesteld aan de objectieve begrenzing.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Ook aan de wijzigingsbevoegdheid zijn strikte eisen gesteld aan de objectieve begrenzing. Vandaar dat ook hier een aantal objectieve criteria zijn opgenomen. Om overschrijding van bestemmingsgrenzen binnenplannen mogelijk te maken ter verkrijging van de meest doelmatige verkaveling van de grond is deze mogelijkheid in de algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Verder biedt deze bepaling meer ruimte dan de algemene ontheffingsregel.

Toepassing en handhaving van het bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad geen handhaving door de gemeente plaatsvindt. Het is daarom van belang om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van het plan.

Voor een goed handhavingsbeleid zijn vier factoren van belang:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degene die het moeten naleven. De wet kent enkele waarborgen ten aanzien van de te volgende procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraak en rechtsbeschermingmomenten ingebouwd.

2. Draagvlak voor beleid en regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Het is normaal dat niet iedereen zich kan vinden in ieder onderdeel van het plan. Een algemeen positieve benadering is komt de handhaafbaarheid echter ten goede.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling moet realistisch en inzichtelijk zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Daarnaast en bovenal moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De planregels moeten mede om die rede niet meer regelen dan strikt noodzakelijk is.

4. Actief gemeentelijk handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goede handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie binnen het plangebied. Daarnaast moeten geschikte maatregelen worden getroffen indien de planregels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten ontstaat er rechtsonzekerheid.

6 Inspraak en overleg

6.1 Participatie

Aanleiding

Op 9 mei 2006 is door 's Heeren Loo in een plenair overleg de beoogde stedenbouwkundige schets gepresenteerd aan opwonenden en cliëntvertegenwoordigers. Aan de hand van een schetsontwerp zijn de plannen om het Westerhonk te herontwikkeling toegelicht, dit betrof op dat moment de vervangende nieuwbouw van ca. 45 zorgwoningen en de bouw van ca. 300 particuliere woningen. Particuliere bewoners en familie en cliëntvertegenwoordigers hadden vragen bij over de nieuwbouwplannen, er was weerstand tegen de bouw van zoveel nieuwe woningen. In het overleg van 9 mei 2006 is met betrokkenen afgesproken een traject van participatie in gang te zetten, bij de uitwerking van de stedenbouwkundige schets zijn zij in staat gesteld hun ideeën en gedachten naar voren te brengen. Met de betrokkenen is door 's Heeren Loo een participatieproces in gang gezet.

Betrokkenen

Twee belangrijke groepen zijn als betrokkenen in staat gesteld deel te nemen aan het participatieproces. Enerzijds de opwonenden van het Westerhonk, de bewoners van de particuliere woningen. Anderzijds familie en vertegenwoordigers van de mensen met een beperking die op het Westerhonk gehuisvest zijn. Het participatieproces is open gesteld aan alle opwonenden en aan alle cliëntvertegenwoordigers. Uiteindelijk hebben zich ca. 30 kandidaten aangemeld, waarvan 16 opwonenden en 14 cliëntvertegenwoordigers. Het bestuur van de vereniging van opwonenden Westerhonk heeft deel genomen aan het participatieproces, ook de sectorraad was in het proces vertegenwoordigd.

Thema's

Participatie is geordend naar drie thema's: Groene wijk, Veilige wijk en Hoevelaan. De meeste vragen en opmerkingen hadden betrekking op de veiligheid van de cliënten in de nieuwe situatie, het behoud van het groene karakter van het terrein en de extra woningen aan de Hoevelaan. Het aantal nieuwe marktwoningen werd door velen als hoog ervaren, dit onderwerp liep als rode draad door de drie thema's heen; dit onderwerp is aanvullend aan de orde gesteld in het proces.

Aanpak & proces

Het participatieproces werd geleid door Bouwbureau van 's Heeren Loo West-Nederland, ondersteund door externe deskundigen. De participatiebijeenkomsten zijn voorgezeten door een extern ingehuurde procesbegeleider, hiermee is beoogd het proces zo open en transparant mogelijk in te zetten. Uitgangspunt bij de inrichting van het nieuwe stedenbouwkundige plan was het belang van de doelgroep van 's Heeren Loo West-Nederland, een veilige en optimale huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking in een omgeving waar integratie en ontmoeting wordt gestimuleerd.

De start van het proces van participatie waren de zgn. ruimtewandelingen. Onder begeleiding van stedenbouwkundigen zijn opwonenden en cliëntvertegenwoordigers rondgeleid over het terrein Westerhonk en zijn de plannen 'in situ' gepresenteerd en toegelicht. Het participatieproces heeft gelopen van juni 2006 tot en met januari 2007, op 5 maart 2007 is het proces afgesloten met een tweede plenaire bijeenkomst.

De participatiegroepen zijn in 4 sessies bijeen gekomen: juni, september, november en december. Tussentijds zijn alle betrokkenen door middel van verslagen en nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de voortgang en de ontwikkelingen. Met meerdere vertegenwoordigers van opwonenden zijn tussentijds op hun initiatief gesprekken gevoerd, waarin aanvullende vragen konden worden gesteld en zaken extra zijn toegelicht.

Deelgroepen hielden zich bezig met de drie thema's, daarbij ondersteund door deskundigen op het betreffende gebied. Als afsluiting van elke bijeenkomst, werd per thema de voortgang en de uitkomsten gepresenteerd aan de gehele groep. Van elke bijeenkomst is een verslag gemaakt dat onder de aanwezigen werd verspreid, door middel van de verslagen zijn de sectorraad, het bestuur van de bewonersvereniging, ambtenaren van de gemeente Westland en andere betrokkenen op de hoogte gehouden van de voortgang.

Resultaten

Het participatieproces heeft geleid tot ingrijpende wijzigingen in het stedenbouwkundige plan. Alle resultaten zijn afgestemd in de participatiegroepen en uitgebreid toegelicht. Meerdere voorstellen bleken om verschillende redenen niet haalbaar. Dit is uitgebreid besproken in de bijeenkomsten tijdens het proces, alle beslissingen zijn met argumenten onderbouwd. Hiervan is schriftelijk verslag gedaan.

Het belangrijkste resultaat is de reductie in het aantal marktwoningen. Het aantal marktwoningen is van 300 woningen teruggebracht naar ca. 260 stuks. Het aantal en de ligging van de nieuwe woningen aan de Hoevelaan is gewijzigd. Het groene karakter ter plaatse is zoveel mogelijk behouden, de woningen zijn anders gepositioneerd waardoor privacy van de bestaande woningen maximaal wordt behouden. Het terrein is ingericht als een groot woonerf, met alle verkeersbeperkende maatregelen die daar bij horen. De maximum snelheid op het hele terrein is 15 km/u, de wegen zijn zo ingericht dat er geen scheiding van soorten verkeer plaats vindt.

Cliënten van Westerhonk zijn niet in staat onderscheid te maken tussen soorten wegen, om die reden is gekozen voor gemengd verkeer op de wegen: voetgangers, fietsers en automobilisten. De meeste wegen kennen twee richtingverkeer om de snelheid zoveel mogelijk te beperken. De hoofdingang is verlegd naar de Parklaan, waardoor de entree veel overzichtelijker wordt voor alle verkeersdeelnemers.

Op meerdere plaatsen is de situatie aangepast om bestaande waardevolle bomen en struiken te behouden; alle waardevolle bomen zijn ingemeten en er zijn plannen ontwikkeld om zoveel mogelijk bomen te behouden of te verplaatsen.

Nadere overleg met bewoners van 't Eiland

Naast de participatie zijn aanvullende besprekingen gevoerd met bewoners van 't Eiland. Deze besprekingen hebben niet tot wijzigingen geleid. Na de hoorzitting van 26 november 2008 is er opnieuw overleg geweest om te komen tot een bevredigend alternatief voor alle betrokken partijen. Op basis van de beperkingen vanuit de milieucontour van het zwembad en het behoud van de ecologische waarde van zowel de oever als de bomen in dit gebied is er een voor alle partijen bevredigend alternatief gevonden. Dit alternatief is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor een nadere toelichting op het alternatief wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen waar de aanvullende besprekingen worden aangegeven.

6.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter visie gelegen van 26 november 2007 tot en met 8 januari 2008. Tevens heeft op 28 november 2007 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden op het terrein van het Westerhonk aan de Madeweg te Monster.

In een inspraaknotitie (Bijlage XIV, Inspraaknota, 4 juni 2008, Gemeente Westland) is verslag gedaan van de ingekomen inspraak- en overlegreacties en van de wijze waarop daaraan al dan niet een vervolg is gegeven. In de eerste paragraaf zijn de inspraaknotities geordend, samengevat en voorzien van een antwoord. De inspraak heeft geleid tot dertien inspraakreacties. De aanpassingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraak zijn vooral tekstueel van aard. Voor de inhoudelijke reactie op de inspraak wordt verwezen naar de inspraaknotitie. In een oplegnotitie (Bijlage XV, Oplegnotitie, Inbo 8 juli 2008) wordt aangegeven hoe deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.3 Artikel 3.1 BRO – overleg

Het plan is in oktober 2007 toegezonden aan verschillende instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1 BRO. Van de in volgende instanties is een reactie gekomen met de melding dat zij geen opmerking hadden:

1. Nederlandse Aardoliemaatschappij B.V., Postbus 33, 3100 AA Schiedam, brief d.d. 30 november 2007, ingeboekt 3 december 2007
2. Deelgemeente Hoek van Holland, Postbus 10, 3150 AA Hoek van Holland, brief d.d. 21 januari 2008, ingeboekt 23 januari 2008
3. Westland Energie, Postbus 1, 2685 ZG Poeldijk, brief d.d. 7 november 2007, ingeboekt 9 november 2007
4. Tennet TSO B.V., Postbus 428, 6800 AK Arnhem, brief d.d. 7 november 2007, ingeboekt 9 november 2007
5. Gemeente Delft, Postbus 340, 2600 AH Delft, brief d.d. 8 november 2007, ingeboekt 12 november 2007
6. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 444, 2740 AK Waddinxveen, brief d.d. 9 november 2007, ingeboekt 12 november 2007
7. Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Postbus 8002, 3503 RA Utrecht, brief d.d. 8 november 2007, ingeboekt 9 november 2007
8. Gemeente Den Haag, Postbus 12655, 2500 DP DEN HAAG, brief d.d. 20 november 2007, ingeboekt 23 november 2007
9. Gemeente Midden Delfland, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden, brief d.d. 22 november 2007, ingeboekt 23 november 2007

De onderstaande instanties hebben wel inhoudelijk gereageerd:

1. LTO Glaskracht, afdeling Westland, Postbus 2665 ZH Bleiswijk, brief d.d. 20 december 2007, ingeboekt 21 december 2007
2. Hoogheemraadschap Delfland, Postbus 3061, 2601 DB Delft brief d.d. 30 november 2007, ingeboekt 3 december 2007
3. Gemeente Rijswijk, Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk, brief d.d. 22 november 2007, ingeboekt 23 november 2007
4. VROM inspectie, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam, brief d.d. 20 december 2007, ingeboekt 27 december 2007
5. Hulpverleningsregio Haaglanden, Postbus 2505 CD Den Haag, brief d.d. 20-december 2007, ingeboekt 27 december 2007
6. Provincie Zuid-Holland, Postbus 90602, 2509 LP Den Haag

In de tweede paragraaf van de inspraaknotitie (Bijlage XVI, Inspraaknota, 4 juni 2008, Gemeente Westland) zijn de reacties van instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1 BRO eveneens samengevat en voorzien van een antwoord. De uit deze notitie voortvloeiende aanpassing aan de toelichting, planregels (voorschriften) of plankaart zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Hoe dit is verwerkt staat in de oplegnotitie (Bijlage XV, Oplegnotitie, Inbo 8 juli 2008).

6.4 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Polanen

Op 15 juli 2008 heeft het college van de gemeente Westland besloten om het ontwerp bestemmingsplan Woongebied Polanen in procedure te brengen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 18 juli 2008 tot en met 28 augustus 2008. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen in te dienen.

Van de volgende personen is een zienswijze ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daardoor ontvankelijk:

1. C.H. Lange, Dirk van den Burgweg 87, 3151 XM, Monster, brief d.d. 20 augustus 2008, ingeboekt 22 augustus 2008.
2. J.W. van der Heijden, Hoevelaan 14, 2681 JL Monster, brief d.d. 23 augustus 2008, ingeboekt 26 augustus 2008.
3. L.J.M. Valentin, J.M.J. Koene, R. van den Burg, Th. Verhoeven, R. Verbakel, Y. Remmerswaal, H. Vermeer, J.C. Borgdorff, 't Eiland 1 t/m 15, Monster. Brief d.d. 21 augustus 2008, ingeboekt 28 augustus 2008.
4. Corry en Theo Kok, Hoevelaan 16, 2681 JL Monster, brief d.d. 28 augustus 2008, ingeboekt 28 augustus 2008.
5. J.J. Offringa en J.J. Offringa-Rodenburg, Hoevelaan 11, 2681 JL Monster, brief d.d. 26 augustus 2008, ingeboekt 29 augustus 2008.
6. E. Feringa, Hoevelaan 18, 2681 JL Monster, brief d.d. 28 augustus 2008, ingeboekt 28 augustus 2008.
7. D. Zwartevelde, Hoevelaan 24, 2681 JL Monster, brief d.d. 29 augustus 2008, ingeboekt 4 september 2008.
8. K.F. Stiel, Hoevelaan 12, 2681 JL Monster, Fam. van der Marel, Hoevelaan 5, 2681 JL Monster, A.J. Zijleman, Hoevelaan 8, 2681 JL Monster, H.P.P. van Dijk, Hoevelaan 1, 26 JL Monster, C. de Quaatsteniet, Hoevelaan 3 2681 JL Monster, Hoevelaan 7, 2681 JL Monster, A.F.N. van Os, Hoevelaan 13, 2681 JL Monster. Brieven met gelijke inhoud d.d. 29 augustus 2008, ingeboekt 2, 3 en 4 september 2008.
9. Guus en Angelique Bakker, Hoevelaan 15, 2681 JL Monster.
10. G.J. Vlekke, Hoevelaan 22, 2681 JL Monster.
11. De Westlandse Zoom, K.IJ. de Neef, directeur, Postbus 56, 2680AB Monster, brief d.d. 23 juni 2008, ingeboekt 24 juni 2008.

In de hiernavolgende notitie wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen en van de wijze waarop daaraan al dan niet een vervolg is gegeven. De zienswijzen zijn geordend, samengevat en voorzien van een antwoord. De uit deze notitie voortvloeiende aanpassing aan de toelichting, voorschriften of plankaart zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Polanen

Gemeente Westland, 23 december 2008

Inleiding

Op 15 juli 2008 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan Woongebied Polanen in procedure te brengen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 18 juli 2008 tot en met 28 augustus 2008. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen in te dienen.

In deze notitie wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen en van de wijze waarop daaraan al dan niet een vervolg is gegeven. De zienswijzen zijn geordend, samengevat en voorzien van een antwoord. De uit deze notitie voortvloeiende aanpassing aan de toelichting, voorschriften of plankaart zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Zienswijzen

Van de volgende personen is een zienswijze ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daardoor ontvankelijk:

1. C.H. Lange, Dirk van den Burgweg 87, 3151 XM, Monster
Brief d.d. 20 augustus 2008, ingeboekt 22 augustus 2008.

Samenvatting van de zienswijze:

- a. Reclamant vreest de gevolgen die het totaal aantal te bouwen woningen heeft voor de cliënten.
- b. Reclamant stelt de wijze waarop 's Heeren Loo met haar financiën omgaat ter discussie.
- c. Reclamant stelt dat het beleid van integratie onmogelijk is en nadelige gevolgen heeft voor de huisvesting van de cliënten.
- d. Reclamant stelt dat er geen inspraak is voor cliënten of cliëntvertegenwoordigers bij 's Heeren Loo.
- e. Reclamant stelt dat buurtbewoners boos zijn omdat eerdere plannen gewijzigd zijn en daardoor afspraken niet worden nagekomen.
- f. Reclamant maakt bezwaar tegen het plaatsen van hekken voor cliënten.
- g. Reclamant wil dat de plannen gestopt worden vanwege de behoeften van cliënten.
- h. Reclamant stelt dat de gemeente niet weet welke zorg de cliënten nodig hebben.
- i. Reclamant stelt dat de gemeente moet ingrijpen om deze planvorming te voorkomen.
- j. Reclamant stelt dat cliënten reeds ernstig gekort zijn in hun uitkering en dat met deze plannen ook hun ruimte en vrijheid wordt ontnomen.
- k. Reclamant stelt dat integratie bij de speeltuin niet mogelijk is en dat de manege ook zal verdwijnen.
- l. Reclamant stelt dat bij 's Heeren Loo de belangen van de cliënten niet voorop staan.
- m. Reclamant vreest voor de veiligheid van cliënten bij ontruiming in huisvesting waarbij men afhankelijk is van liften.
- n. Reclamant maakt bezwaar tegen de, voor de realisatie van dit plan benodigde, bomenkap.
- o. Reclamant maakt bezwaar dat de firma Webba elke nieuwbouw toegewezen krijgt.

Beantwoording

- a. Door de grote concentratie van mensen met een verstandelijke beperking en de daarbij behorende voorzieningen is deze woonwijk ontworpen als een veilig en beschut gebied (o.a. door het toepassen van het woonerfprincipe waar de voetgangers voorrang hebben). Binnen dit ontwerp van een beschermde woonomgeving is er sprake van gebieden met een min of meer 'beschut' karakter (toenemend van west naar oost) al naar gelang de behoefte van de verschillende cliënten. In dit plan is gezocht naar de mogelijkheden om enerzijds het gewenste rijksbeleid van integratie van verstandelijk beperkten op een zo passend

- mogelijke wijze vorm te geven en anderzijds recht te doen aan de belangen van de bestaande particuliere bewoners van het gebied. De sectorraad welke, als ouders of familie van cliënten, de belangen van de cliënten behartigen, heeft ingestemd met deze plannen.
- b. De wijze waarop de zorginstelling met haar financiën omgaat staat los van dit bestemmingsplanproces.
 - c. Zie het antwoord onder a. De zorgappartementen worden dusdanig ontworpen dat zij kunnen voorzien in de behoeften van de individuele cliënten. Per individuele cliënt wordt een passende huisvestingsbehoefte in samenspraak met de cliëntvertegenwoordigers overeengekomen.
 - d. Cliënten en cliëntvertegenwoordigers zijn in het kader van de ruimtelijke ordening (RO) procedure in de gelegenheid gesteld hun visie kenbaar te maken. Daarnaast is er advies gevraagd aan de sectorraad, welke als cliëntvertegenwoordigers de belangen van de cliënten behartigen. De sectorraad heeft positief geadviseerd. De manier waarop 's Heeren Loo haar interne zaken organiseert valt onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van VWS.
 - e. Bij de verkoop van de woningen in de 1^e fase zijn er tekeningen van de toenmalige plannen voor het vervolg opgenomen in de verkoopbrochures (1999), met een duidelijke aanwijzing dat hier geen rechten aan ontleend konden worden. In de loop van 2004-2005 zijn nieuwe plannen ontwikkeld, die in 2005 gepresenteerd zijn. Deze nieuwe plannen zijn ontwikkeld omdat, door veranderde regelgeving, in 2004 bijna alle zorgwoningen op Westerhonk door de overheid afgekeurd zijn. Om die reden moest er een grootschalig vervangingsplan komen voor de zorgwoningen. Dat de zorgwoningen vervangen moesten worden in 2004, was in 1999 nog niet bekend. Daarnaast werd de nieuwe financieringsmaatregel van de overheid bekend en moesten alternatieve middelen gevonden worden om het toekomstig beheer van de gebouwen op het terrein veilig te stellen. Op basis van dit voortschrijdend inzicht omvat deze planvorming daarom, in tegenstelling tot eerdere planvorming, een integrale herontwikkeling van het gehele terrein. Het huidige integrale plan maakt het voor de zorginstelling mogelijk om het gehele terrein, zowel qua onder- en bovengrondse infrastructuur alsmede de vernieuwing van de (grotendeels afgekeurde) cliëntenwoningen en voorzieningen, de noodzakelijk geachte upgrading te geven, passend bij het gewenste rijksbeleid van omgekeerde integratie.
 - f. De appartementen voor de cliënten worden dusdanig ontworpen dat de veiligheid van de cliënten gewaarborgd blijft. De benodigde hoogte van de balustrades worden hierop afgestemd. De manier waarop 's Heeren Loo met deze voorzieningen ten behoeve van de veiligheid omgaat valt buiten de reikwijdte van deze RO procedure.
 - g. 's Heeren Loo behartigt, als deskundige zorgverlener, de belangen van haar cliënten. In deze taak wordt zij gecontroleerd door het ministerie van VWS. De verantwoordelijkheid voor de zorgtaken valt buiten de reikwijdte van deze RO procedure.
 - h. 's Heeren Loo behartigt, als deskundige zorgverlener, de belangen van haar cliënten. In deze taak wordt zij gecontroleerd door het ministerie van VWS. De verantwoordelijkheid voor de zorgtaken valt buiten de reikwijdte van deze RO procedure.
 - i. De wijze waarop de zorginstelling met haar zorg omgaat staat los van dit bestemmingsplanproces.
 - j. Door de grote concentratie van mensen met een verstandelijke beperking en de daarbij behorende voorzieningen is deze woonwijk ontworpen als een veilig en beschut gebied (o.a. door het toepassen van het woonerfprincipe waar de voetgangers voorrang hebben). Binnen dit ontwerp van een beschermde woonomgeving is er sprake van gebieden met een min of meer 'beschut' karakter (toenemend van west naar oost) al naar gelang de behoefte van de verschillende cliënten. In dit plan is gezocht naar de mogelijkheden om het gewenste rijksbeleid van integratie van verstandelijk beperkten op een zo passend mogelijke wijze vorm te geven.
 - k. Zowel de manege als de speeltuin blijven mogelijk bij dit voorliggende bestemmingsplan.

- l. 's Heeren Loo behartigt, als deskundige zorgverlener, de belangen van haar cliënten. In deze taak wordt zij gecontroleerd door het ministerie van VWS. De verantwoordelijkheid voor de zorgtaken valt buiten de reikwijdte van deze RO procedure.
- m. Het bestemmingsplan is getoetst aan veiligheid. Tevens is het bestemmingsplan getoetst en goedgekeurd door de brandweer. De bouwaanvragen voor de cliëntwoningen zullen conform regelgeving getoetst worden op onder meer veiligheid bij ontruiming door de brandweer.
- n. De zorginstelling gaat zorgvuldig om met bomen en heeft hiertoe eveneens een Bomen Effect Rapportage (BER) laten opstellen. De hierin opgenomen adviezen worden opgevolgd en waar mogelijk worden bomen verplaatst.
- o. De wijze van aanbesteding valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplanproces.

Conclusie:

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

2. J.W. van der Heijden, Hoevelaan 14, 2681 JL Monster
Brief d.d. 23 augustus 2008, ingeboekt 26 augustus 2008.

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamant stelt dat er verschillende beloftes zijn gemaakt door 's Heeren Loo die met dit bestemmingsplan teniet worden gedaan.
- b. Reclamant stelt dat eerder genoemde bezwaren nooit beantwoord zijn.
- c. Reclamant stelt dat 's Heeren Loo de gemeente voorspiegelt 'arm' te zijn terwijl het tegendeel waar is.
- d. Reclamant stelt dat de gemeente nooit gemeld heeft dat het bestemmingsplan Polanen deel uitmaakt van de plannen voor de Westlandse Zoom, zodat de bewoners niet wisten hiertegen bezwaar te moeten maken.
- e. Reclamant vraagt zich af of het alternatieve plan namens de Hoevelaan bewoners bekend is.
- f. Reclamant heeft ongeloof ten aanzien van de beweerde opbrengst van de eiland woningen in relatie tot het in een eerdere fase schrappen van in totaal 40 woningen.
- g. Reclamant stelt dat de bewoners verleid zijn met privaatrechtelijk gedane beloften die niet publiekrechtelijk zijn vastgelegd.
- h. Reclamant beweert dat participatietraject een farce was omdat er door de wethouder slechts naar één partij is geluisterd.
- i. Reclamant beweert dat het stedenbouwkundig plan ontstaan is op basis van onvolledige kennis omdat de maker niet wist dat de Hoevelaan geen openbaar groen was en dat de bewoners daarom recht op bescherming van hun privacy hebben.
- j. Reclamant stelt dat de gemeente niet mee zou moeten werken aan dit plan omdat het een waardevermindering betekent voor de huidige bewoners.
- k. Reclamant stelt dat de huidige bewoners een groot offer brengen ten aanzien van het verloren gaan van het groene karakter.
- l. Reclamant stelt dat de formulering 'stedenbouwkundige wens tot beëindiging Hoevelaan en markering van bebouwing ten opzichte van de woongebieden Westlandse zoom' voor hem niet duidelijk is.
- m. Reclamant stelt dat de formulering 'groene enclave' rekbaar is.
- n. Reclamant heeft als bezwaar tegen 'het eiland' dat het zijn huidige uitzicht zal belemmeren.

Beantwoording:

- a. Bij de verkoop van de woningen in de 1^e fase zijn er tekeningen van de toenmalige plannen voor het vervolg opgenomen in de verkoopbrochures (1999), met een duidelijke aanwijzing dat hier geen rechten aan ontleend konden worden. In de loop van 2004-2005 zijn nieuwe

plannen ontwikkeld, die in 2005 gepresenteerd zijn. Deze nieuwe plannen zijn ontwikkeld omdat, door veranderde regelgeving, in 2004 bijna alle zorgwoningen op Westerhonk door de overheid afgekeurd zijn. Om die reden moest er een grootschalig vervangingsplan komen voor de zorgwoningen. Dat de zorgwoningen vervangen moesten worden in 2004, was in 1999 nog niet bekend. Daarnaast werd de nieuwe financieringsmaatregel van de overheid bekend en moesten alternatieve middelen gevonden worden om het toekomstig beheer van de gebouwen op het terrein veilig te stellen. Op basis van dit voortschrijdend inzicht omvat deze planvorming daarom, in tegenstelling tot eerdere planvorming, een integrale herontwikkeling van het gehele terrein. Het huidige integrale plan maakt het voor de zorginstelling mogelijk om het gehele terrein, zowel qua onder- en bovengrondse infrastructuur alsmede de vernieuwing van de (grotendeels afgekeurde) cliëntenwoningen en voorzieningen, de noodzakelijk geachte upgrading te geven, passend bij het gewenste rijksbeleid van omgekeerde integratie.

- b. Naar aanleiding van kritiek op de stedenbouwkundige plannen, zoals die in 2006 gepresenteerd werden, is er aanvullend een particulier initiatief geweest van de stichting 's Heeren Loo voor een participatietraject gedurende een half jaar. Binnen dit participatietraject zijn verschillende, waaronder genoemde, alternatieven besproken en afgewogen. Een aantal van de genoemde alternatieven hebben tot planwijzigingen geleid zoals die in de toelichting zijn vermeld (pagina 53 en 54). Andere alternatieven bleken hetzij financieel, kwalitatief en/of stedenbouwkundig niet mogelijk of wenselijk. Uiteindelijk is op basis van deze integrale afwegingen het stedenbouwkundig plan vastgesteld.
- c. De financiële positie van de zorginstelling staat los van het bestemmingsplan. Relevant voor het bestemmingsplan is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Ten aanzien van de financiering van het plan geldt dat voor het stedenbouwkundig plan een totale grondexploitatie is opgesteld waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.
- d. Er is geen planologische relatie tussen woongebied Polanen en de Westlandse Zoom. Het betreft twee afzonderlijke projecten met separate bestemmingsplannen. Zoals eerder gesteld is het terrein Westerhonk wel gelegen in het gebied van de *structuurvisie* Westlandse Zoom, maar maakt voor wat betreft doelstelling en organisatie er geen deel van uit. Het Westerhonk zal een zelfstandig gebied zijn en als zodanig herkenbaar blijven, met een eigen stedenbouwkundige invulling en doelgroep.
- e. De gemeente heeft deel en kennis genomen aan het participatietraject waar de verschillende alternatieven in besproken zijn en is in die hoedanigheid bekend met de genoemde alternatieven. Zie ook de bijlage: 'aanvulling op notitie bestemmingsplan 26 november 2008, bezwaar bewoners Hoevelaan'.
- f. Het verminderen van het totaal aantal woningen is het resultaat geweest van de integrale beoordeling van het stedenbouwkundige plan in financiële en kwalitatieve aspecten. Hiervoor is het gehele plan opnieuw bekeken, aangepast en beoordeeld, niet alleen de relatie met de beoogde woningen op het eiland.
- g. Zie antwoord onder a.
- h. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn, mede met behulp en door wijzigingen naar aanleiding van het participatietraject, dusdanig opgesteld dat de belanghebbenden, waaronder de particuliere bewoners, niet onevenredig in hun belangen geschaad zouden worden. Indien reclamanten menen dat zij, tengevolge van de realisering van de nieuwe bebouwing, aantoonbare schade lijden als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan, kunnen zij bij de gemeente een beroep doen op de tegemoetkoming in schade in het kader van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarvoor is een afzonderlijke procedure in de wet geregeld welke geen onderdeel vormt van de bestemmingsplanprocedure.
- i. De kennis van de stedenbouwkundige valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplanproces.

- j. Zie antwoord onder a. Indien reclamanten menen dat zij, tengevolge van de realisering van de nieuwe bebouwing, aantoonbare schade lijden als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan, kunnen zij bij de gemeente een beroep doen op de tegemoetkoming in schade in het kader van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarvoor is een afzonderlijke procedure in de wet geregeld welke geen onderdeel vormt van de bestemmingsplanprocedure.
- k. De woningdichtheid is met 10 woningen per hectare overeenkomstig met de Westlandse Zoom. Door deze lage dichtheid van woningen gecombineerd met benoemde groengebieden in het bestemmingsplan blijft er sprake van een groene enclave.
- l. Met deze stedenbouwkundige formulering wordt bedoeld dat de Hoevelaan in ruimtelijk opzicht wordt beëindigd door de in een halve ronding te plaatsen nieuwe woningen met de kom (omarmende) zijde aan de kant van de bestaande Hoevelaan. Aan de overkant van het water, aan de Westlandse Zoom, vormt de halve ronding eveneens een afsluitend gebaar maar dan met de bolle (uitzicht) zijde van de halve cirkel.
- m. De rekbaarheid wordt meetbaar gehouden door de begrensde woondichtheid van 10 woningen per hectare, zie ook antwoord k.
- n. De dichtstbijzijnde nieuwe woning op 't Eiland ligt op ca. 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning op de Hoevelaan. Dit wordt in een dergelijke woonomgeving aanvaardbaar geacht met het oog op het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Zie ook het antwoord h.

Conclusie:

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**3. L.J.M Valentin, J.M.J. Koene, R. van den Burg, Th. Verhoeven, R. Verbakel, Y. Remmerswaal, H. Vermeer, J.C. Borgdorff, 't Eiland 1 t/m 15, Monster
Brief d.d. 21 augustus 2008, ingeboekt 28 augustus 2008**

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamanten stellen dat bij het maken van bestemmingsplannen conflicten met de Flora- en faunawet (hierna Ffw) voorkomen moeten worden.
- b. Reclamanten stellen dat de realisatie van de 6 woningen aan het water ten zuiden van het Eiland de onnodige vernietiging tot gevolg heeft van de aanwezige riet-, oever- en bosbegroeiing. Het betreft hier volgens de reclamanten een ecologische zone ter grootte van ruim één hectare.
- c. Reclamanten stellen dat het verdwijnen van de groenzone met bomen en rietkraag langs het water zorgt voor het verdwijnen van leefgebied voor de vleermuis: verstoring van hun verblijfplaatsen en het verdwijnen van hun voedsel en oriëntatiepunten.
- d. In het kader van de Ffw zijn door bureau Waardenburg twee rapportages gemaakt: rapport nr. 06-16 d.d 31-10-2006 en nr. 07-191 d.d. 14-12-2007.
- e. Reclamanten stellen dat voor de groene specht en de grote bonte specht een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en fauna wet (Ffw) dient te worden ingediend. Voor de ruige dwergvleermuizen en de grote bonte specht wordt een ontheffing aanbevolen.
- f. Reclamanten stellen dat in de bovengenoemde ecologische zone in 2007 een paartje groene spechten zich heeft vertoond. Tevens zijn daar door deskundige vogelaars bij herhaling uilen en ijsvogels waargenomen. Reclamanten stellen dat ook voor deze dieren een ontheffing dient te worden aangevraagd. Reclamanten betwijfelen of de, in het kader van de gedane rapporten, verrichtte twee inspecties voldoende zijn geweest om de afwezigheid van nesten van beschermde soorten definitief vast te stellen.
- g. Reclamanten stellen dat een ontheffing ex art. 75 Ffw alleen mogelijk is na een uitgebreide toetsing. De ontheffing kan alleen worden verleend indien:
 - 1. er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat en instandhouding van de soort;

2. er geen bevredigend alternatief voorhanden is;
 3. er sprake is van openbaar belang;
 4. zorgvuldig wordt gehandeld.
- h. Reclamanten dienen een alternatief voorstel in waardoor het tweede punt (f2) volgens reclamanten niet meer opgaat waardoor ontheffing niet kan worden verleend;
- i. Reclamanten stellen dat een groot deel van de potentiële oude bomen verdwijnen waardoor er ten aanzien van de vleermuizen en de bestaande groenstructuren niet zorgvuldig (f4) wordt gehandeld, waardoor ontheffing niet kan worden verleend.

Beantwoording:

- a. Dit eerste punt van de zienswijze suggereert dat bij een vermeend conflict tussen een bestemmingsplan en de Flora- en faunawet (hierna: Ffw) realisatie van het betreffende bestemmingsplan (juridisch) niet langer haalbaar is. Dit is echter niet het geval. Bij het maken van bestemmingsplannen dient in beginsel inderdaad voorkomen te worden dat conflicten met de Ffw ontstaan. Indien conflicten echter toch aan de orde zijn of in een later stadium alsnog ontstaan, dan dient in het geval van overtreding van de specifieke verbodsbepalingen van de Ffw ontheffing aangevraagd te worden (maar er kan tevens vrijstelling gelden). Onder bepaalde voorwaarden (zorgvuldig handelen, maar bijvoorbeeld ook het uitvoeren van mitigerende maatregelen) wordt deze ontheffing doorgaans ook verleend. De gemeente en de opdrachtgever hebben ook zorg voor de natuur. Voor dit project is er uitgebreid flora- en faunaonderzoek gedaan om de consequenties op de natuur(wetgeving) inzichtelijk te maken. Naar aanleiding van de onderzoeken is er door Dienst Regelingen (Ministerie van LNV) op 16 oktober 2008 een ontheffing verleend van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de grote bonte specht.
- b. Er wordt hier gerefereerd aan een "ecologische zone ter grootte van ruim één hectare". In feite is iedere zone met min of meer natuurlijke begroeiing (riet-, oever-, bos- of anderszins) een 'ecologische zone' te noemen. Waar het in dit geval om gaat is of de zone ook *wettelijk* gezien een Ecologische Zone is. Oftewel, is de betreffende zone onderdeel van of geassocieerd met de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000-gebied (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied), beschermd (Staats)Natuurmonument enzovoort? En dat is niet het geval. Hoe waardevol de natuur van de betreffende zone in subjectieve zin (bijvoorbeeld 'een mooi stukje natuur met kikkers, riet en talloze vogels') ook kan zijn, in objectieve (juridische) zin komen er geen *strikt* beschermde soorten voor (Tabel 2 en 3 van de AMvB Ffw, Habitatrichtlijn Bijlage 4). Wel komen er *algemene* beschermde soorten voor (Tabel 1 AMvB Ffw), zoals gewone pad en bosmuis, waarvoor een vrijstelling geldt voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en komt er uiteraard een aantal soorten broedvogels voor (waarvan de nesten uitsluitend in het broedseizoen beschermd zijn). Er komen dus wel strikt beschermde soorten voor (tabel 3) maar hier is ontheffing voor aangevraagd en gekregen.
- c. De effectbeoordeling door Bureau Waardenburg is gebaseerd op woongebied Westerhonnk, Polanen als geheel. Verder heeft er nog vervolgonderzoek voor vleermuizen en broedvogels plaatsgevonden door de Stichting Zoogdierenwerkgroep Zuid-Holland. In het totale gebied is vlakdekkend geïnventariseerd en daarbij is een aantal verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld (in het centrale deel van het Westerhonnk, overigens) en zijn de jachtlocaties in kaart gebracht. De door de bewoners van 't Eiland bedoelde zone is niet bovengemiddeld door vleermuizen gebruikt / bezocht gebleken ten opzichte van de rest van woongebied Westerhonnk, Polanen. Met de algemene eisen, voorkeuren en dergelijke ten aanzien van het habitat van vleermuizen is in ons onderzoek uiteraard ook rekening gehouden voor wat betreft het gehele woongebied, met name ook de relatief dun bevolkte oostelijke zone. Het nieuwe bestemmingsplan inclusief de mitigerende maatregelen zoals het ophangen van vleermuiskasten en het nastreven van een voor vleermuizen gunstig groen- en waterbeheer

elders in het woongebied (met name in het oostelijk deel) genereert ons inziens voldoende geschikt leefgebied voor de huidige populatie vleermuizen in het totale woongebied. Zoals ook in het vervolgonderzoek voor vleermuizen is aangegeven wordt niet verwacht dat de herinrichting zal leiden tot een vermindering van de kwaliteit van het jachtgebied (voedselbeschikbaarheid, verstoring). De hoeveelheid groen en waterpartijen in de nieuwe situatie zijn vergelijkbaar met de oude situatie.

Wat betreft de verblijfplaatsen: op een drietal plekken in te slopen gebouwen zijn kraamgroepen gevonden. Verblijfplaatsen (paarterritoria) van watervleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis zijn niet vastgesteld.

- d. Incorrect. Het betreft rapport nr. 06-161 en niet 06-61. Overige gegevens kloppen.
- e. Dit is correct. Het vervolgonderzoek uit 2007 heeft echter aannemelijk gemaakt dat het nest van de groene specht zich niet (meer) bevond in de zone met de te kappen bomen. Zodoende werd het niet langer noodzakelijk geacht om ontheffing voor deze soort aan te vragen. Tijdens en na de werkzaamheden in het kader van de nieuwe bestemming blijft het terrein als foerageergebied geschikt en beschikbaar voor het lokale paar groene spechten, waarvan het nest zich naar verwachting wel nog steeds in de omgeving bevindt (maar dus niet in de te kappen bomen).

Er worden wel bomen met holten van de grote bonte specht geveld. Er is door LNV ontheffing verleend voor het kappen van deze bomen, met de volgende aanvullende voorwaarden kort toegelicht:

- Rekening houden met seizoensactiviteiten (voortplanting, winterrust);
- Voor aanvang van kapwerkzaamheden in winterperiode boomholten laten inspecteren door ter zake kundige op aanwezige ruige dwergvleermuizen;
- Bomen met spechtenholten waar mogelijk sparen en opnemen in toekomstige houtopstanden. Indien ze onherroepelijk moeten worden verwijderd: kappen na broedseizoen;
- Voor aanvang kapwerkzaamheden buiten broedseizoen holten inspecteren op vogels.

- f. Groene spechten manifesteren zich doorgaans luid en duidelijk binnen hun territorium. Het is daarom goed denkbaar dat het lokale paar groene spechten ook geregeld tegenover 't Eiland was waar te nemen in 2007 (ook al bevindt het nest zich buiten de 'kapzone': een territorium van groene spechten is tot 520 ha groot!). Uiteraard is het mogelijk dat in de twee onderzoeksronden een jaarrond beschermd nest van de groene specht over het hoofd is gezien, maar waarschijnlijk is dat niet. Waar totaalinventarisaties van broedvogels gemiddeld 7 tot 10 onderzoeksronden per seizoen vergen, is voor de bescheiden hoeveelheid soorten met jaarrond beschermde nesten (de nesten van veruit de meeste soorten zijn uitsluitend in het broedseizoen beschermd) doorgaans in 2 rondes goed vast te stellen of nesten aanwezig zijn (mits het gebied voldoende klein is, een gebied van 100 ha of meer is niet in 2 rondes vlakdekkend te inspecteren). Het gaat immers om soorten met opvallende nesten (horsten: buizerd, havik, ransuil etc.) dan wel met nestholten in boomstammen (bosuil, spechten) waar zeer specifiek naar gezocht wordt. Nesten van ijsvogels zijn overigens niet jaarrond beschermd. Buiten het broedseizoen is een nest van ijsvogels evenmin beschermd als dat van een merel of spreeuw.

Een bewoond nest van de groene specht is in 2007 niet gevonden, wel een oude nestholte ten zuiden van de zorgwoningen in het oostelijk deel van het gebied. Het plangebied is ca. 50 ha groot en is daarmee hooguit deel van een groot territorium van een groene spechtenpaar.

Uilen: op basis van het uitgevoerde onderzoek (en informatie van de beheersmedewerker van woongebied Polanen) zijn er geen aanwijzingen dat soorten als buizerd, torenvalk, bosuil, ransuil en kleine bonte specht in het plangebied broeden. Het gebied is wel geschikt voor buizerd en bosuil, voor de andere soorten ontbreekt geschikt broed- en/of jachthabitat.

- g. Er is ontheffing aangevraagd voor eerder genoemde soorten en deze is afgegeven.
- h. In een tweetal afzonderlijke bijeenkomsten zijn meerdere alternatieven door 's Heeren Loo besproken met de bewoners van Het Eiland van de 'oneven' nummers. De voorstellen van deze bewoners hadden allen gemeen dat de woningen aan de kant van de Madeweg terecht komen. Deze alternatieven kenden echter de volgende nadelen:
 - er staan waardevolle bomen die zouden moeten verdwijnen, waaronder een boom met nest van een sperwer;
 - de woningen komen direct in het zicht en lawaai van de Madeweg te liggen;
 - er is een aanzienlijke ingreep benodigd in de infrastructuur;
 - er is sprake van een verwachte opbrengstvermindering ten aanzien van de oorspronkelijke versie;
 - ook vanuit stedenbouwkundig opzicht verdienen deze alternatieven niet de voorkeur.
 Om deze redenen kan er niet gesproken worden van een volwaardig alternatief.
- i. Ter compensatie voor bomen die verdwijnen en voor vleermuizen van belang kunnen zijn, worden vleermuiskasten opgehangen. Let wel, het eventuele belang van de bomen betreft geen (*kraam*)kolonies van boombewonende soorten (als watervleermuis en rosse vleermuis; deze zijn niet vastgesteld) maar hooguit individuele exemplaren, bijvoorbeeld een incidentele territoriale ruige dwergvleermuis in september. Als dit verschijnsel speelt, is het een incident. Westerhonk vormt geen significant paargebied voor ruige dwergvleermuizen, anders was dit uit het vervolgonderzoek naar voren gekomen. Mitigatie in de vorm van vleermuiskasten betreft daarom mogelijk een vorm van 'overcompensatie' (extra zorgvuldigheid dus). Voor de in het Westerhonk voorkomende soorten vleermuizen is een mozaïek van ruig grasland, gazon met hier en daar een boom, enkele bosschages en kleine bospercelen, waterpartijen en –voor een gewone dwergvleermuis – óók bebouwing een geschikter jachtgebied dan een homogeen bos.

Concluderend geldt dat uitsluitend voor gewone dwergvleermuis (sloop gebouwen met verblijfplaatsen), ruige dwergvleermuis (kans op een territoriaal mannetje in een boomholte) en grote bonte specht (nestholte in boom die zeker geveld gaat worden) ontheffing noodzakelijk is. Nesten van groene specht, sperwer, boomvalk, uilen etc. bevinden zich op basis van onderzoek buiten de 'gevaarzone'. Soorten als ijsvogel zijn niet relevant mits buiten het broedseizoen gewerkt wordt. Dit geldt overigens ook voor andere broedvogels. Westerhonk is geen (onderdeel van) beschermd gebied en vormt geen wettelijk erkende Ecologische Verbindingszone, (P)EHS-gebied o.i.d. De geïsoleerde ligging (qua hydrologie, vanwege het tussenliggende kassengebied etc.) van Westerhonk, Polanen ten opzichte van Natura 2000-gebied Solleveld betekent dat van externe werking op dit gebied geen sprake zal zijn. Er hoeft derhalve niet voldaan te worden aan gebiedsbeschermingsregels.

Conclusie:

Voor de zienswijze hierboven benoemd onder h geldt dat naar aanleiding van de hoorzitting op 26 november een nader overleg met 's Heeren Loo is gevoerd. Uit dit overleg is een nieuwe variant ontstaan en uitgewerkt. Dit voorstel wordt door alle partijen ondersteund. Het bestemmingsplan en de plankaart zijn op basis van dit herziene voorstel aangepast. Voor de overige zienswijzen geldt de conclusie om deze ongegrond te verklaren.

4. Corry en Theo Kok, Hoevelaan 16, 2681 JL Monster Brief d.d. 28 augustus 2008, ingeboekt 28 augustus 2008

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamanten stellen dat de omgekeerde integratie voor problemen zorgt (zoals stapvoets rijden met auto en schreeuwende cliënten) welke met een toenemende groep bewoners alleen maar zullen toenemen.

- b. Reclamanten stellen dat een minder ambitieus plan meer betaalbaar en minder bouwactiviteiten tot gevolg zouden hebben.
- c. Reclamanten vinden de 'wachters' aan de Hoevelaan van 9/12 meter hoog en in tegenspraak met het begrip integratie en openheid. Geen bebouwing en het daarmee vormen van een 'groene long' op het Westerhonk zou een betere overgang geven met de Westlandse Zoom en Monster Noord.
- d. Reclamanten stellen dat de 4-laagse bebouwing aan de Hoevelaan te hoog is waardoor uitzicht verdwijnt. Tevens vrezen reclamanten dat dit een waardevermindering betekent voor hun huidige woning.
- e. Reclamanten vrezen met het oog op de toekomst of er voldoende sprake is van waterberging.
- f. Reclamanten pleitten voor het in stand laten van het huidige kleinschalige natuurgebied wat beter aansluit bij de huidige plannen voor Monster-Noord en de Westlandse Zoom. Bovendien is dat goedkoop want het ligt er al.

Beantwoording:

- a. Genoemde problemen zijn uitgangspunt van de woonwijk welke immers gericht op de cliënten ontworpen wordt. Het stapvoets rijden wordt nu wettelijk en handhaafbaar voorgeschreven (woonerf met max. snelheid van 15 km/uur waar voetgangers voorrang hebben) en de cliënten (met in sommige gevallen afwijkend gedrag) blijven de hoofdbewoners van het gebied.
- b. Het huidige integrale plan maakt het voor de zorginstelling mogelijk om het gehele terrein, zowel qua onder- en bovengrondse infrastructuur alsmede de vernieuwing van de (grotendeels afgekeurde) cliëntenwoningen en voorzieningen, de noodzakelijk geachte upgradering te geven, passend bij het gewenste rijksbeleid van omgekeerde integratie.
- c. De toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw Hoevelaan is volgens het bestemmingsplan 12 m (9 m goothoogte). Hierdoor is één laag extra te creëren ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Hoevelaan van 9 m (goothoogte 6 m). De bebouwing is enerzijds het gevolg van de stedenbouwkundige wens zowel de Hoevelaan te beëindigen als ook de bebouwing ten opzichte van de omringende woongebieden van de Westlandse Zoom te markeren. Anderzijds is de bouwhoogte ontstaan vanuit de in het participatietraject geuite wens van de omwonenden om de afstand tot de nieuwe woningen maximaal te houden. Tijdens het participatietraject zijn zowel de ligging als de (dichtstbijzijnde) afstand (30m) van deze nieuwe bebouwing tot de huidige bebouwing aangepast waardoor er geen bezonning of zichtbeperkingen ontstaan. Aanpassing van het plan door het aanpassen van de hoogte is niet mogelijk omdat de woningopbrengsten op basis van het aantal te realiseren m² gebruiksooppervlak is bepaald. Indien het aantal m² behouden blijft (en daarmee de woningopbrengsten) zouden de desbetreffende woningen een groter grondoppervlakte dienen te beslaan, waardoor deze woningen (onwenselijk) dichter bij de huidige woningen komen te staan. De woningdichtheid is met 10 woningen per hectare vergelijkbaar met de Westlandse Zoom. Door deze lage dichtheid van woningen gecombineerd met benoemde groengebieden in het bestemmingsplan blijft er sprake van een groene enclave.
- d. De toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw Hoevelaan is volgens het bestemmingsplan 12 m (9 m goothoogte). Hierdoor is één laag extra te creëren ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Hoevelaan van 9 m (goothoogte 6 m). De bebouwing is enerzijds het gevolg van de stedenbouwkundige wens zowel de Hoevelaan te beëindigen als ook de bebouwing ten opzichte van de omringende woongebieden van de Westlandse Zoom te markeren. Anderzijds is de bouwhoogte ontstaan vanuit de in het participatietraject geuite wens van de omwonenden om de afstand tot de nieuwe woningen maximaal te houden. Tijdens het participatietraject zijn zowel de ligging als de (dichtstbijzijnde) afstand (30m) van deze nieuwe bebouwing tot de huidige bebouwing aangepast waardoor er geen bezonning of zichtbeperkingen ontstaan. Aanpassing van het plan door het aanpassen van

de hoogte is niet mogelijk omdat de woningopbrengsten op basis van het aantal te realiseren m2 gebruiksooppervlak is bepaald. Indien het aantal m2 behouden blijft (en daarmee de woningopbrengsten) zouden de desbetreffende woningen een groter grondoppervlakte dienen te beslaan, waardoor deze woningen (onwenselijk) dicht bij de huidige woningen komen te staan. Indien reclamanten menen dat zij, tengevolge van de realisering van de nieuwe bebouwing, aantoonbare schade lijden als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan, kunnen zij bij de gemeente een beroep doen op de tegemoetkoming in schade in het kader van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarvoor is een afzonderlijke procedure in de wet geregeld welke geen onderdeel vormt van de bestemmingsplanprocedure.

- e. De geplande waterberging is een significante vergroting van de huidige waterberging. Het plan voldoet aan de eisen voor waterberging zoals die door het Hoogheemraadschap zijn gesteld en waarvan verondersteld mag worden dat deze met de toekomst rekening houden.
- f. Zie het antwoord onder b.

Conclusie:

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

**5. J.J. Offringa en J.J. Offringa-Rodenburg, Hoevelaan 11, 2681 JL Monster
Brief d.d. 26 augustus 2008, ingeboekt 29 augustus 2008**

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamanten zijn van mening dat de mogelijkheden voor de realisatie van aan- en bijgebouwen te ruim is. De standaardregeling binnen de gemeente gaat voorbij aan de doelstelling om het woongebied Polanen haar groene, extensieve karakter te laten behouden.
- b. Reclamanten vinden de keuze voor een eiland onbegrijpelijk vanwege:
 - 1. ontbreken logische aansluiting op de bebouwingsstructuur;
 - 2. geringe afstand tot de bestaande woningen;
 - 3. hoge realisatiekosten;
 - 4. groot verlies aan oppervlaktewater;
 - 5. matige woonkwaliteit;
 - 6. zorgelijke uitstraling aan de waterkant;
 - 7. de drie woningen zijn van onevenredig grote invloed op de beleving van het vijvergebied;
 - 8. kunstgreep met groen om Hoevelaan 14-22 het zicht op de woningen te besparen komt geforceerd over en duurzame kwaliteit wordt betwijfeld;
 - 9. wonen aan het water kan vanwege geluidsoverdracht hinder opleveren voor woningen in omgeving.
- c. Reclamanten stellen dat de huidige groengebieden die moeten wijken voor bebouwing terwijl elders weer 'groen' wordt aangelegd een onnodige kapitaalvernietiging is.
- d. Reclamanten stellen dat de beoogde bebouwing in hoogte en architectuur sterk afwijkt van de huidige bebouwing. Reclamanten pleitten ten behoeve van de acceptatie voor een gelijkwaardige bebouwing.
- e. Reclamanten stellen dat de keerlus in het nieuwe plan kleiner is dan de huidige keerlus voor vuilnisauto's en leveranciers.
- f. Reclamanten geven aan dat in de koopakten voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van de erfafscheidingen. Deze voorwaarden zijn niet overgenomen in dit bestemmingsplan en staan haaks op de doelstelling om woongebied Polanen haar groene karakter te laten behouden.

Beantwoording:

- a. Het bestemmingsplan is tweeledig opgezet ten aanzien van conservering en ontwikkeling, respectievelijk gedetailleerd en flexibel (zie pagina 47 t/m 52 van de toelichting). Het te ontwikkelen deel is als globaal eindplan opgezet. Dit heeft te maken met flexibiliteit tussen rechtszekerheid en ruimte voor ontwikkeling. De zorg voor het behoud van het groene karakter wordt gewaardeerd. De nu opgenomen regeling in het bestemmingsplan is echter een standaard welke geldend is. Aanvullende privaatrechtelijke afspraken, zoals momenteel met de huidige bewoners is geregeld in de koopovereenkomsten ten aanzien van erfafscheidingen en aan- en bijgebouwen, vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.
- b.
 1. Naar oordeel van de gemeente is er sprake van een logische bebouwingsstructuur.
 2. De dichtstbijzijnde nieuwe woning op 't eiland ligt op ca. 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning op de Hoevelaan. Dit wordt in een dergelijke woonomgeving aanvaardbaar geacht met het oog op het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Indien reclamanten menen dat zij, tengevolge van de realisering van de nieuwe bebouwing, aantoonbare schade lijden als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan, kunnen zij bij de gemeente een beroep doen op de tegemoetkoming in schade in het kader van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarvoor is een afzonderlijke procedure in de wet geregeld welke geen onderdeel vormt van de bestemmingsplanprocedure.
 3. Relevant voor het bestemmingsplan is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Ten aanzien van de financiering van het plan geldt dat voor het stedenbouwkundig plan een totale grondexploitatie is opgesteld waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.
 4. De geplande waterberging is een significante vergroting van de huidige waterberging. Het plan voldoet aan de eisen voor waterberging zoals die door het Hoogheemraadschap zijn gesteld en waarvan verondersteld mag worden dat deze met de toekomst rekening houden.
 5. De woonkwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van de architectonische invulling en uitwerking, genoemde vraagstukken zijn daarmee oplosbaar.
 6. Bovenstaand antwoord geldt ook voor de uitstraling.
 7. Ook voor de beleving geldt dat de architectonische uitwerking bepalend is.
 8. Voor de duurzame kwaliteit van het genoemde groen zal in de uitwerking van het inrichtingsplan aandacht aan worden besteedt.
 9. De plannen voldoen aan de wettelijk gestelde eisen ten aanzien van geluid.
- c. Tijdens de participatiebijeenkomsten is in de werkgroep 'groen' veel aandacht besteed aan het behoud van het groen. Op basis daarvan zijn de plannen aangepast met inachtneming van de invulling van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarnaast is er aanvullend een Bomen Effect Rapportage (BER) opgesteld en zijn er aanpassingen aan het ontwerp van de cliëntwoningen van deelplan C doorgevoerd met het oog om waardevol groen te behouden.
- d. De stedenbouwkundige opzet is, na de periode van realisatie van de huidige Hoevelaan, door voortschrijdend inzicht gewijzigd en ambitieuzer geworden. Deze aanpassing heeft zijn effect op de architectonische uitwerking die daarom af zal wijken van de huidige bebouwing. Deze afwijking van de beeldkwaliteit zal echter getoetst worden op de passendheid in haar omgeving alsmede haar attractiviteit, zowel afzonderlijk als in het geheel. De toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw Hoevelaan is volgens het bestemmingsplan 12 m (9 m goothoogte). Hierdoor is één laag extra te creëren ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Hoevelaan van 9 m (goothoogte 6 m). De bebouwing is enerzijds het gevolg van de stedenbouwkundige wens zowel de Hoevelaan te beëindigen als ook de bebouwing ten opzichte van de omringende woongebieden van de Westlandse Zoom te markeren. Anderzijds is de bouwhoogte ontstaan vanuit de in het participatietraject geuite wens van de omwonenden om de afstand tot de nieuwe woningen maximaal te houden. Tijdens het participatietraject zijn zowel de ligging als de

- (dichtstbijzijnde) afstand (30m) van deze nieuwe bebouwing tot de huidige bebouwing aangepast waardoor er geen bezonning of zichtbeperkingen ontstaan. Aanpassing van het plan door het aanpassen van de hoogte is niet mogelijk omdat de woningopbrengsten op basis van het aantal te realiseren m² gebruiksoppervlak is bepaald. Indien het aantal m² behouden blijft (en daarmee de woningopbrengsten) zouden de desbetreffende woningen een groter grondoppervlakte dienen te beslaan, waardoor deze woningen (onwenselijk) dichter bij de huidige woningen komen te staan.
- e. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van een bruikbare keerlus mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal dit nog nader getoetst worden door de Brandweer en afdeling Beheer.
 - f. Zie het antwoord hierboven onder a.

Conclusie:

Voor de zienswijze hierboven benoemd onder e geldt dat naar aanleiding van de hoorzitting op 26 november is besloten om het 'groen'gebied op het eiland tevens een aanduiding voor bestemmingsverkeer te geven. Op die manier bestaat er in de nader uit te werken inrichtingsplannen de mogelijkheid om een extra ruime keerlus toe te passen indien dat te zijner tijd wenselijk blijkt. Het bestemmingsplan en de plankaart zijn op basis van dit herziene voorstel aangepast.

Voor de overige zienswijzen geldt de conclusie om deze ongegrond te verklaren.

6. E. Feringa, Hoevelaan 18, 2681 JL Monster

Brief d.d. 28 augustus 2008, ingeboekt 28 augustus 2008

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamanten stelt dat de verkeersintensiteit gebaseerd is op een modelmatige benadering, in plaats van dat één of meerdere verkeerstellingen hebben plaatsgevonden. Daarbij wordt aangegeven dat deze modelmatige benadering geen goed beeld zou geven van de verkeersintensiteiten in het studiegebied.
- b. Reclamanten stelt dat er in het rapport van Goudappel Coffeng wordt uitgegaan van een foutief aantal verkeersbewegingen.
- c. Volgens reclamant is het aandeel vrachtverkeer op de Madeweg veel hoger dan de gestelde 0,4% in het rapport van Goudappel Coffeng.
- d. Reclamant stelt dat in het rapport van Goudappel Coffeng er ten onrechte, gezien de vele WKK's en stookinstallaties van tuinders en van een energiecentrale, uitgegaan is van de afwezigheid van lokale industriële bronnen.
- e. Reclamant stelt dat in het rapport van Goudappel Coffeng ten onrechte is gerekend met 5% directe uitstoot NO₂ i.p.v. 11-13%.
- f. Reclamant stelt dat in het rapport van Goudappel Coffeng, in strijd met de Europese richtlijnen, is gerekend met een zeezoutaf trek ten aanzien van PM₁₀.
- g. Reclamant vraagt zich af welke locaties als rekenpunten zijn genomen in het rapport van Goudappel Coffeng.
- h. Reclamant stelt dat er gelet op de onderschattingen van het autonome verkeer en het extra verkeer ten gevolge van de nieuwbouw (zie onder a en b) geen betekenis kan worden gegeven aan de geluidsberekeningen in het rapport van Goudappel Coffeng.
- i. Reclamant stelt dat de toegestane bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen met 12 meter hoger is dan de huidige bebouwing, daardoor niet passend en in strijd met toezeggingen door 's Heeren Loo.

Reactie van de gemeente:

- a. In de praktijk worden verkeersmodellen veelvuldig gebruikt voor het berekenen van de milieueffecten van ruimtelijke en/of infrastructurele ontwikkelingen. Bij het opstellen van een verkeersmodel worden tellingen gehanteerd om het model 'te matchen' met de

werkelijkheid. Voor milieuberekeningen is het daarnaast wettelijk noodzakelijk om ook berekeningen voor de toekomst uit te voeren. Dit kan niet met tellingen en een verkeersmodel is dan ook het enige instrument om een inschatting te krijgen van de verkeersintensiteiten op bepaalde wegvakken voor een toekomstjaar. Een verkeersmodel is een vereenvoudiging van de werkelijkheid: niet alle wegen in een gemeente zijn bijvoorbeeld opgenomen en in lokale situaties kunnen er afwijkingen ontstaan. Het betreffende verkeersmodel, zoals Goudappel Coffeng deze heeft opgesteld, is een schematische weergave van de verkeerssituatie in regio Haaglanden. Daarbij wordt uitgegaan van wetenschappelijk omschreven en op ervaring gebaseerde aannames van verkeerscijferprognoses. Om die reden is een dergelijk model een redelijk betrouwbaar geheel en kan bij berekeningen ten behoeve van bestemmingsplannen hiervan worden uitgegaan.

- b. In de rapportage van Goudappel Coffeng komt naar voren dat er een toename van 100 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal aanwezig is op een gedeelte van de Madeweg. In de zienswijze wordt echter aangegeven dat Goudappel Coffeng deze toename met een factor 18 zou hebben onderschat, omdat een toename van 1800 mvt te verwachten valt. Wat duidelijk in ogenschouw dient te worden genomen, zijn dat aan de verkeersintensiteiten uit de rapportage een tweetal ontwikkelingen ten grondslag liggen: enerzijds neemt als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen de verkeersintensiteit nabij het plangebied toe. Anderzijds zijn er ook een aantal infrastructurele ontwikkelingen in het studiegebied waarbij de routing van het verkeer wijzigt. Daarbij wijzigt niet alleen het verkeer van en naar de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, maar ook bijvoorbeeld het huidige doorgaande verkeer. De resultante van deze ontwikkelingen zijn opgenomen in de rapportage. In de huidige situatie is bijvoorbeeld de Vijverweg de ontsluitende weg in het gebied, in de toekomstige situatie verliest deze straat die functie, en wordt deze toegewezen aan de Parklaan. Via de Tuinlaan, de Parklaan en de Buitenhof zal de ontsluiting van het gebied geregeld worden. Dat betekent dus dat de hele routing in het studiegebied zal gaan wijzigen bij realisatie van de ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de ruimtelijke ontwikkelingen niet direct worden ontsloten op de Madeweg. Nabij het plangebied zullen de effecten dus het grootst zijn en naarmate de afstand met het plangebied toeneemt, zullen de verkeerskundige en milieukundige effecten van de voorgenomen activiteit naar verhouding afnemen. Daarnaast is de conclusie dat op de Madeweg de toename als gevolg van de ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen slechts 100 motorvoertuigen bedraagt niet juist. Op het onderzoekslocatie Madeweg-west (waar de plantoevoeging het kleinst is), bedraagt de planbijdrage minimaal 200 motorvoertuigen per etmaal.
- c. In het milieumodel (welke is gekoppeld met het verkeersmodel) wordt per wegtype/link uitgegaan van een standaard percentage vrachtverkeer: dit standaard percentage is gebaseerd op tellingen van vrachtverkeer. Aangezien het in de praktijk onmogelijk is om voor alle wegvakken in een gemeente het aandeel vrachtverkeer te bepalen (qua omvang, toekomst en fluctuaties van vrachtverkeer) wordt gebruik gemaakt van deze standaardpercentages. De vrachtpercentages in het studiegebied geven een goede weergave van het aandeel vrachtverkeer in het studiegebied.
- d. De NO₂ berekening komt tot stand door een achtergrondconcentratie (vervuiling die al aanwezig is) op te tellen bij een verkeersgedeelte (afhankelijk van aandeel verkeer). De zaken die hierboven worden opgesomd zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties. Het is daarom niet noodzakelijk om een correctie toe te passen voor de berekeningen zoals die zijn opgenomen in de rapportage.
- e. In tegenstelling tot wat de indiener aangeeft, is gerekend met het CARII 7.0 model. In het rapport is dit terug te vinden op pagina 1 en pagina 5. Binnen dit CARII 7.0 model wordt gerekend met emissiefactoren die zijn vastgesteld door ondermeer het Ministerie van VROM. Deze factoren heeft VROM bepaald na grondig onderzoek en worden landelijk

- geaccepteerd als input. Daarom zien wij geen noodzaak aan deze cijfers te twijfelen en een andere rekeninstrument te hanteren.
- f. Zeezoutaftrek wordt in de praktijk in alle gevallen toegepast, aangezien deze in de nationale wetgeving, de 'Regeling Beoordeling Luchtkwaliteit 2007' (artikel 35 lid 6 alsook bijlage 4) is opgenomen. Aangezien Goudappel Coffeng haar onderzoek baseert op nationale wetgeving, wordt deze zeezoutaftrek toegepast. Tevens kan worden aangegeven dat ook zonder de zeezoutaftrek de luchtkwaliteitconcentraties in het studiegebied voldoen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit.
 - g. De rekenpunten zijn te vinden in figuur 3.2. Op deze afbeelding staan de representatieve onderzoekslocaties weergegeven op een luchtfoto. Voor wat betreft de rekenafstanden zijn de afstanden gehanteerd zoals deze zijn voorgeschreven in de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007. Daarbij is uitgegaan van maximaal 5 meter van de wegrand voor stikstofdioxide en 10 meter van de wegrand voor fijn stof. Alle rekenafstanden zijn overigens ook opgenomen in het gemeentelijk milieumodel. De gehanteerde rekenafstand is onafhankelijk van de rapportage van juli 2007 of mei 2008.
 - h. Omdat zowel het autonome verkeer als het extra verkeer volgens de berekeningen niet onderschat worden (zie beantwoording onder a en b) zijn de hieraan gerelateerde geluidsberekeningen eveneens gestaaft.
 - i. Het uitgangspunt voor deze nieuwe woningen is compacte, verticaal gerichte bouwvolumes als samenhangend ensemble ter beëindiging van de Hoevelaan en gericht op (uitzicht op) de openheid van het water aan de buitenzijde.

Conclusie:

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

7. D. Zwartevelt, Hoevelaan 24, 2681 JL Monster

Brief d.d. 29 augustus 2008, ingeboekt 4 september 2008

Samenvatting van de zienswijze:

- a. Reclamant stelt dat zijn woonomgeving volledig zal worden veranderd door de nieuwbouw van enerzijds woningen voor zijn neus en anderzijds meer woningen dan hij ten tijde van de aankoop van zijn woning wist. Dit verstoort de bosrijke en parkachtige omgeving wat een argument was om zijn huis te kopen.
- b. Reclamant stelt dat de verkeerssituatie en afwikkeling volgens de huidige plannen rondom vijver en Hoevelaan volkomen onlogisch is en om grote problemen vraagt.
- c. Reclamant stelt dat de verkeersbewegingen, gezien de vele woningen die erbij komen, drastisch vergroot zullen worden.
- d. Reclamant stelt dat mensen met een verstandelijke handicap moeite hebben om zich aan te passen in een sterk veranderde omgeving. Volgens reclamant gaat dit bestemmingsplan te ver om je als mens op je plaats, veilig en beschermd te voelen.
- e. Reclamant stelt dat er een waardevol stuk groen en rustig stiltegebied verdwijnt terwijl gemeente Westland al zo weinig openbaar groen kent.
- f. Reclamant stelt dat de inspraak, waarbij de bewoners alternatieven hebben aangedragen, slechts geleid hebben tot minuscule wijzigingen van het bestemmingsplan. Reclamant is bereid nogmaals de alternatieven voor te leggen.
- g. Reclamant stelt dat er op de eerdere reacties op het voorontwerp bestemmingsplan afhoudend is gereageerd waarbij men zich verschuilt heeft achter regels en procedures.
- h. Reclamant stelt dat deze zich een speelbal voelt tussen gemeente 's Heeren Loo en gemeente Westland waarbij maatschappelijke factoren ondergeschikt worden gemaakt aan financieel en politiek gewin.

Beantwoording:

- a. Bij de verkoop van de woningen in de 1^e fase zijn er tekeningen van de toenmalige plannen voor het vervolg opgenomen in de verkoopbrochures (1999), met een duidelijke aanwijzing dat hier geen rechten aan ontleend konden worden. In de loop van 2004-2005 zijn nieuwe plannen ontwikkeld, die in 2005 gepresenteerd zijn. Deze nieuwe plannen zijn ontwikkeld omdat, door veranderde regelgeving, in 2004 bijna alle zorgwoningen op Westerhonk door de overheid afgekeurd zijn. Om die reden moest er een grootschalig vervangingsplan komen voor de zorgwoningen. Dat de zorgwoningen vervangen moesten worden in 2004, was in 1999 nog niet bekend. Daarnaast werd de nieuwe financieringsmaatregel van de overheid bekend en moesten alternatieve middelen gevonden worden om het toekomstig beheer van de gebouwen op het terrein veilig te stellen. Op basis van dit voortschrijdend inzicht omvat deze planvorming daarom, in tegenstelling tot eerdere planvorming, een integrale herontwikkeling van het gehele terrein. Het huidige integrale plan maakt het voor de zorginstelling mogelijk om het gehele terrein, zowel qua onder- en bovengrondse infrastructuur alsmede de vernieuwing van de (grotendeels afgekeurde) cliëntenwoningen en voorzieningen, de noodzakelijk geachte upgradering te geven, passend bij het gewenste rijksbeleid van omgekeerde integratie. Door de compactere bebouwing (appartementen versus paviljoenbouw) en het afnemen van het totaal aantal cliëntwoningen neemt het totale bebouwingsoppervlak slechts met 2% toe ten opzichte van de huidige bebouwing.
- b. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van een bruikbare keerlus mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal dit nog nader getoetst worden door de Brandweer en afdeling Beheer.
- c. De toename van de verkeersintensiteit is onder meer onderzocht in het rapport van Goudappel Coffeng wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Dit rapport concludeert dat het plan voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden.
- d. Door de grote concentratie van mensen met een verstandelijke beperking en de daarbij behorende voorzieningen is deze woonwijk ontworpen als een veilig en beschut gebied (o.a. door het toepassen van het woonerfprincipe waar de voetgangers voorrang hebben). Binnen dit ontwerp van een beschermde woonomgeving is er sprake van gebieden met een min of meer 'beschut' karakter (toenemend van west naar oost) al naar gelang de behoefte van de verschillende cliënten. In dit plan is gezocht naar de mogelijkheden om het gewenste rijksbeleid van integratie van verstandelijk beperkten op een zo passend mogelijke wijze vorm te geven. Daarnaast is er advies gevraagd aan de sectorraad welke, als ouders of familie van cliënten, de belangen van de cliënten behartigen. De sectorraad heeft positief geadviseerd.
- e. De woningdichtheid is met 10 woningen per hectare overeenkomstig met de Westlandse Zoom. Door deze lage dichtheid van woningen gecombineerd met benoemde groengebieden in het bestemmingsplan blijft er sprake van een groene enclave.
- f. De gemeente heeft deel en kennis genomen aan het participatietraject waar de verschillende alternatieven in besproken zijn en is in die hoedanigheid bekend met de genoemde alternatieven. Binnen dit participatietraject zijn verschillende alternatieven besproken en afgewogen. Een aantal van de genoemde alternatieven hebben tot planwijzigingen geleid zoals die in de toelichting zijn vermeld (pagina 53 en 54). Andere alternatieven bleken hetzij financieel, kwalitatief en/of stedenbouwkundig niet mogelijk of wenselijk. Uiteindelijk is op basis van deze integrale afwegingen het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Zie ook de bijlage: 'aanvulling op notitie bestemmingsplan 26 november 2008, bezwaar bewoners Hoevelaan'.
- g. In de beantwoording is getracht de reacties en zienswijzen van een ieder zo goed als mogelijk op hun merites te beoordelen en een passend antwoord te geven waarbij, indien van toepassing, verwezen wordt naar geldende regels en procedures.

- h. Juist bij deze planvorming is het maatschappelijk bewustzijn een bepalende factor boven politiek en financieel gewin. Dit komt met name tot uiting in de wijze waarop gezorgd wordt voor een beschutte, veilige en groene woonwijk waarbij de belangen van de cliënten voorop staan.

Conclusie:

Voor de zienswijze hierboven benoemd onder b geldt dat naar aanleiding van de hoorzitting op 26 november is besloten om het 'groen'gebied op het eiland tevens een aanduiding voor bestemmingsverkeer te geven. Op die manier bestaat er in de nader uit te werken inrichtingsplannen de mogelijkheid om een extra ruime keerlus toe te passen indien dat te zijner tijd wenselijk blijkt. Het bestemmingsplan en de plankaart zijn op basis van dit herziene voorstel aangepast.

Voor de overige zienswijzen geldt de conclusie om deze ongegrond te verklaren.

- 8. K.F. Stiel, Hoevelaan 12, 2681 JL Monster,
Fam. van der Marel, Hoevelaan 5, 2681 JL Monster,
A.J. Zijleman, Hoevelaan 8, 2681 JL Monster,
H.P.P. van Dijk, Hoevelaan 1, 26 JL Monster,
C. de Quaatsteniet, Hoevelaan 3 2681 JL Monster,
Hoevelaan 7, 2681 JL Monster, A.F.N. van Os, Hoevelaan 13, 2681
JL Monster.

Brieven met gelijke inhoud d.d. 29 augustus 2008, ingeboekt 2, 3 en 4 september 2008

Samenvatting van de zienswijze:

- a. Reclamanten stellen dat ondanks een breed opgezet participatie- en inspraakcircuit nauwelijks geleid hebben tot veranderingen van de plannen in de Hoevelaan.
- b. Reclamanten stellen dat de verplaatsing van de kinderboerderij afbreuk doet aan de beoogde integratie.
- c. Reclamanten stellen dat de huidige vijver een andere vorm krijgt en verplaatst wordt. Dit brengt hun inziens onnodige kosten met zich mee en jaren van herstel voor de natuur.
- d. Het terugbrengen van het aantal villa's op het eiland in de vijver van 4 naar 3 wordt door de reclamanten niet gezien als een wezenlijke verandering van het plan.
- e. De toegestane bouwhoogte van de nieuwe twee-onder-een-kap-woningen is met 12 meter hoger dan de bouwhoogte van de huidige bebouwing van de Hoevelaan (8,5 meter). Reclamanten stellen dat voor het behoud van het karakter van de straat het aan te bevelen is om zoveel mogelijk in dezelfde stijl als de huidige bebouwing te bouwen.
- f. Het bestemmingsplan maakt erfafscheidingen tot 2 meter mogelijk; dit staat haaks op de afspraken met de bewoners uit de eerste fase, die destijds contractueel zijn vastgelegd om het groene karakter van de wijk te waarborgen.
- g. Het is de overtuiging van de reclamanten dat er met minder grondverzet, het laten vervallen van de drie villa's in het midden van de vijver en handhaving van de kinderboerderij er een bouwplan is te ontwikkelen dat voor 's Heeren Loo een bevredigende financiële uitkomst geeft en voor omwonenden veel acceptabeler is dan de huidige plannen.
- h. Reclamanten stellen dat de eerder geuite bezwaren niet geleid hebben tot aanpassingen van enige betekenis in het voorontwerp. Reclamanten verzoeken met klem om de breed gedragen bezwaren tegen de plannen nogmaals in beschouwing te nemen en partijen te vragen opnieuw aan de tafel te gaan om te komen tot een oplossing waar alle partijen mee kunnen leven.

Beantwoording:

- a. Binnen het participatietraject zijn verschillende alternatieven besproken en afgewogen. Een aantal van de genoemde alternatieven hebben tot planwijzigingen geleid zoals die in de

- toelichting zijn vermeld (pagina 53 en 54). Andere alternatieven bleken hetzij financieel, kwalitatief en/of stedenbouwkundig niet mogelijk of wenselijk. Uiteindelijk is op basis van deze integrale afwegingen het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Zie ook de bijlage: 'aanvulling op notitie bestemmingsplan 26 november 2008, bezwaar bewoners Hoevelaan'.
- b. Door de kinderboerderij op een meer centrale plek op het terrein te plaatsen i.p.v. aan de rand van het gebied, kan de 'ontmoeting' en 'participatie' op een voor iedereen beter bereikbare plek plaatsvinden.
 - c. De nieuwe situatie is tot stand gekomen vanuit een visie op het gehele terrein van Westerhond. Nu is de gelegenheid om het terrein opnieuw te ordenen. Het wijzigen / verplaatsen van de vijver is daar een onderdeel van.
 - d. Zie het antwoord onder a.
 - e. De stedenbouwkundige opzet is, na de periode van realisatie van de huidige Hoevelaan, door voortschrijdend inzicht gewijzigd en ambitieuzer geworden. Deze aanpassing heeft zijn effect op de architectonische uitwerking die daarom af zal wijken van de huidige bebouwing. Deze afwijking van de beeldkwaliteit zal echter getoetst worden op de passendheid in haar omgeving alsmede haar attractiviteit, zowel afzonderlijk als in het geheel. De toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw Hoevelaan is volgens het bestemmingsplan 12 m (9 m goothoogte). Hierdoor is één laag extra te creëren ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Hoevelaan van 9 m (goothoogte 6 m). De bebouwing is enerzijds het gevolg van de stedenbouwkundige wens zowel de Hoevelaan te beëindigen als ook de bebouwing ten opzichte van de omringende woongebieden van de Westlandse Zoom te markeren. Anderzijds is de bouwhoogte ontstaan vanuit de in het participatietraject geuite wens van de omwonenden om de afstand tot de nieuwe woningen maximaal te houden. Tijdens het participatietraject zijn zowel de ligging als de (dichtstbijzijnde) afstand (30m) van deze nieuwe bebouwing tot de huidige bebouwing aangepast waardoor er geen bezonning of zichtbeperkingen ontstaan. Aanpassing van het plan door het aanpassen van de hoogte is niet mogelijk omdat de woningopbrengsten op basis van het aantal te realiseren m² gebruiksooppervlak is bepaald. Indien het aantal m² behouden blijft (en daarmee de woningopbrengsten) zouden de desbetreffende woningen een groter grondoppervlakte dienen te beslaan, waardoor deze woningen (onwenselijk) dichter bij de huidige woningen komen te staan.
 - f. Het bestemmingsplan is tweeledig opgezet ten aanzien van conservering en ontwikkeling, respectievelijk gedetailleerd en flexibel (zie pagina 47 t/m 52 van de toelichting). Het te ontwikkelen deel is als globaal eindplan opgezet. Dit heeft te maken met flexibiliteit tussen rechtszekerheid en ruimte voor ontwikkeling. De zorg voor het behoud van het groene karakter wordt gewaardeerd. De nu opgenomen regeling in het bestemmingsplan is echter een standaard welke geldend is. Aanvullende privaatrechtelijke afspraken, zoals momenteel met de huidige bewoners is geregeld in de koopovereenkomsten ten aanzien van erfafscheidingen en aan- en bijgebouwen, vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.
 - g. Voor 's Heeren Loo is de combinatie van financiële, kwalitatieve en stedenbouwkundige overwegingen doorslaggevend geweest voor het uiteindelijke resultaat. Zie ook het antwoord onder a.
 - h. Het bestemmingsplan is de juridische vertaling van het eerder vastgestelde stedenbouwkundige plan. Het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan zijn, mede met behulp en door wijzigingen naar aanleiding van het participatietraject, dusdanig opgesteld dat de belanghebbenden, waaronder de particuliere bewoners, niet onevenredig in hun belangen geschaad zouden worden. Indien reclamanten menen dat zij, tengevolge van de realisering van de nieuwe bebouwing, aantoonbare schade lijden als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan, kunnen zij bij de gemeente een beroep doen op de tegemoetkoming in schade in het kader van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarvoor is een afzonderlijke procedure in de wet geregeld welke geen onderdeel vormt van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

Deze zienswijze ongegrond te verklaren.

9 Guus en Angelique Bakker, Hoevelaan 15, 2681 JL Monster

Samenvatting zienswijze:

- a. Reclamanten zijn van mening dat de mogelijkheden voor de realisatie van aan- en bijgebouwen te ruim is. De standaardregeling binnen de gemeente gaat voorbij aan de doelstelling om het woongebied Polanen haar groene, extensieve karakter te laten behouden.
- b. Reclamanten vinden de keuze voor een eiland onbegrijpelijk vanwege:
 1. ontbreken logische aansluiting op de bebouwingsstructuur;
 2. geringe afstand tot de bestaande woningen;
 3. hoge realisatiekosten;
 4. groot verlies aan oppervlaktewater;
 5. matige woonkwaliteit;
 6. zorgelijke uitstraling aan de waterkant;
 7. de drie woningen zijn van onevenredig grote invloed op de beleving van het vijvergebied;
 8. kunstgreep met groen om Hoevelaan 14-22 het zicht op de woningen te besparen komt geforceerd over en duurzame kwaliteit wordt betwijfeld;
 9. wonen aan het water kan vanwege geluidsoverdracht hinder opleveren voor woningen in omgeving.
- c. Reclamanten stellen dat de huidige groengebieden die moeten wijken voor bebouwing terwijl elders weer 'groen' wordt aangelegd een onnodige kapitaalvernietiging is.
- d. Reclamanten stellen dat de beoogde bebouwing in hoogte en architectuur sterk afwijkt van de huidige bebouwing. Reclamanten pleitten ten behoeve van de acceptatie voor een gelijkwaardige bebouwing.
- e. Reclamanten stellen dat de keerlus in het nieuwe plan kleiner is dan de huidige keerlus voor vuilnisauto's en leveranciers.
- f. Reclamanten geven aan dat in de koopakten voorwaarden zijn gesteld ten aanzien van de erfafscheidingen. Deze voorwaarden zijn niet overgenomen in dit bestemmingsplan en staan haaks op de doelstelling om woongebied Polanen haar groene karakter te laten behouden.

Beantwoording:

- a. Het bestemmingsplan is tweeledig opgezet ten aanzien van conservering en ontwikkeling, respectievelijk gedetailleerd en flexibel (zie pagina 47 t/m 52 van de toelichting). Het te ontwikkelen deel is als globaal eindplan opgezet. Dit heeft te maken met flexibiliteit tussen rechtszekerheid en ruimte voor ontwikkeling. De zorg voor het behoud van het groene karakter wordt gewaardeerd. De nu opgenomen regeling in het bestemmingsplan is echter een standaard welke geldend is. Aanvullende privaatrechtelijke afspraken, zoals momenteel met de huidige bewoners is geregeld in de koopovereenkomsten ten aanzien van erfafscheidingen en aan- en bijgebouwen, vallen buiten de scope van dit bestemmingsplan.
- b.
 1. Naar oordeel van de gemeente is er sprake van een logische bebouwingsstructuur.
 2. De dichtstbijzijnde nieuwe woning op 't eiland ligt op ca. 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning op de Hoevelaan. Dit wordt in een dergelijke woonomgeving aanvaardbaar geacht met het oog op het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Indien reclamanten menen dat zij, tengevolge van de realisering van de nieuwe bebouwing, aantoonbare schade lijden als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan, kunnen zij bij de gemeente een beroep doen op de tegemoetkoming in schade in het kader van artikel 6.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarvoor is een

afzonderlijke procedure in de wet geregeld welke geen onderdeel vormt van de bestemmingsplanprocedure.

3. Relevant voor het bestemmingsplan is dat het plan economisch uitvoerbaar is. Ten aanzien van de financiering van het plan geldt dat voor het stedenbouwkundig plan een totale grondexploitatie is opgesteld waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.
 4. De geplande waterberging is een significante vergroting van de huidige waterberging. Het plan voldoet aan de eisen voor waterberging zoals die door het Hoogheemraadschap zijn gesteld en waarvan verondersteld mag worden dat deze met de toekomst rekening houden.
 5. De woonkwaliteit is voor een groot deel afhankelijk van de architectonische invulling en uitwerking, genoemde vraagstukken zijn daarmee oplosbaar.
 6. Bovenstaand antwoord geldt ook voor de uitstraling.
 7. Ook voor de beleving geldt dat de architectonische uitwerking bepalend is.
 8. Voor de duurzame kwaliteit van het genoemde groen zal in de uitwerking van het inrichtingsplan aandacht aan worden besteedt.
 9. De plannen voldoen aan de wettelijk gestelde eisen ten aanzien van geluid.
- c. Tijdens de participatiebijeenkomsten is in de werkgroep 'groen' veel aandacht besteed aan het behoud van het groen. Op basis daarvan zijn de plannen aangepast met inachtneming van de invulling van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarnaast is er aanvullend een Bomen Effect Rapportage (BER) opgesteld en zijn er aanpassingen aan het ontwerp van de cliëntwoningen van deelplan C doorgevoerd met het oog om waardevol groen te behouden.
- d. De stedenbouwkundige opzet is, na de periode van realisatie van de huidige Hoevelaan, door voortschrijdend inzicht gewijzigd en ambitieuzer geworden. Deze aanpassing heeft zijn effect op de architectonische uitwerking die daarom af zal wijken van de huidige bebouwing. Deze afwijking van de beeldkwaliteit zal echter getoetst worden op de passendheid in haar omgeving alsmede haar attractiviteit, zowel afzonderlijk als in het geheel. De toegestane bouwhoogte van de nieuwbouw Hoevelaan is volgens het bestemmingsplan 12 m (9 m goothoogte). Hierdoor is één laag extra te creëren ten opzichte van de huidige bebouwing aan de Hoevelaan van 9 m (goothoogte 6 m). De bebouwing is enerzijds het gevolg van de stedenbouwkundige wens zowel de Hoevelaan te beëindigen als ook de bebouwing ten opzichte van de omringende woongebieden van de Westlandse Zoom te markeren. Anderzijds is de bouwhoogte ontstaan vanuit de in het participatietraject geuite wens van de omwonenden om de afstand tot de nieuwe woningen maximaal te houden. Tijdens het participatietraject zijn zowel de ligging als de (dichtstbijzijnde) afstand (30m) van deze nieuwe bebouwing tot de huidige bebouwing aangepast waardoor er geen bezonning of zichtbeperkingen ontstaan. Aanpassing van het plan door het aanpassen van de hoogte is niet mogelijk omdat de woningopbrengsten op basis van het aantal te realiseren m² gebruiksoppervlak is bepaald. Indien het aantal m² behouden blijft (en daarmee de woningopbrengsten) zouden de desbetreffende woningen een groter grondoppervlakte dienen te beslaan, waardoor deze woningen (onwenselijk) dichter bij de huidige woningen komen te staan.
- e. Het bestemmingsplan maakt het realiseren van een bruikbare keerlus mogelijk. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal dit nog nader getoetst worden door de Brandweer en afdeling Beheer.
- f. Zie het antwoord hierboven onder a.

Conclusie:

Voor de zienswijze hierboven benoemd onder e geldt dat naar aanleiding van de hoorzitting op 26 november is besloten om het 'groen'gebied op het eiland tevens een aanduiding voor bestemmingsverkeer te geven. Op die manier bestaat er in de nader uit te werken inrichtingsplannen de mogelijkheid om een extra ruime keerlus toe te passen indien dat te zijner

tijd wenselijk blijkt. Het bestemmingsplan en de plankaart zijn op basis van dit herziene voorstel aangepast.

Voor de overige zienswijzen geldt de conclusie om deze ongegrond te verklaren.

10. G.J. Vlekke, Hoevelaan 22, 2681 JL Monster

Samenvatting zienswijze:

- a. 80 Woningen extra was het maximaal toelaatbare. Uitgangspunt was dat zij niet voor hun neus zouden worden gebouwd.
- b. De woonomgeving zal volledig veranderen. Mensen met een verstandelijke handicap hebben moeite om zich aan te passen in een sterk veranderende omgeving (blijkt uit onderzoek). Dit bestemmingsplan gaat veel te ver in de integratiegedachte.
- c. In totaal komen er honderden woningen bij, welke de verkeersbewegingen drastisch zullen vergroten.

Beantwoording

- a. Bij de verkoop van de woningen in de 1^e fase zijn er tekeningen van de toenmalige plannen voor het vervolg opgenomen in de verkoopbrochures (1999), met een duidelijke aanwijzing dat hier geen rechten aan ontleend konden worden. In de loop van 2004-2005 zijn nieuwe plannen ontwikkeld, die in 2005 gepresenteerd zijn. Deze nieuwe plannen zijn ontwikkeld omdat, door veranderde regelgeving, in 2004 bijna alle zorgwoningen op Westerhonk door de overheid afgekeurd zijn. Om die reden moest er een grootschalig vervangingsplan komen voor de zorgwoningen. Dat de zorgwoningen vervangen moesten worden in 2004, was in 1999 nog niet bekend. Daarnaast werd de nieuwe financieringsmaatregel van de overheid bekend en moesten alternatieve middelen gevonden worden om het toekomstig beheer van de gebouwen op het terrein veilig te stellen. Op basis van dit voortschrijdend inzicht omvat deze planvorming daarom, in tegenstelling tot eerdere planvorming, een integrale herontwikkeling van het gehele terrein. Het huidige integrale plan maakt het voor de zorginstelling mogelijk om het gehele terrein, zowel qua onder- en bovengrondse infrastructuur alsmede de vernieuwing van de (grotendeels afgekeurde) cliëntenwoningen en voorzieningen, de noodzakelijk geachte upgrading te geven, passend bij het gewenste rijksbeleid van omgekeerde integratie.
- b. Door de grote concentratie van mensen met een verstandelijke beperking en de daarbij behorende voorzieningen is deze woonwijk ontworpen als een veilig en beschut gebied (o.a. door het toepassen van het woonerfprincipe waar de voetgangers voorrang hebben). Binnen dit ontwerp van een beschermde woonomgeving is er sprake van gebieden met een min of meer 'beschut' karakter (toenemend van west naar oost) al naar gelang de behoefte van de verschillende cliënten. In dit plan is gezocht naar de mogelijkheden om het gewenste rijksbeleid van integratie van verstandelijk beperkten op een zo passend mogelijke wijze vorm te geven. Daarnaast is er advies gevraagd aan de sectorraad, welke als cliëntvertegenwoordigers de belangen van de cliënten behartigen. De sectorraad heeft positief geadviseerd.
- c. De toename van de verkeersintensiteit is onder meer onderzocht in het rapport van Goudappel Coffeng wat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Dit rapport concludeert dat het plan voldoet aan de eisen die hieraan gesteld worden.

Conclusie

De zienswijze ongegrond te verklaren.

De onderstaande zienswijze is buiten de terinzage-legging-periode om ingediend. Om die reden is zij niet ontvankelijk. Wij hebben desalniettemin ervoor gekozen om ook deze zienswijzen te beantwoorden. Echter aan de beantwoording kan geen juridische status worden ontleend.

**11. De Westlandse Zoom, K.IJ. de Neef, directeur, Postbus 56, 2680AB Monster
Brief d.d. 23 juni 2008, ingeboekt 24 juni 2008**

Samenvatting van de zienswijze:

- a. Reclamant stelt dat de zone van 25 meter, welke in eigendom en onderhoud zal overgaan naar de gemeente, niet overal is aangehouden. Bekend is dat deze maat niet overal kan worden gehandhaafd met name bij de bestaande bebouwing. Reclamant pleit om deze zone echter wel te handhaven ter plaatse van de Noordwest Hoek (Hoevelaan) en het Oostelijke gebied (deelplan C).
- b. Reclamant stelt dat de route van het recreatieve fietspad definitief gemaakt kan worden langs of door Groenendaal.
- c. Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 4.2 iets opgenomen dient te worden over het feit dat in de oostelijke hoek cliënten worden geplaatst die het meest gevoelig zijn voor omgevingsgeluid.
- d. Reclamant geeft aan dat in hoofdstuk 4.4 de langzaamverkeer route Oberlaan-Westlandse Zoom niet genoemd wordt, hetgeen gezien het kaartbeeld wel gewenst is.

Beantwoording:

- a. Vanwege de te vroege zienswijze was bij reclamant niet bekend dat in het ontwerp bestemmingsplan de zone ter plaatse van het oostelijke gebied (deelplan C) reeds is aangepast naar 25 meter. Voor de Hoevelaan geldt dat de erfgrens van de tuin van de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning een afstand heeft van 15 meter tot aan de oever van de Westlandse Zoom. Dat betekent dat er met een tuin van ca. 10 meter de bebouwing op 25 meter van de erfgrens is gehouden conform de wens van de Westlandse zoom.
- b. In het nader uit te werken inrichtingsplan zal het fietspad in goed overleg met de eigenaar van het Westerhok definitief worden vastgelegd.
- c. De cliënten die in de oostelijke hoek (deelplan C) geplaatst worden zijn de cliënten voor wie de meeste beschutting wenselijk is. Dat kan zijn vanwege gevoeligheid voor omgevingsgeluid, maar ook vanwege gedragsstoornissen, vormen van autisme of anderszins. Omdat 's Heeren Loo per cliënt wil bepalen welke plaats op het terrein het meest geschikt is past het niet om in een bestemmingsplan de groep gecategoriseerd vast te leggen.
- d. De langzaamverkeer route Oberlaan-Westlandse Zoom zal worden aangeduid in de beschrijving in hoofdstuk 4.4.

Conclusie:

De zienswijze niet ontvankelijk verklaren.

Notitie tbv hoorzitting 26 november 2008, Onderwerp bezwaar bewoners Hoevelaan

Onderwerp: bezwaar bewoners Hoevelaan

Participatie

De bewoners van de Hoevelaan hebben actief deelgenomen aan het participatietraject in de periode juni 2006 tot maart 2007. Naast de onderwerpen "verkeer; een veilige woonomgeving" en "groen; de groene kwaliteit" vormde de "Hoevelaan" een afzonderlijk thema tijdens de besprekingen met de ontwerpers. Startpunt voor het participatietraject was het stedenbouwkundig plan van februari 2006 (afbeelding 3).

De bewoners brachten de navolgende vragen en opmerkingen in:

- Waarom vermindering van groen en water rondom Hoevelaan (eerst weghalen, dan compensatie elders)?
- Windbreker gewenst voor de rest van het terrein. Windsingel om westenwind te breken.
- Door toename van bewoners aan de Hoevelaan wordt de verkeersdruk verdubbeld. Er is dus ook meer parkeerruimte nodig.
- Ontmoeten in de natuur: kan boerderij als ontmoetingsplaats blijven staan?
- De vijver is belangrijke plek als rustpunt / natuurlijke integratie.
- Wonen in het groen is niet gelijk aan: groene weg + verkeer + huizen + boerderij weg. "Eiland weg, huizen weg!"
- Graag het 'ontmoeten' verdelen over 4 à 5 plekken op het terrein, niet vanuit één plek. Het centrale plein ('Polar Plaza') als plek voor de creatieve sector - bijvoorbeeld een kunst, theater- en muzieklein.

Over deze onderwerpen is tijdens de participatie uitvoerig gesproken en geschetst op mogelijke alternatieven. Deze verdieping leidde tot concretisering van de vragen van de bewoners in de vorm van de navolgende boodschappen aan de ontwerpers.

- Geen nieuwe woningen
 - Verkeersdruk
 - Aantasten privacy
 - Eerdere toezeggingen
- Groene strook behouden, windsingel
- Kinderboerderij als ontmoetingsplaats
- Vijver als rustplek, integratie
- Ontmoeten over meerdere plekken

Door 's Heerenloo is voorafgaand aan de participatie als randvoorwaarden gesteld dat de optie van geen woningen bouwen aan de Hoevelaan niet als alternatief zal worden besproken. Deze zogeheten nuloptie levert geen bijdrage aan de exploitatie, en is als zodanig geen alternatief. De "speelruimte" voor het overleg zit in de wijze waarop het plan kan worden vormgegeven.

Aangepast planvoorstel

Op grond van de meegegeven boodschappen van de bewoners heeft 's Heerenloo de volgende planaanpassing voorgesteld (zie afbeelding 4).

- Aantal en plaats nieuwe woningen
 - 1 grote woning minder bouwen op de kop van het eilandje; daarvoor in de plaats groene invulling
 - Meer afstand tot bestaande woningen
 - Beperken verkeersoverlast, door parkeren op eigen terrein en opheffen lus over het eilandje
 - Groene rand behouden als windsingel
- Kinderboerderij verplaatsen naar centraal park – wens zorg
- Functie vijver blijft behouden: rustpunt, ontmoetingsplek integratie

Ter compensatie is de kavel op de kop van het eilandje door 's Heerenloo verplaatst naar de noordzijde van het plan aan de daar geplande grote vijver.

De planaanpassingen zijn gevisualiseerd met een maquette (afbeelding 5). De bezwaren van de bewoners met betrekking tot zicht en aantasting privacy zijn verwerkt in de planaanpassing door afstanden tussen de nieuwe woningen en bestaande woningen te vergroten naar ruim 30 meter, en het "centrale midden" open te houden door daar 1 woning op het eilandje niet te bouwen maar groen in te vullen (afbeelding 6).

De voorstellen voor planaanpassingen zijn de bewoners positief ontvangen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan dat als uitgangspunt zal dienen voor het bestemmingsplan (afbeelding 7).

Alternatief bewoners

Er is evenwel verdeeldheid onder de bewoners over de vraag in hoeverre met deze planaanpassingen al hun bezwaren zijn weggenomen.

Een deel van de bewoners hebben een alternatief plan geschetst (afbeelding 8). Dit wordt voorzichtig getoond aan de ontwerpers. Dit plan wordt niet ingebracht omdat niet alle bewoners hier achter staan.

De strekking van deze schets is een vergrootte vijver met woningen langs de vijver en aan rand van de zuid-westelijke terreingrens een ontsluitingsweg die is doorgekoppeld naar de zuidelijke cluster Groenendaal. Hierdoor staan de nieuwe woningen op nog grotere afstand van de bestaande woningen aan de Hoevelaan en is er een ringweg gecreëerd waarmee het cul-de-sac principe van de clusters bij de Hoevelaan is verdwenen.

Het bezwaar van dit voorstel is:

- Doorkoppeling van de ontsluitingsweg druist in tegen het stedenbouwkundig principe van "zelfstandige woonclusters"
- Doorkoppeling van de ontsluitingsweg via Groenendaal is niet acceptabel vanwege de daar aanwezige zorgwoningen; deze zorgwoningen vereisen een zeer rustige en verkeersluwe omgeving.
- Op de zuidwestelijke terreingrens kunnen vanwege de daar aanwezige kade niet zondermeer woningen worden gebouwd



Afbeelding 1 stedenbouwkundig plan april 2007



Afbeelding 2 bestaande situatie Hoevelaan



Afbeelding 3 Stedenbouwkundig plan februari 2006



Afbeelding 4 planaanpassing n.a.v. participatie oktober 2006



Afbeelding 5 planaanpassing n.a.v. participatie



Afbeelding 6 aangepast stedenbouwkundig plan met afstanden en zichtlijnen



Afbeelding 7 definitief stedenbouwkundig plan na participatietraject (14 november 2006)



Afbeelding 8 reconstructie schets alternatief bewoners Hoevelaan

Notitie tbv hoorzitting 26 november 2008, Onderwerp bezwaar bewoners Het Eiland

Onderwerp: bezwaar bewoners Het Eiland.

Voorgeschiedenis

Tijdens het participatietraject inzake het stedenbouwkundig ontwerp, dat heeft geduurd van juni 2006 tot maart 2007, hebben de bewoners van het eiland zich niet gemeld met enig bezwaar tegen het voorgenomen stedenbouwkundig plan. Op de slotzitting, gehouden op het Westerhonk op 5 maart 2007, zijn conclusies getrokken ten aanzien van alle bekende bezwaren tegen het plan. Het bezwaar van de bewoners van het Eiland was niet bekend. Om die reden is dit gedeelte van het stedenbouwkundige plan tijdens het participatietraject niet bestudeerd op alternatieven, die konden worden afgewogen tegen eventuele compensaties elders in het plan. Hoofddoel van het plan is om een goed woonklimaat te creëren voor de huidige bewoners (zowel cliënten als particuliere bewoners van het Westerhonk). Als neven doel geldt daarbij dat de zorgwoningen ten behoeve van de cliënten nu niet voldoen aan de normen die daaraan gesteld worden. De hoofdtaak van het Westerhonk blijft de zorg. Om die reden is een grondexploitatie nodig die herbouw van de zorgwoningen mogelijk maakt. Er is een stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad vastgesteld daar hoort een sluitende exploitatie bij. Iedere wijziging van het plan dient evenveel op te brengen

De situatie van het stedenbouwkundig plan is aan het slot van het participatietraject zoals weergegeven in afbeelding 1.

Bezwaren

De bewoners van Het Eiland hebben op 20 november 2007 aan 's Heerenloo (alsnog) te kennen gegeven bezwaar te hebben tegen het stedenbouwkundig plan. Zij melden begrip te hebben voor 's Heerenloo om woningen te bouwen, maar de 6 woningen aan de overzijde van het water betekent een inbreuk op hun woongenot. Het probleem is volgens de bewoners: - inbreuk op privacy, - het weghalen van groen (niet het hoofdbezwaar), - het opheffen van de stilte, - het inperken van vrijheid. De bewoners leggen een tweetal alternatieven voor (zie afbeelding 2a en 2b). Zij verzoeken 's Heerenloo om de mogelijkheid van een alternatief, dat hun hoofdbezwaar van inbreuk op privacy opheft, te onderzoeken.

Onderzoek alternatieven

's Heerenloo legt uit dat in het stedenbouwkundig plan rekening is gehouden met eventuele inbreuk op privacy door voldoende afstand te creëren en door het planten van een rietkraag voor de buitenruimte van de nieuwe woningen aan het water. 's Heerenloo geeft eveneens aan dat de marges voor alternatieven niet groot zijn, vanwege het afgeronde participatietraject. Desalniettemin zegt 's Heerenloo toe om stedenbouwkundige alternatieven te bestuderen. Dat doen zij.

De stedenbouwkundige studie leidt tot een mogelijk alternatief planvoorstel, dat door 's Heerenloo in december 2007 aan de bewoners wordt voorgelegd met de restrictie dat dit alternatief financieel niet sluitend is. Er dient dan compensatie elders in het plan gezocht te worden. Echter de marges voor compensatie zijn klein. De studie wordt voorgelegd aan de bewoners om te onderzoeken of dit een voor de bewoners acceptabele zoekrichting is (zie afbeelding 3).

Reactie bewoners

De bewoners komen in reactie hierop met een nieuwe planvoorstel (zie afbeelding 4). Dit planvoorstel (afbeelding 4) en de eerder getoonde alternatieven (afbeelding 2a en 2b) worden door 's Heerenloo verworpen met de volgende argumenten:

- De situatie van het water voor de 6 zuidwestelijk woningen, zoals voorgesteld in het alternatief van de bewoners, is civieltechnisch niet uitvoerbaar zonder kostbare ingrepen, vanwege doodlopend water (vuilophoping) en smalle profilering watergang
- De situering van de noordelijkste waterwoningen aan de zuid-westzijde is niet aantrekkelijk vanwege doodlopend water en beperkte zicht; dit betekent een aanzienlijk opbrengstvermindering
- De 6 woningen maken onderdeel uit van de zuid-oostelijk gelegen waterwoningen en als zodanig representeren zij de stedenbouwkundige eenheid van een wooncluster. Deze cluster maakt onderdeel uit van de serie woonclusters aan de zuid-westzijde van het plan. De poortwerking, die stedenbouwkundig wordt nagestreefd met deze eerste cluster, is verdwenen doordat aan de noordzijde geen woningen meer staan; dit leidt tot een onevenwichtig beeld met name vanuit het centrale parkgebied.
- Er is ten opzichte van het stedenbouwkundig plan, conform het voorliggende bestemmingsplan, zowel in het tweede alternatief van de bewoners (afbeelding 2b) als ook in het alternatief van 's Heerenloo sprake van kostbare ingrepen in civieltechnisch werken (infrastructuur en kades) als van verlies van bestaand groen; i.c. een aantal grotere bomen aan de zuid-westzijde van de bestaande patiowoningen. Dit groen is waardevoller dan het groen (populieren) dat verloren gaat ter plaatse van de geprojecteerde 6 woningen.
- In het eerste alternatief van de bewoners (afbeelding 2a) is vanwege de situering van de 6 zuidwestelijk woningen op het land in plaats van aan het water sprake van een aanzienlijke opbrengstvermindering.

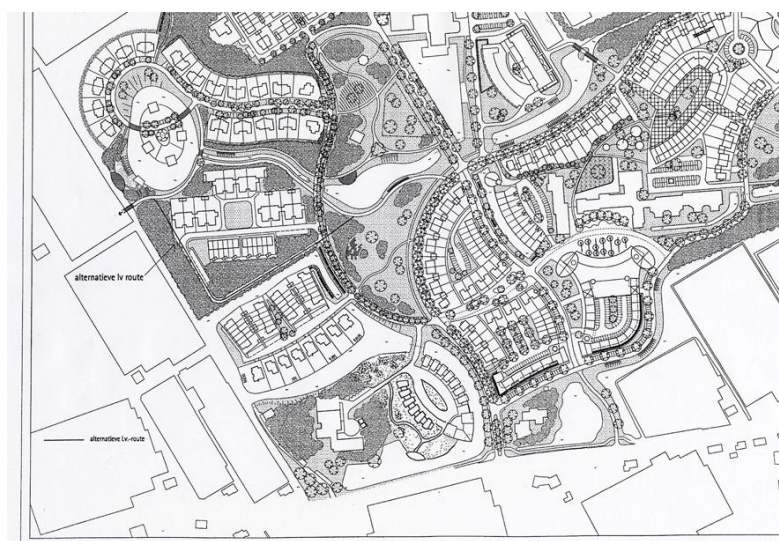
Conclusie

Op basis van vorenstaande argumenten handhaaft 's Heerenloo het ingediende stedenbouwkundig plan (afbeelding 1), met de navolgende motivering als antwoord op de door de bewoners naar voren gebrachte bezwaren. Tevens is aandacht besteed aan de argumenten die door de bewoners naar voren zijn gebracht. Voor wat betreft de inbreuk op privacy hebben wij als volgt geredeneerd:

- De kleinste afstand tussen de gevels van de geprojecteerde woningen en de bestaande woningen, i.c. huisnummer 3 op het eiland is circa 39 meter (zie profiel op afbeelding 5). Deze maat is zodanig dat er geen sprake is van aantasting van de privacy van de woningen op Het Eiland. Ter vergelijking: een afstand van circa 25 tot 30 meter tussen achtergevels van een gesloten bouwblok is zeer gebruikelijk. Ook in dergelijke situatie is veelal sprake van privétuinen.
- Ter afscherming van de buitenruimte van de waterwoningen is op geringe afstand van het terras in het water een rietzone geprojecteerd. Hiermee wordt directe inkijk vanaf het waterniveau afgeschermd. Deze afscherming werkt ook naar de tuinen van de woningen op Het Eiland.
- De maat van de bestaande watergang wordt nagenoeg niet verkleind (zie afbeelding 6). Daar waar nu hoge populieren (circa 20 meter hoog, zie foto afbeelding 7) aan de overzijde van het water staan zijn de waterwoningen geprojecteerd in drie bouwlagen (maximaal 10 meter) tot ongeveer een afstand ter hoogte van huisnummer 5.



Afbeelding 1 stedenbouwkundig plan 25 april 2007 onderdeel van bestemmingsplan, met aanduiding van te handhaven bomen



Afbeelding 2a variant van bewoners Eiland voor alternatief De Boeg



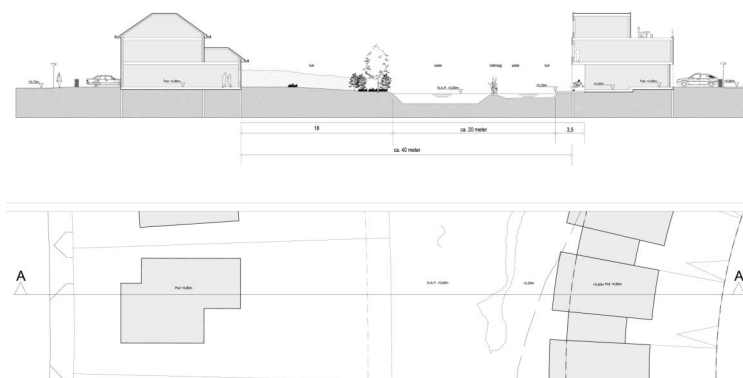
Afbeelding 2b variant van bewoners Eiland voor alternatief De Boeg



Afbeelding 3 Studie 's Heerenloo alternatief De Boeg



Afbeelding 4 Planvoorstel van bewoners Eiland voor De Boeg



Afbeelding 5 profiel met links bestaande woningen Eiland en rechts de nieuw geprojecteerde woningen



Afbeelding 6 foto bestaande situatie watergang



Afbeelding 7 zicht op bestaande situatie oever met hoge populieren