



KERKSTRAAT 127A TE KWINTSHEUL

omgevingsvergunning
NL.IMRO.1783.ABP00000018g03-VA01
vastgesteld



Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	9
2.1 Beleidskader	9
2.2 Ruimtelijk-functionele structuur	15
2.3 Gebiedsvisie	16
Hoofdstuk 3 Onderzoek	18
3.1 Bedrijven en milieuzonering	18
3.2 Geluid	18
3.3 Luchtkwaliteit	19
3.4 Externe veiligheid	21
3.5 Water	23
3.6 Bodem	24
3.7 Ecologie	25
3.8 Cultuurhistorische aspecten	28
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	30
4.1 Economische uitvoerbaarheid	30
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Nota beantwoording zienswijzen en overleg	
Bijlage 2 Watertoets	
Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid	
Bijlage 4 Rapportage explosieven	
Bijlage 5 Ecologisch onderzoek - deel 1	
Bijlage 6 Ecologisch onderzoek - deel 2	
Bijlage 7 Projectplan Wet natuurbescherming	
Bijlage 8 Stikstofberekening Kerkstraat 127a	
Bijlage 9 Bodemonderzoek - deel 1	
Bijlage 10 Bodemonderzoek - deel 2	
Bijlage 11 Akoestisch onderzoek	

Bijlage 12 Archeologisch onderzoek - deel 1

Bijlage 13 Archeologisch onderzoek - deel 2

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

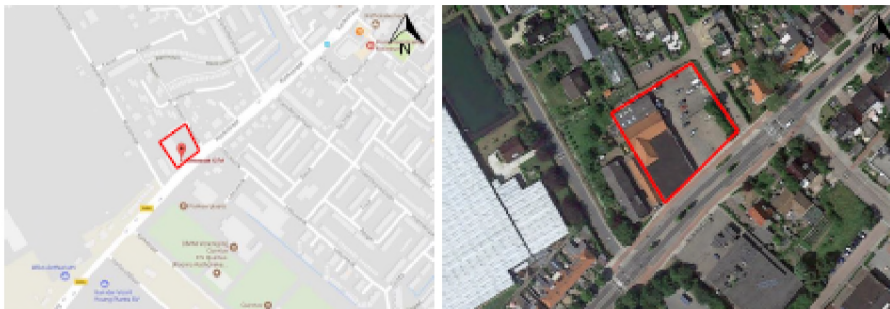
Het voormalige autogaragebedrijf op het perceel aan de Kerkstraat 127a te Kwintsheul wordt vervangen door een 13-tal woningen. De bestaande bebouwing, showroom en garage, zal daarvoor worden gesloopt waarna nieuwbouw zal plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de regels uit het vigerende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is gekozen voor een ruimtelijke procedure conform 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo. Hiermee wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt. De gemeente Westland staat positief tegenover de geplande ontwikkeling.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze procedure en maakt toepasselijkheid van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk en gaat in op de ruimtelijke inpassing alsmede de relevante milieutechnische effecten.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is even ten zuiden van het centrum van de kern Kwintsheul gelegen aan de doorgaande weg N466, de Kerkstraat. Dit is de belangrijkste doorgaande weg van Kwintsheul. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Westland, WTR00, sectie C, nummer 4421 en 8985.



Figuur 1. Ligging projectgebied

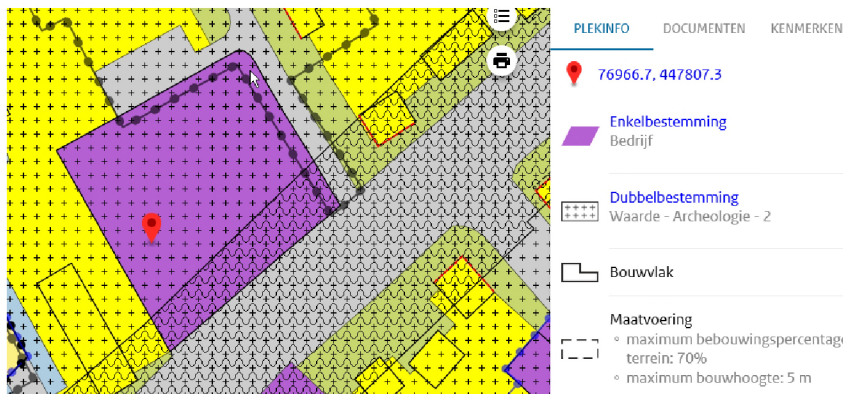


Figuur 2: nieuwe kavels indeling

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is het volgende planregime van kracht:

- bestemmingsplan Kern Kwintsheul, vastgesteld op 25 juni 2013 en onherroepelijk geworden op 17 september 2013.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplan locatie Kerkstraat 127a

Binnen het plangebied is de huidige bestemming 'Bedrijf' met als dubbelbestemming 'Archeologische waarden'.

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met deze bestemmingen en de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels. Om deze strijdigheid op te heffen is een ruimtelijke procedure nodig conform 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

1.4 Leeswijzer

Het omgevingsvergunning "Kerkstraat 127a te Kwintsheul" bestaat uit een toelichting, planregels en een planverbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 2 komt de gebiedsvisie aan de orde. Hierin wordt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plangebied beschreven met aandacht voor cultuurhistorisch waardevolle elementen, overige ruimtelijke kwaliteiten, aanwezige knelpunten en te verwachte ontwikkelingen. Dit tezamen leidt tot een beschrijving van de gemeentelijke visie op het gewenste behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In Hoofdstuk 3 wordt onderzoek op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld. Tot slot wordt in Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid ingegaan op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar specifiek beleid of beleidsnotities die niet in deze paragraaf worden behandeld. Tot slot wordt in dit hoofdstuk een beschrijving gegeven van de visie op het plangebied. Deze visie is gericht op het behoud en beheer van de ruimtelijke kwaliteit.

2.1.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van Westland de Structuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040 vastgesteld. De visie geeft een ruimtelijk toekomstperspectief, het streven van gemeente Westland voor de langere termijn, zonder daarbij de realiteit uit het oog te verliezen. In het perspectief 2040, dat in dialoog met de samenleving tot stand is gekomen, staan de ambities voor de toekomst van Westland. Hierin staan ook de kernwaarden die als meetlat worden gebruikt bij toekomstige afwegingen of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt of niet. Met deze visie op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) faciliteert Westland de gewenste ontwikkelingen en stelt het tegelijkertijd het ruimtelijk kader tot 2025, met het besef dat de uitwerking aan vele partijen is.

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

Uitbreidingsruimte voor woningbouw wordt geboden in ontwikkelgebieden en in de kernen zelf. Herontwikkeling van een voormalige bedrijfsbestemming tot woningbouw op een locatie die behoort tot een dorpskern is in overeenstemming met de Structuurvisie.

Verkeer- en vervoerbeleid

In de structuurvisie Westland uit 2014 is in hoofdlijnen het verbeteren van de bereikbaarheid van Westland opgenomen. Het verbeteren van de bereikbaarheid ondersteunt de ambities om een duurzame Greenport gemeente zijn, waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De kaders voor onder andere duurzaam veilige inrichting van de wegen en de parkeernormen zijn opgenomen in het Westlands Verkeer en Vervoerplan, vastgesteld door de raad van de gemeente op 28 november 2006.

De ontsluiting van de 13 nieuwe woningen op de Kerkstraat zal verlopen via de in/uitrit aan de Brasem op deze straat. Met een breedte van ruim 5,40 meter is er voldoende ruimte om veilig de Kerkstraat op en af te rijden. De situatie voldoet aan het WWVP en de in/uitrit is berekend op de hoeveelheid extra verkeer als gevolg van dit bouwplan. Een bredere weg zou snelheidsverhogend werken, dat is onwenselijk. Langs de Brasem komt een voetpad en in de huidige en toekomstige situatie zijn er verkeersdrempels in de Brasem.



Figuur 4: situatietekening nieuwe inrichting Kerklaan 127a

Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018

In de vergadering van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018 is de 'Beleidsregel Parkeernormering gemeente Westland 2018' vastgesteld. Hiermee vervalt de verwijzing naar het WVP. In het beleid is de parkeernormering van de gemeente Westland geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de meest recente kerncijfers van het CROW (landelijke richtlijnen).

De locatie ligt voor de parkeernorm in de “rest bebouwde kom”. Dit betekent dat de volgende parkeernormen wat betreft wonen van toepassing zijn:

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

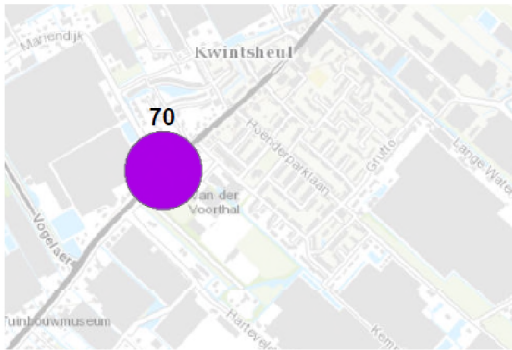
	hoofdcentrum	dorpscentrum / schil hoofdcentrum	Schil dorpscentrum / 2de schil hoofdcentrum	Westland overig	aandeel bezoekers (per woning)
Koophuis, sociale koop	1,4	1,5	1,7	1,7	0,3
Koop, tussenhoek	1,6	1,8	2,0	2,1	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	1,8	1,9	2,2	2,3	0,3
Koop, vrijstaand	1,9	2,0	2,3	2,5	0,3
Koop,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

Figuur 5: parkeernormen uit beleidsregel parkeernormering

Voor 5 woningen in de categorie ‘bereikbare koop’ zijn $5 \times 1,9 = 9,5$ parkeerplaatsen nodig. Voor 4 woningen in de categorie middelduur zijn $4 \times 1,9 = 7,6$ parkeerplaatsen nodig. Voor 4 woningen in de dure categorie zijn $4 \times 2,1 = 8,1$ pp nodig. Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 25,2 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 25 parkeerplaatsen, waarvan 6 op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de eisen.

Beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland

In de beleidsnotitie conventionele explosieven in het Westland wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met diepte werkzaamheden op locaties die mogelijk conventionele explosieven bevatten. De basis voor het gemeentelijk beleid voor het opsporen van explosieven is de explosieven risicokaart. Deze kaart geeft een eerste indicatie van het mogelijke gevaar van diepte werkzaamheden op bepaalde locaties in het Westland. In het projectgebied zijn mogelijke vindplaatsen van conventionele explosieven aanwezig.



Figuur 6: uitsnede explosievenkaart Westland

Om deze reden is aanvullende onderzoek gedaan naar deze verdachte locatie. Door Saricon is een onderzoek uitgevoerd (Briefrapportage Bombardement Kwintshoek 2 juli 1940. d.d. 5 juli 2017). Uit dit onderzoek is gebleken dat de locatie zelf niet verdacht is voor ongesprongen explosieven.

Woonvisie 2030

Prioriteiten en uitgangspunten van de Woonvisie

De "Woonvisie Westland 2030" geeft de prioriteiten, uitgangspunten en visie hoe Westland er in 2030 uit moet zien.

De hoofdthema's van Woonvisie zijn:

Betaalbaarheid

- doelgroepen die aangewezen zijn op "betaalbare" woningen;
- grootte en differentiatie sociale woningvoorraad;
- woonlasten.

Doorstroming en wooncarrière (met name focus op)

- "scheef woners" (inkomens > € 43.000 in de sociale woningvoorraad);
- senioren (doorstroming vanuit sociale eengezinswoning).

Ruimtelijke verdeling (in en om de kernen)

- vitale kernen (bevolkingsopbouw, voorzieningen en (openbare) ruimte);
- slaagkansen inwoners Westland;
- uitleglocaties (regiopotentie).

Kwaliteit van de woningvoorraad

- levensloopgeschiktheid / aanpasbaarheid;
- duurzaamheid.

De Woonvisie 2030 zet voor de gemeente als totaal in de woningbouwprogrammering in op "35% betaalbaar", waarvan:

- 20% sociale huur;
- 6 % sociale koop;
- 9% bereikbare koop.

Hiernaast is nog ruimte voor ca. 6% "vrije sector huur" tussen € 710 en € 850.

In dit project worden vijf woningen gerealiseerd in de categorie "bereikbare koop", vier woningen in de categorie middelduur en vier in het duurdere segment.

De bouw van de woningen past in de onderzochte woningbehoefte waarmee rekening gehouden wordt met trends als vergrijzing en groei kleinere huishoudens. In het kader hiervan wordt een deel van de woningen, te weten de vier 2-onder-1-kapwoningen (zogenaamde "medior woningen"), levensloopgeschikt uitgevoerd. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners.

Wat betreft de kwantitatieve behoefte verwijst de woonvisie naar de Structuurvisie Westland 2025-Perspectief 2040. Er is volgens de structuurvisie behoefte aan 7040 woningen in Westland tot en met 2030. Het programma van 7040 woningen kan niet volledig in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Het gemeentelijk programma is afgestemd op de ambitie om 30% van de nieuw te realiseren woningen binnen de bestaande woonkernen te realiseren. De overige 70% is op uitleglocaties.

2.1.2 Regionaal beleid

Strategie werklocaties 2019-2030 Metropoolregio Rotterdam - Haag

De Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) is een samenwerkingsverband waar concrete ruimtelijkeconomische vraagstukken worden geagendeerd en regionaal worden afgestemd. Regionale afstemming is een vereiste vanuit de provincie bij wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De Strategie Werklocaties 2019-2030 bevat de visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over werklocaties in de MRDH.

Voor een aantal bedrijventerreinen ligt er een transformatieopgave, met name om de groeiende woningbehoefte te kunnen ondervangen. Bedrijventerreinen die zijn aangemerkt als (mogelijke) transformatielocatie zijn benoemd in de Strategie Werklocaties.

Dit project betreft geen bedrijventerrein. Hierdoor geldt de 'Strategie Werklocaties' niet voor huidige projectontwikkeling en hoeft er geen rekening gehouden te worden met betreffende kaders.

2.1.3 Provinciaal beleid

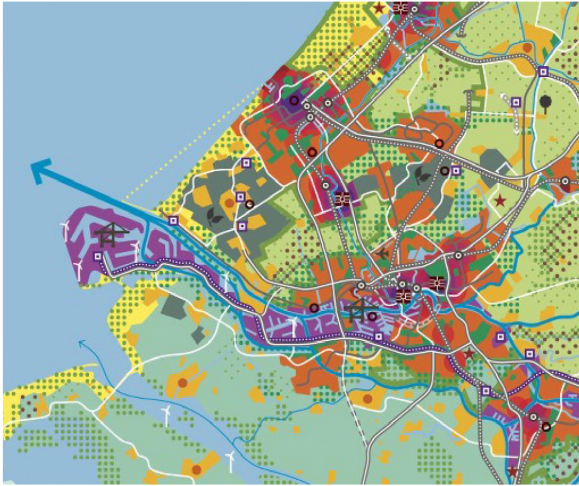
Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via h.o.v. verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie



Figuur 7: ruimtelijke hoofdstructuur Omgevingsvisie provincie

Programma Ruimte

Een nieuwe versie van het Programma ruimte is gelijktijdig met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening vastgesteld en in werking getreden. Het nieuwe Programma ruimte heeft een iets andere opzet gekregen dan voorheen. Er is gekozen om het algemene beleid zoveel mogelijk bij elkaar te zetten in de Omgevingsvisie. Een deel van het beleid uit het oude Programma ruimte is daarom overgezet naar de Omgevingsvisie. Het resterende deel van het Programma ruimte bevat vooral locatie specifieke en programmatische gegevens. Het gaat om een nadere invulling en uitwerking van een aantal ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. De 3 ha kaart en de tabellen met locaties groter dan 3 ha buiten bestaand stads- en dorpsgebied is terug te vinden in het nieuwe Programma ruimte.

Ambitie

Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau, met een dalende bodem en mede daardoor met een uniek gevarieerd kust-, veen- en rivierenlandschap. In dit gebied hebben inwoners het landschap gevormd en bewoonbaar gemaakt door inpoldering. Ook hebben onze inwoners het gebied verbonden met de rest van de wereld. In de loop der eeuwen heeft zich in Zuid-Holland een meerkernig stedelijk netwerk ontwikkeld. Een centrum van handel, cultuur en wetenschap, met als kenmerk en kracht de diversiteit aan mensen, landschap en economie. Een dynamische delta die altijd dreigingen heeft weten om te zetten in kansen.

De Provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevenschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. Onze ambities zijn de kaders waarbinnen wij ruimte geven.

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het plangebied van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op deze kaart krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. De provincie bevordert de consequente toepassing van de ladder door deze op te nemen in de Verordening ruimte en daarbij een aantal begrippen te verhelderen. Een van die begrippen is het "bestaand stads- en dorpsgebied" (BSD). De provincie

verstaat daaronder: 'het bestaand stedenbouwkundig stelsel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het BSD.

Ladder duurzame verstedelijking

Bij de beoordeling of de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden toegepast, moet eerst nagegaan worden of er met dit bouwplan sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of dit plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Met deze omgevingsvergunning wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, namelijk woningbouw.

De geplande woningbouw komt op de locatie van de garage aan de Kerkstraat. De huidige functie ("Bedrijf") wordt niet meer benut. Gezien vorenstaande is besloten om de functie van woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Het benutten van de locatie met een invulling voor woningbouw past binnen de visie om in te breiden. Deze functie voorziet in een lokale behoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

2.1.4 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB ruimtelijke ordening

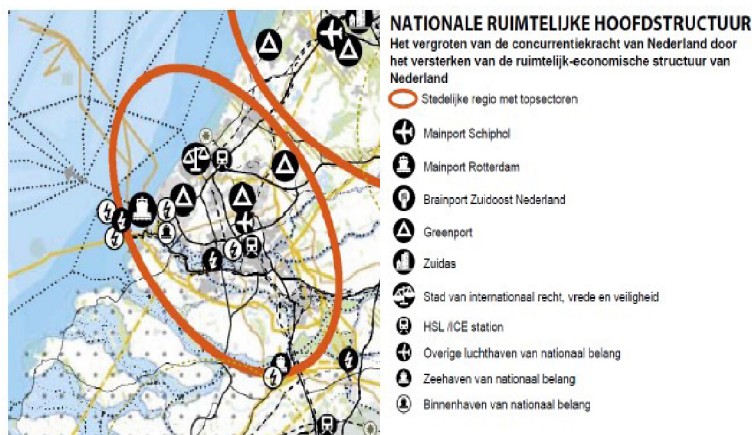
Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

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

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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



Figuur 8: Uitsnede kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het projectgebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.5 Conclusie

De ontwikkeling voor dertien woningen op het perceel Kerkstraat 127a te Kwintsheul is in overeenstemming met de beleidskaders van de verschillende overheden.

2.2 Ruimtelijk-functionele structuur

2.2.1 Wenselijke afwijking van het bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan kern Kwintsheul heeft het perceel de bestemming Bedrijf. Momenteel is de locatie niet meer in gebruik als showroom en garage en vormt een vreemde eend in de omliggende bebouwingsstructuur en aanwezige (woon) functies. Verder gebruik als garage is niet opportuun en een herbestemming is gewenst. Het plan voorziet in de bouw van een 13 tal woningen ter plaatse van de niet meer in gebruik zijnde garage en werkplaatsen.

2.2.2 Historisch ruimtelijke opbouw



Foto 9: historische foto Kerkstraat 127a Kwintsheul

2.2.3 Inventarisatie van functies



Foto 10: omgeving Kerkstraat 127a te Kwintsheul

2.3 Gebiedsvisie

2.3.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De voorgestelde inrichting, zoals is te zien op onderstaande impressie, zorgt voor een open structuur langs de Kerkstraat en een wat meer beschutte bebouwing met een soort van binnenerf voor de, verder van de weg gelegen, bebouwing. Door de, conform normering, geplande parkeerplaatsen aan de buitenzijde van de geschakelde woningen te plaatsen ontstaat een prettig leefklimaat dat desondanks goed toegankelijk is.

De Kerkstraat, waarlangs het plangebied zich bevindt, ligt aan de entree van de kern van Kwintsheul. Het gebied bestaat uit een verzameling van verschillende gebouwen, voornamelijk woningen en scholen.

De voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij de directe bebouwing in de omgeving en vormt ruimtelijk gezien een overgang tussen de kern van Kwintsheul en de lintbebouwing langs de Kerkstraat. De gekozen woningen passen in het beeld langs de Kerkstraat maar hebben verder een eigen herkenbare identiteit.



Figuur 11: stedenbouwkundige impressie bouwplan Kerkstraat 127a

2.3.2 Algemeen

Het plan is (onder andere) getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en wij hebben geconcludeerd dat de woningen qua massa, type en ligging voldoen. Met name de rooilijn is een belangrijk aspect voor het behoud en de identiteit van het karakter van het dorpslint. Hierbij gaat het met name om de massa en het positioneren van de locatie van de woning(en) in dit lint. Ook heeft de welstandscommissie, op basis van het beleid van de gemeente zoals door de Raad vastgelegd in de Welstandsnota, getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Bij het ontwerp zijn de geldende welstandscriteria, Dorpslinten - gebied 12, leidend geweest.

Om de monumentale boerderij en bijbehorende schuur op het perceel Kerkstraat 131 voldoende beeldbepalend en zichtbaar te laten is gekozen voor een maximale bouwhoogte van zes meter voor de woningen langs de Kerkstraat. Om voldoende bouwvolume te kunnen realiseren worden die woningen uitgevoerd met een plat dak. De afwisseling kapvorm en platte daken is ook terug te vinden langs de Mariëndijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Bedrijven en milieuzonering

3.1.1 Wettelijk kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

3.1.2 Onderzoek

In het plangebied worden geen milieubelastende functies gerealiseerd waardoor van mogelijke belemmering voor in de omgeving gelegen gevoelige functies door onderhavige ontwikkeling geen sprake is.

Aangezien er in het plangebied wel gevoelige functies worden toegevoegd, dient wel bezien te worden of een goed woon- en leefklimaat in het plangebied behaald kan worden en in hoeverre in de omgeving gelegen bedrijvigheid in hun bedrijfsvoering beperkt (kunnen) worden. In de omgeving van het plangebied zijn ten aanzien van 'bedrijven en milieuzonering' twee elementen van belang:

1. De Kerkstraat;
2. Bedrijf: Kaltenbach Tools B.V. (type B1).

De omgeving van het plangebied is gekarakteriseerd als 'gemengd gebied'. De aanwezige functies in de omgeving van het plangebied betreffen woningbouw, bedrijven en een drukke weg. De bestemming van het perceel Kerkweg 58-60 (huidig gebruiker Kaltenbach Tools B.V.) is gelegen op meer dan 30 meter van de geprojecteerde woningen in het plan Kerstraat 127a.

3.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen geen onacceptabele nadelige invloed heeft op de omgeving. Met het toepassen van de richtafstanden uit de VNG-richtlijn 'Bedrijven en Milieuzonering' ontstaat een voldoende gezond en veilig leefklimaat gewaarborgd.

3.2 Geluid

3.2.1 Wettelijk kader

Wet geluidhinder

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

De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai bedraagt voor nieuw te bouwen woningen 48 dB. De maximale grenswaarde is 63 dB. Binnen de bandbreedte van 48-63 dB is, indien geluidbeperkende maatregelen niet doelmatig zijn of op overwegende bezwaren stuiten, een besluit hogere grenswaarden van het college van B&W nodig.

In een ruimtelijke ontwikkeling, moet verantwoord zijn dat deze uitvoerbaar is op grond van toelaatbare geluidhinder ten opzichte van geluidsgevoelige objecten.

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

3.2.2 Onderzoek

Door Aqua-Terra-Nova BV is een akoestisch onderzoek (rapport Akoestisch onderzoek Nieuwbouw woningen Kerkstraat 127a Kwintsheul 20045555-20150299, d.d. 23 november 2016) verricht naar de geluidbelasting op de gevels van meerdere nieuw te bouwen woningen aan de Kerkstraat 127a te Kwintsheul. Tevens is, op basis van de resultaten van dit onderzoek, een akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd (rapport Akoestisch onderzoek Geluidwering gevels Nieuwbouw woningen Kerkstraat 127a Kwintsheul 20045555-20150300g-1, dd 27 juli 2017).

De geluidbelasting is berekend ten gevolge van het wegverkeer op:

1. Kerkstraat
2. Mariëndijk
3. Leeuwerik
4. Brasem

Uit het onderzoek blijkt dat op de vier voorste woningen de voorkeursgrens-waarde van 48 dB overschreden wordt vanwege de Kerkstraat. Bron- en over-drachtmaatregelen zijn voor vier woningen als niet doelmatig te beschouwen. Er dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

De volgende Hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd:

1. Woning 1: 55 dB op de zuidoostgevel
2. Woning 2: 55 dB op de zuidoostgevel
3. Woning 3: 55 dB op de zuidoostgevel
4. Woning 4: 56 dB op de zuidoostgevel

Op de gevels van de overige woningen wordt wel voldaan aan de voorkeurs-grenswaarde van 48 dB. Naast het aanvragen van de hogere grenswaarden is er in het kader van het Bouwbesluit een onderzoek uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Uitgangspunt bij dit onderzoek zijn de berekende geluidsbelastingen uit boven beschreven onderzoek.

Op de noordoostgevel en de noordwestgevel ligt de geluidsbelasting lager dan op de zuidoost gevel. Dit is in de berekeningen verdisconteerd door per gevelvlak voor elke ruimte een geluidsniveaucorrectie CL toe te passen behorende bij dat specifieke gevelvlak. Vanwege de ruimtelijke situatie ter plaatse zijn bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch. Gevelmaatregelen zijn derhalve noodzakelijk.

Bij besluit van 4 december 2018 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden op basis van voornoemd onderzoek de aangevraagde hogere grenswaarden vastgesteld.

3.2.3 Conclusie

Dit project voldoet aan de Wet geluidhinder.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Wet luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De

grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 t/m 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

3.3.2 Onderzoek

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

Gezien de aard en de omvang van het onderhavige bouwplan (oprichten van 13 eengezinswoningen) is het dus uitgesloten, dat het bouwplan leidt tot een in betekenende mate bijdragen aan de concentraties fijn stof en NO₂.

3.3.3 Conclusie

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor deze ruimtelijke ontwikkeling, titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

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

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de daarop gestoelde regelingen vereist. Op grond van de regels voor externe veiligheid moeten afstanden in acht worden genomen tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten. In de betreffende regelgeving wordt uitgegaan van een risicobenadering - en niet het volledig uitsluiten van het risico - waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het risico kan op een afbeelding zichtbaar worden gemaakt door een (iso)risicocontour die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt. Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers plaatsvindt. Het drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting, als bedoeld in de Wet milieubeheer, of bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet onderzocht - en verantwoord - worden omdat ook buiten de genoemde risicocontour van het plaatsgebonden risico nog letale effecten kunnen optreden in het invloedgebied van de risicovolle activiteit en groepen personen slachtoffer kunnen worden van een calamiteit.

3.4.2 Onderzoek

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de beoordeling van de risico's die verband houden met het gebruik van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, het gebruik en het transport kunnen er zich calamiteiten voordoen, waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Dit houdt daarom een risico in voor de omgeving van dergelijke activiteiten. Externe veiligheid heeft geen betrekking op mogelijke gezondheidsschade door langdurige blootstelling aan gevaarlijke of schadelijke stoffen. Het gaat om plotseling optredende schadelijke effecten en de directe gevolgen van die effecten. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijk besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In een onderzoek Externe Veiligheid en Milieuzonering (2016.244 V01 EV-toets Kerkstraat 127a Kwintshoek, realisatie 14 wooneenheden, d.d. 29 november 2016), uitgevoerd door Prevent Adviesgroep, zijn de veiligheids- en milieuaspecten inzichtelijk gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen geformuleerd ter bescherming van de mens tegen de kans om te overlijden als gevolg van het vrijkomen of ontstaan van gevaarlijke stoffen bij een ongeval in een bedrijf of ander risicovol object. Voor het PR geldt volgens het Bevi een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Binnen de 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicocontour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour gerealiseerd worden. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR. De aan te houden veiligheidsafstanden zijn voor nader beschreven situaties vastgelegd in de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Voor overige gevallen dient de 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risicocontour te worden berekend.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. De volgende bedrijven.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 zijn de Wet basisnet en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) in werking getreden. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is daarmee komen te vervallen.

De wegen in beheer bij het Rijk zijn aangewezen als basisnetroute. Het bevoegd gezag neemt bij het vaststellen van een besluit dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute, ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten, de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen. De meest dichtbijzijnde weg is de provinciale weg N211. Dit is geen Basisnetweg, maar wel onderdeel van het onderliggend wegennet waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. De weg kent geen PR=10⁻⁶ risicocontour. De weg ligt op ongeveer 1.400 meter van het plangebied. De toetsingsafstand tot wegen bedraagt overeenkomstig het Besluit externe veiligheid transportroutes 200 meter.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking (Bevb) getreden. Voor nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10⁻⁶ per jaar; voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een richtwaarde van 10⁻⁶ per jaar. Langs buisleidingen moeten belemmeringsstroken in acht worden genomen waarbinnen geen bebouwing (zowel boven- als ondergronds) of ondergrondse tanks zijn toegestaan. Daarnaast hanteert de Gasunie de *Algemene VELIN voorwaarden voor grondroer- en overige activiteiten*.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De meest dichtbij zijnde buisleiding is W-514-01 op circa 1.450 meter van het plangebied.

Overige aspecten

De locatie is direct bereikbaar voor brandweer en ambulances.

3.4.3 Conclusie

Vastgesteld wordt dat er in het kader van externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is bevestigd door de Omgevingsdienst Haaglanden.

3.5 Water

3.5.1 Onderzoek

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2008) heeft geleid tot zogenaamde "watertoets". De beleidsnota "beperken en voorkomen wateroverlast" van Hoogheemraadschap Delfland (10 juli 2014) bevat het beleid op hoofdlijnen.

De Handreiking Watertoets (2018) bepaalt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling, het zogenaamde "stand-still" beginsel. Bij planologische wijziging geldt de maximale inspanning voor de norm van de waterberging met toepassing van een effectgerichte, gebiedsgerichte en marktgerichte aanpak.

Waterkwantiteit

Delfland streeft naar een duurzame, robuuste waterstructuur met voldoende mogelijkheden voor waterberging. Dit streven heeft uiteindelijk tot doel wateroverlast voor de nieuwe en de al aanwezige functies in het gebied te voorkomen. Bij het voorkomen van wateroverlast en het verwerken van hemelwater hebben perceeleigenaar, gemeente en Delfland elk een verantwoordelijkheid. De perceeleigenaar moet het hemelwater zoveel mogelijk zelf verwerken en vasthouden bij de plaats waar het valt, bijvoorbeeld een (slimme)regenton. De gemeente draag zorg voor de inzameling en verwerking van het afstromend hemelwater. Dit betekent, dat de gemeente in eerste instantie en initiatiefnemers/perceel eigenaren inspanning moet doen om dit hemelwater vast te houden of terug te brengen in de bodem. Vervolgens kan het (al dan niet na zuivering) worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Delfland is vervolgens verantwoordelijk voor de ontvangst van hemelwater in het oppervlaktewater.

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt volgens de Waterverordening Zuid-Holland voor het gebied van een gemeente binnen de bebouwde kom als norm een gemiddelde overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor bebouwing met uitsluiting van glastuinbouw;
- b. 1/50 per jaar voor glastuinbouw;
- c. 1/10 per jaar voor het overige gebied.

Ten behoeve van dit project is een waterstudie/watertoets uitgevoerd door adviesbureau Aqua-Terra Nova (november 2017). In de nieuwe situatie zal er, evenals in de oude situatie, geen oppervlaktewater aanwezig zijn of worden aangelegd.

Het plan dient te voldoen aan de provinciale normen voor bergings- en afvoercapaciteit. Het maatgevende peil is ca. -0,67 m NAP. Het vergund afwijkend flexibel peil is -0,25m. Het maaiveld in het peilgebied ligt op ca. NAP + 0,2 tot + 0,8 m. Het plangebied ligt op ca 0,64 m, de maaiveldhoogte zal niet veranderen. In de nieuwe situatie zal de verharding afnemen van 2.505 m² naar 1.740 m². Het grondwaterpeil zit op min. 0,8 m onder maaiveld en hierop kan geïnfiltreerd worden.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Totaal oppervlak	2.760 m ²	2.760 m ²
Verhard oppervlak	2.505 m ²	1.740 m ²
Onverhard oppervlak	255 m ²	1.020 m ²

Figuur 12: oppervlakten huidige en nieuwe situatie

Als gevolg van de afname van verharding (zie figuur 12) is er geen compenserende wateroppervlak nodig.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Het projectgebied heeft ook in de nieuwe situatie, vanwege het ontbreken van oppervlaktewater, geen directe invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater. De aquatisch-ecologische toestand van het oppervlaktewater blijft voor een belangrijk deel afhankelijk van de vermindering van verontreiniging van gebieden elders, zoals uitwaterende polders, overstorten van riolering, diffuse bronnen en stedelijk gebied.

Het afstromend hemelwater vanaf het projectgebied kan een gering positief effect op de waterkwaliteit hebben, indien het hemelwater wordt afgevoerd middels een gescheiden rioolstelsel. Door de infiltratie van hemelwater in de bodem kan door de bodempassage eveneens een kwaliteitsverbetering plaatsvinden van het grondwater.

Bodem en grondwater

Bij nieuwe ontwikkelingen/initiatieven is het van belang om rekening te houden met een voldoende drooglegging om grondwateroverlast te voorkomen. Het bouwpeil moet daarom hoog genoeg boven het waterpeil liggen. Een voldoende hoog bouwpeil helpt niet alleen tegen grondwateroverlast, maar ook tegen wateroverlast algemeen. Delfland adviseert om rekening te houden met een drooglegging van 1,2 m, maar met een minimum van 1,0 m.

Daarnaast kan het zijn, dat de ontwikkeling juist effecten op het grondwater of het watertekort heeft. Hier moet bijvoorbeeld gedacht worden aan ondergrondse constructies die ervoor zorgen dat bijvoorbeeld de grondwaterstroming wordt afgekapd. In de huidige ontwikkeling worden geen ondergrondse werken worden gebouwd en worden geen gevolgen voor de grondwaterstand verwacht.

Afvalwater en riolering

Het plan dient te voldoen aan de Leidraad Riolering West Nederland en de Leidraad aan- en afkoppelen verhard oppervlak en de Beslisboom Aan- en afkoppelen verharde oppervlakten (2003). Het projectgebied kan met het hemelwater en geïnfilterde water mogelijk worden aangesloten op het bestaand gescheiden rioleringsstelsel van het woongebied aan de Leeuwerik. Deze loopt langs het projectgebied. Dit dient in overleg met de gemeente te gebeuren.

Het overige afvalwater dient dan gescheiden van hemelwater van schone oppervlakken te worden afgevoerd naar A.W.Z.I. Harnasch polder.

Voor een vertraagde afvoer van het hemelwater zijn creatieve en efficiënte maatregelen mogelijk, zoals het ophogen van gronden, een hoger bouwpeil van woningen, open verharding ter plekke van parkeerplaatsen of water vasthouden op particulier terrein, bv. d.m.v. de aanleg van wadi's, groene daken, het afkoppelen van hemelwaterafvoer, en dergelijke.

3.5.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling voldoet aan de criteria en eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Westland

3.6 Bodem

3.6.1 Wettelijk kader

Wet bodembescherming

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

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te

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

3.6.2 Onderzoek

Doel van het bodemonderzoek is het toetsen of er op de onderzoekslocatie mogelijk een bodemverontreiniging aanwezig is en of vervolgacties noodzakelijk zijn. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

- De grond en het grondwater is op een deel van de onderzoekslocatie sterk verontreinigd met minerale olie;
- De omvang van de verontreiniging wordt op basis van het verkennende onderzoek geschat op 600m³;
- Er is geen asbest aangetroffen in de bodem of in de waargenomen puinlaag.

3.6.3 Conclusie

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. Voorafgaande aan de herontwikkeling zal het terrein ter plaatse van de waargenomen verontreiniging moeten worden gesaneerd. Hiervoor moet een saneringsprocedure worden doorlopen. Als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde gekoppeld dat eerst de grond moet zijn gesaneerd alvorens gebouwd kan worden.

3.7 Ecologie

3.7.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking. De Wnb is het nieuwe wettelijke stelsel voor natuurbescherming en vervangt drie tot dan bestaande wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het beschermingsregime gaat uit van het "nee, tenzij-principe". Dit betekent dat de genoemde verbodsbepalingen in de Wnb voor bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden altijd gelden. Het afwijken hiervan is alleen onder voorwaarden toegestaan. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor het verlenen van toestemming door middel van een vergunning, ontheffing of vrijstelling.

Soortenbescherming

In de Wnb zijn bepalingen opgenomen voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten. Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan bedreigd worden. De Wnb kent drie beschermingsregimes:

- Vogels: het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de vogelrichtlijn;
- Dieren en planten: het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Nationale soorten: het gaat hier om de soorten, die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing, vergunning of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. De bepalingen zijn samengevat in onderstaande tabel. De bepalingen voorzien in een bescherming van verblijfplaatsen, evenals de bescherming tegen versturende invloeden. Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland kan een ontheffing verlenen van de verboden als genoemd in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. van de Wnb.

Vrijstellingen

In de Wnb is een aantal algemene soorten amfibieën en zoogdieren beschermd onder de categorie "Nationale soorten", zoals gewone pad, bruine kikker en konijn. Provincie Zuid-Holland heeft bevoegdheid om bij verordening deze soorten "vrij te stellen" van de ontheffing/vergunningsplicht (Provincie Zuid-Holland, 2016). Dit betekent dat geen ontheffing nodig is voor werken gericht op ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en beheer en onderhoud. Vrijgestelde soorten zijn niet meegenomen in deze toetsing.

Zorgplicht

De zorgplicht (artikel 1.11. Wnb) houdt in dat handelingen, die nadelige gevolgen kunnen hebben voor in het wild levende dieren en planten:

- Achterwege gelaten worden, of
- Noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- Deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

Het betreft alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht dient onder meer als vangnet voor de bescherming van soorten waarvoor op grond van de Wnb geen specifiek verbod geldt. De zorgplicht is daarnaast van toepassing op beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- Natura-2000 gebieden;
- Bijzondere nationale natuurgebieden.

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden: alternatieve oplossingen zijn niet voor handen; het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bijzondere nationale natuurgebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) kan buitenom de gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden Natura 2000, ook gebieden aanwijzen als Bijzonder nationaal natuurgebied wanneer het gebied is opgenomen op een lijst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Habitatrichtlijn of het gebied onderwerp is van een procedure als bedoeld in artikel 5 van de Habitatrichtlijn. De beschermende werking die geldt voor gebieden die behoren tot Natura 2000, geldt in dat geval ook voor het bijzondere nationaal natuurgebied.

3.7.2 Onderzoek

De effecten van het bouwplan en de werkzaamheden op de flora- en fauna en de natuurgebieden zijn onderzocht door Aqua-Terra Nova in een Eco-effectscan (215192/AQT 301 FF/JM, d.d. 6 december 2016) en een ecologisch onderzoek naar vleermuizen en kerkuil (215192/AQT 302 FF/ML, d.d. 13 september 2017). De conclusies van de toetsing worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden. Vanwege de onderlinge afstand en kenmerken van tussenliggend gebied worden geen significante effecten op Natura 2000-gebieden of NNN gebieden verwacht, niettemin zou eventuele stikstofdepositie een verstoring kunnen betekenen.

Om vast te stellen of een significant negatief effect wordt veroorzaakt op de Natura-2000 gebieden Solleveld/Kapittelduinen en Westduinpark & Wapendal, is via het landelijk voorgeschreven online rekeninstrument Aerius Calculator een berekening verricht. Zowel het saneren / de sloop, de aanlegfase als de gebruiksfase leidt niet tot een toename van stikstofdepositie. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar (rapport Accent Adviseurs, maart 2020).

Beschermde soorten

Op basis van de Eco-effectscan is het noodzakelijk gebleken onderzoek uit te voeren naar vleermuizen. hiervoor is aanvullend onderzoek uitgevoerd om de af- dan wel aanwezigheid van (essentiele) leefgebieden en verblijfplaatsen van vleermuizen aan te tonen

Op basis van het onderzoek kan gesteld worden dat:

- Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen of andere beschermde soorten aangetroffen;
- Het plangebied maakt geen deel uit van een essentieel leefgebied van vleermuizen of andere beschermde soorten. Er zijn geen essentiële foerageergebieden of vliegroutes aangetroffen;
- In de omgeving van het plangebied zijn enkele gierzwaluwnesten aanwezig. De nesten bevinden zich buiten de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden;
- In de twee schuren op het erf van de Kerkstraat 131 zijn 3 nestkasten van de kerkuil aanwezig. De kerkuilen hebben jaarlijks twee succesvolle legfels in twee van de drie kasten. Alle drie de kasten zijn met regelmaat in gebruik als nestplaats.

Op basis van de resultaten zoals hierboven beschreven zijn de volgende vervolgstappen noodzakelijk:

- Het opstellen van mitigerende maatregelen om verstoring van de kerkuil tijdens uitvoering van de werkzaamheden is noodzakelijk;
- Het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming of Verklaring van geen Bedenkingen conform de Omgevingsvergunning voor tijdelijke verstoring van de kerkuil is noodzakelijk.
- Om verstoring van het functionele leefgebied van de kerkuil op de lange termijn te voorkomen is in overleg met de projectontwikkelaar, architect en deskundige en de omgeving het inrichtingsplan van plangebied Kerkstraat 127a aangepast.

Met het Projectplan Kerkstraat 127a (Aqua-Terra Nova, december 2017) zijn de maatregelen gegeven die genomen worden om de kerkuilen te beschermen, zowel voorafgaand, tijdens en na de werkzaamheden. Op basis van dit projectplan heeft GS een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming verleend.

3.7.3 Conclusie

Het project voldoet aan de Wet natuurbescherming.

3.8 Cultuurhistorische aspecten

3.8.1 Wettelijk kader

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de gewijzigde Monumentenwet 1988, stellen Rijk en Provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, de Nota Ruimte en het Structuurschema Groene Ruimte 2.

De provincie Zuid-Holland hanteert het uitgangspunt dat op terreinen die voorkomen op de Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland en in gebieden die op de kaart archeologische waarden van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS-kaart) ten minste een redelijke tot grote kans op archeologische sporen hebben, archeologisch vooronderzoek in het kader van de planvoorbereiding dient plaats te vinden. Voor zover er onzekerheid bestaat over de precieze aanwezigheid van archeologische waarden, dient in het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken een omgevingsvergunningplicht te worden gehanteerd. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarbij afhankelijk gesteld van de uitkomsten van nader archeologisch onderzoek en de belangenafweging op grond daarvan.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

3.8.2 Onderzoek

Voor het bouwplan is een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd door ArcheoWest (Rapport 1443 d.d. 23 maart 2017). Uit het bureauonderzoek volgt dat op afzettingen van een voormalige getijgeul genaamd de Gantel archeologische resten kunnen worden verwacht uit de periode IJzertijd – Nieuwe tijd. De mogelijke vondsten laag wordt verwacht in of aan de bovenkant van deze afzettingen, mogelijk in of op een vegetatiehorizont.

In het plangebied zijn in de noordzijde zandige kreekbeddingafzettingen van de Gantel Laag en in de zuidzijde bijbehorende restgeul aangetroffen. In de Romeinse tijd was ter plaatse sprake van een landschappelijke overgangssituatie. De noordzijde ter plaatse van de boringen 3 en 4 was een hooggelegen oever of kwelder en in de zuidzijde (boring 6) bevond zich een geul. De boringen 1 en 5 liggen in de overgangszone. De bovengrond in het plangebied is tot een diepte van 50 tot 70 cm geroerd, maar plaatselijk dieper.

Op basis van landschapsgesteldheid en bodemverstoringen in de nieuwe tijd worden geen archeologische resten meer binnen het plangebied verwacht. In het plangebied worden geen archeologische waarden verwacht, dus deze worden ook niet bedreigd.

Bij het verkennende booronderzoek is op een diepte van 120 cm –mv is een dunne veenlaag aangetroffen. Het veen is echter niet veraard en wordt daarom niet als bewoningslaag of oud loopvlak geïnterpreteerd. De kans dat hierop archeologische resten voorkomen, is klein. In de top van de geulafzettingen is geen vegetatiehorizont aangetroffen en de afzettingen zijn gedeeltelijk opgenomen in de bouwvoor. Daarom worden ook op dit niveau geen archeologische resten verwacht.

3.8.3 Conclusie

Op basis van de aangetroffen bodem- en sedimentopbouw en de afwezigheid van archeologische indicatoren is de kans klein dat archeologische waarden worden bedreigd door de voorgenomen bodem verstorende werkzaamheden. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op het moment van aanlevering aan het college is tussen de gemeente en de ontwikkelaar nog geen anterieure overeenkomst getekend. Op het moment dat de gemeente beschikt over een getekende anterieure overeenkomst zal het ontwerpbesluit ter inzage gelegd worden. Eventuele vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, is als kostenpost in de anterieure overeenkomst opgenomen, zodat kan worden geconcludeerd, dat het plan ook op dit vlak uitvoerbaar is.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning verzonden aan verschillende instanties:

- Provincie Zuid-Holland
- Hoogheemraadschap van Delfland
- Omgevingsdienst Haaglanden
- Veiligheidsregio Haaglanden
- Westland Infra

De uitkomsten van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6, eerste lid, onder c., van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting.

4.2.2 Inspraak

Op 7 september 2017 heeft een informatie avond over het plan plaatsgevonden, voor de reactie op de ingekomen reacties wordt verwezen naar de Bijlage Inspraak en overleg van deze toelichting.

4.2.3 Zienswijzen

Van 28 september 2018 tot en met 9 november 2018 heeft het ontwerp van de omgevingsvergunning, de verklaring van geen bedenkingen en de ruimtelijke onderbouwning ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen, als bedoeld in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in verbintenis met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn zes zienswijzen ingediend.

De ontvangen zienswijzen zijn beoordeeld. Voor een overzicht van de zienswijzen wordt verwezen naar de Bijlage inspraak en overleg van deze toelichting.



Postadres: Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk
Bezoekadres: Verdillaan 7, 2671 VW Naaldwijk
T 14 0174
F (0174) 673 600
E info@gemeentewestland.nl
I www.gemeentewestland.nl

